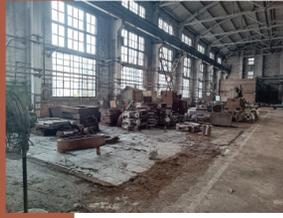


天津第一机床总厂旧址

随着城市不断发展,城市更新对于功能的复合型和多元化提出了更高的要求。老工业片区作为见证工业历史、传递工业文化、展现产业变迁的特色城市空间资源,是城市更新不可分割的组成部分。近些年,天津对老工业片区进行改造再利用,充分挖掘其价值。越来越多的旧厂房变身“新地标”,“工业锈带”变身“生活秀带”“产业秀带”,焕发出新的生命力。



## 天津“工业锈带”蝶变

■ 本版撰文 本报记者 宁广靖 郝一萍

### 天津第一机床总厂 预计明年一季度动工 约有5万平方米老厂房被完整保留

老旧的篮球架、石砌的看台、复古的楼群……这里是天津第一机床总厂(简称一机床)的一处场景,也是电视剧《希望的大地》取景地之一。负责一机床城市更新项目的天津泰达融宇城市更新建设发展有限公司总经理路阳告诉记者:“当年厂里就有个电影院,在2000年左右的时候,这个电影院还在正常营业。”

“这个厂子已经有70多年了。厂区各个车间在2010年至2020年这10年间陆续停工,这个金工二车间算是停工比较晚的。”路阳指着厂区里的一个车间告诉记者,这个车间占地面积为1.3万平方米。当时厂子里生产的机床模具都是在这个车间进行加工。

据了解,天津第一机床总厂始建于1951年,是中国机床行业“十八罗汉”之一的国家大型骨干企业。该厂占地面积约为27万平方米,共有194栋建筑,其中最大的厂房建筑面积达2.6万平方米。

今年年初,泰达城市更新公司就开始进行一机床项目的前期调研、投资策划、论证和历史资源挖掘等工作。路阳告诉记者,他们接手项目后的第一步是要对整个项目做一次“城市体检”,就像给人做体检一样,要先发现问题,看一看病症在哪儿。“一些建筑本体外檐脱落,防水也不是太好,周围的管道管线都存在安全隐患。针对厂区,我们提出了提升改造和资产盘活方案,其中包括导入产业和招商运营等细节内容。”路阳说,“除了一机床本体之外,项目还包括周边15个老旧小区的提升改造,占地面积约73.57万平方米,总建筑面积约77.64万平方米,惠及周边居民约1.55万人。”

天津大学建筑设计规划研究总院有限公司负责一机床项目的历史资源调查和评估,设计师曹紫佳是这项工作的负责人之一。“开展历史资源调查和评估工作,挖掘工业遗产价值,系统保护、利用、传承好工业遗产,为后续的更新方案提供基础支撑,对于盘活存量用地、留住工业记忆、彰显文化内涵具有重要意义。我们将对厂区内的194栋建筑进行分类保护利用,包括原貌保护、保留改造、再利用改造等措施;对于厂区内的典型构筑物、大树、特色开放空间、人文记忆景观等其他物质和非物质文化遗产,都进行了挖掘整理和调查研究,提出了相应的保

护利用措施。”曹紫佳说。

记者注意到,在距离一机床大门的不远处,有一栋黄色楼体、红色屋顶的建筑,门口挂着“天津第一机床销售有限公司”的牌子。路阳告诉记者,这栋建筑未来在改造时主要是加固修缮,他们会尽可能地保留建筑本身的原貌。

不过,修缮改造也并非易事。谈到改造的难点,路阳表示,为了更科学有效地保护老建筑,他们会对厂区内的每一个厂房制定专门的保护修缮方案。“有些建筑由于年久失修,其修复起来难度较大。我们预计约有5万平方米老厂房被完整保留。”他说。

据介绍,一机床改造项目预计明年一季度动工,计划2025年完成厂房整体改造。按照规划,一机床的产业定位将以工业元宇宙为核心,未来会重点引入一些数字装备研发领域的企业和特色新消费业态。此外,改造后还会有配套居住社区,给产业园里的企业客户就近提供居所。关于规划后的消费业态,路阳表示,未来这里还会借助月牙河景观带,联动天津艺术职业学院演艺资源以及老厂区的历史文化IP,打造一个崭新的消费场景。第一机床总厂及周边片区城市更新项目通过创新盘活、产业升级、延续工业历史文脉、传承天津近代工业文明,推动“工业锈带”向新型“产业秀带”华丽转身。

### 棉3创意街区 “6号楼”改造正在进行 3000余人正在此工作生活

“我在天津很想你”——在棉3创意街区棉里咖啡厅门口,这块蓝色的路牌成了年轻人热衷的打卡地。“我们在2015年街区开街时就来到这儿了,到现在已经7年了。”棉里咖啡店长崔昊添指着咖啡厅外的一排座椅告诉记者,每年夏天的晚上,外面的座位就都坐满了。这些客人有的在这个街区上班,也有的是看到网友推荐过来打卡的。

棉里咖啡厅的面积有300多平方米。“我们有一款叫‘棉里小熊’的单品,它是一杯特调的拿铁,然后用一支棒棒糖搅拌,顾客可以自己控制甜度。这款饮品非常受欢迎。”崔昊添介绍说。

目前,棉3创意街区有180余家企业,出租率近85%,涵盖创意设计、新媒体服务、时尚消费、文化演出等多个领域。这些企业的注册资本金合计达40余亿元,有3000多人在

这里工作和生活。

而在几年前,这里还是天津棉纺三厂的老厂区。2007年,天津棉纺三厂整体搬迁至东丽经济开发区,旧厂房随之空置。2013年,天津市住宅集团相关负责人带领着团队对棉三老厂区进行开发建设,这个沉淀着历史文化的老厂区迎来了提升改造。

这是个工程,整个项目分为两期开发,建筑面积在20多万平方米。一期主要是按照整个园区的统一风格新建建筑;而二期大多是老厂房提升改造,为了保持原貌,不仅将外檐做了修旧如旧的处理,对整体也做了防水技术工艺,包括对结构进行了加固修缮和水电设施的改造等。“对于棉三老厂房这个项目,我们要保留它原有的历史原貌和特色,这是整个项目改造中一个非常重要的任务。因此我们在修缮过程中,从设计方向到施工工艺与其他项目有所不同。比如,清洗外墙、部件加固和传统的建筑都有所区别,传统的建筑就是混凝土浇筑,然后加盖、加幕墙,但是棉三老厂房项目因为涉及到一些老建筑,所以它的保护措施和级别都不太一样。”主管棉3创意街区运营的天津新岸创意投资有限公司副总经理谢海滨说。

从棉三老厂房到棉3创意街区,改造还在进行。“我们最近正在进行‘6号楼’的小城更项目。这里原来是裕大和宝成纱厂的电厂,1921年建的,有百年的历史。该项目完整保留下来了煤斗、大烟囱等建筑和当时工业厂房的结构,这些结构和空间带给年轻人非常深刻的历史回忆,也会带给年轻人非常好的关于工业时代的教育。”谢海滨说。

因为涉及到文物保护,项目在改造过程中需要考虑的因素就更多一些。“这类改造其实挺难的。因为目前一些原始的史料记载不是很完善,但我们还是尽可能还原当时建筑本身,这是对文物保护的尊重。注重改造与保护同步,注重维护社会生态,兼顾多元需求的微改造、有机更新、场景创意等,使街区独特风貌得以留存,并使原居民可以继续生活在此地。”谢海滨表示,改造后的“6号楼”未来将会是一个集美术馆、剧场、书店、高端时尚餐饮于一体的复合型艺术中心,成为天津的文化新地标。

### 鑫创医疗器械产业园 60%入驻企业为初创型企业 9大服务体系提供一站式服务

过段时间,位于河东区七纬路3号的鑫

创医疗器械产业园二期项目又要迎来工人进场。这里正在建一个停车场,占地1400平方米,施工已经进行了一半。之前由于疫情,施工暂停了一段时间。这个停车场是为鑫创医疗器械产业园一期配套的,建成后园区预计可容纳80多辆车。

早些时候,鑫创医疗器械产业园所在的这块地方是中国能源建设集团天津电力建设有限公司。“这是个老工业厂区,在我们接手改造之前,这里已经闲置3年了。”天津鑫创产业园管理有限公司经理张鸿焯回忆起第一次来到这个厂区时看到此情景皱起了眉头:“太破了。院子里杂草丛生,厂区办公楼的墙皮都掉了,窗户上的玻璃好多都碎了。”

不过,张鸿焯对这个老厂区的印象也并非“一无是处”。当时,他围着厂区转了一圈,发现有一个能容纳200人的报告厅。这个厅他一眼就相中了,觉得以后这里可以给企业搞年会、做团建活动。

去年8月1日,张鸿焯带着他的团队进场改造。“要先拆除再改造,还不如毛坯房好弄。”张鸿焯告诉记者,改造期间,整个厂区拆下来上百车垃圾。经过4个多月的改造,1万多平方米闲置老厂区变身鑫创医疗器械产业园。整个改造投资700余万元。

目前,园区共注册企业200家,其中医疗器械类企业55家。“我们通过9大服务体系为企业提供一站式服务。”据张鸿焯介绍,产业园入驻的医疗领域的企业大多是商贸类,其中60%是初创型企业,还有不少企业是奔着特色医疗器械产业园的聚集效应从别的地方迁过来的。

“我们在园区原有办公功能的基础上,打造了‘星空会议室’‘记忆长廊’和‘园区会客大厅’等特色区域。园区建筑以‘人文生态’为核心理念,打造适合各类型企业入驻的办公环境。交通方面,产业园距离天津站5分钟,距离天津滨海国际机场20分钟,地铁线交汇,交通便利,对企业来说非常方便。”张鸿焯说。

一家人驻企业的工作人员告诉记者,目前园区智能化程度较高。比如门锁通过手机智能打开,公司的电费也可以通过手机直接缴纳。“园区有共享会议室、共享打印室、共享咖啡室……当有客户拜访公司时,这些共享区域都可以使用,不用再出去外面找咖啡厅谈事情,非常方便。”该工作人员说。

“我们明年计划再招商50家医疗器械公司,建立一个提供检测、评估、咨询、投融资等服务的公共创新服务平台。力争用3年时间将园区打造成以医疗器械产业为主体、高科技医疗器械企业集聚的特色化产业园。”张鸿焯说。

### 专家访谈

## 城市更新 推动城市发展的核心力量

——对话天津市建筑设计研究院有限公司城市更新设计研究院院长 李欣

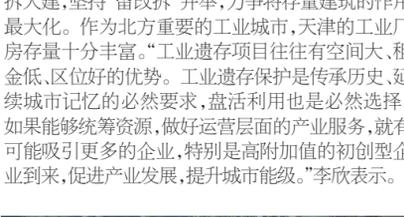
不久前,天津发布的《天津津城城市更新规划指引(2021—2035年)》(以下简称《指引》)将城市更新分为六大类型,包括海河两岸功能提升,中心商业区、传统商圈的改造提升,历史文化街区活力提升,公共服务设施、基础设施和公共空间等人居环境提升,老工业片区改造提升,老旧小区更新和老旧小区改造。

“城市更新是社会发展的必然趋势。特别是对于天津这类城镇化率达80%以上的超大城市来说,当发展从增量向存量转变时,城市更新一定会成为推动城市发展的核心力量。”天津市建筑设计研究院有限公司城市更新设计研究院院长李欣在接受记者采访时表示,《指引》划分的六大类型包含了城市发展的核心内容,推进这六类城市更新工程不仅能实现以人民为中心,提升老百姓获得感、幸福感、安全感,改善老百姓福祉,同时还将助力发展产业集群,提振城市竞争力。

伴随城市化进程,天津的城市更新一直没有停止过。据了解,天津的城市更新经历了几次大的发展历程,上世纪80年代以震后恢复重建、引滦入津、三年煤气化、改造“三级跳坑”、建设“三环四射”交通体系为标志,完成了第一次大规模城市改造建设;上世纪90年代以成片危陋平房改造、“地下危改”工程为标志,完成了第二次大规模城市改造建设。进入新世纪,以推进滨海新区开发开放、实施海河两岸综合开发,建设滨海国际机场、京津城际铁路、城市快速路等重大基础设施为标志,城市基础设施水平大幅提升,综合交通能力不断增强,人居环境极大改善,历史文化街区和风貌建筑得到有效保护,城市现代化建设取得长足进步。这是天津第三次比较明显的城市大规模更新阶段。“通过各阶段的更新建设,居民生活质量和水平得到显著提升,历史文脉得到较好保护与传承,城市形象得到大幅改善。党的十九届五中全会明确提出实施城市更新行动,从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重,既要对过去大拆大建模式为主导的城市建设出现的问题进行补短板、强弱项,更需要应对城市建设高质量发展新形势,做出新的研究和探索。”李欣说。

天津首个大型片区类城市更新项目——金钟河大街南侧片区城市更新项目的部分区域近日已完成改造。其中,天津建院城市更新设计研究院负责该项目整体概念方案和试点项目方案的设计。对此,李欣说,以往老旧小区改造主要是屋顶防水、墙面粉刷等相对基础性的工作。如今,在城市更新的政策指引下,老旧小区改造中更加注重对百姓痛点的调查研究,通过综合分析判断,找到最有效的解决方式。完善提升类项目的比重明显加大,包括盘活区域内的可运营资源,提升公共空间品质,让城市更新给老百姓带来长久的益处。

在紧紧抓住民生的同时,城市更新还要杜绝大拆大建,坚持“留改拆”并举,力争将存量建筑的作用最大化。作为北方重要的工业城市,天津的工业厂房存量十分丰富。“工业遗产项目往往有空间大、租金低、区位好的优势。工业遗产保护是传承历史、延续城市记忆的必然要求。工业遗产利用也是必然选择。如果能够统筹资源,做好运营层面的产业服务,就有可能吸引更多的企业,特别是高附加值的初创型企业到来,促进产业发展,提升城市能级。”李欣表示。



天津第一机床总厂片区鸟瞰图

### 车间改造

## 建筑面积约1.3万平方米 构建复合业态 打造新消费场景

“走进这扇门就像穿越了一段历史一样。”天津泰达融宇城市更新建设发展有限公司总经理路阳一边推开锈迹斑斑的铁门,一边带领着记者向厂房里走去。

眼前这间厂房是天津第一机床总厂的金工二车间,也被称为箱体车间,是生产和组装机床外壳的地方。路阳说:“这里的主体框架使用了混凝土结构的浇筑,如今基本保存完整。但因外墙砂浆的黏性不足,已存在一定的安全隐患。因此,对于外墙部分,我们会先将其掏下来,再将这些红砖重新砌筑。如此一来,厂房不仅解除了安全隐患,还保留了原有的年代感。”

走在泛白的水泥地上,一抬头,就能看到四周墙上挂着的横幅——“安全生产,质量永恒”“鼓干劲、抢订单、促进度、比贡献、争先锋”“发扬艰苦奋斗、勤俭建国的光荣传统”。房顶上,一条轨道贯通整个厂房,上面挂着的天车可以将十几吨的机器从厂房的西边运到东边。过道两旁摆放着车床等设备以及装满产品的木箱子。

据悉,该厂房建筑面积约1.3万平方米,高约12米。按照规划,整座建筑将被



完整保留,内部则被改造为工业产品展览中心与商业消费相结合的复合业态。“我们会在破坏原结构的情况下,从建筑内部再搭一层。到时,一层将被用作数字装备的展览展示,二层则作为特色新消费场景。”路阳对记者说,“改造之后,我们还计划展出一些最新的机床设备进行展示性生产。消费者可以在一层体验到天津工业发展的最新成果,在二层就餐、购物。这样一来,我们充分利用了厂房的高度优势,上下结合达到多重体验的效果。”

### 街区运营

## 营造浓厚文化艺术氛围 从商业价值向社会价值转化



“对于这一城市更新项目,我们既要保留原貌,又要做到老街区老厂房的创意更新,这对于吸引更多青年的目光十分重要。”天津新岸创意投资有限公司副总经理谢海滨表示,他们不仅要升级建筑的外在,也要对内容进行更新,既要保留历史和传承工业文化,也要实现商业价值。

棉3创意街区自2015年正式开街,到现在经过7年招商运营,目前进驻企业180多家。这些企业中有像海河美术馆、三三画廊、棉里咖啡等各具特色的网红店;也有像国电

投、中建方程这样的大型央企。有很多企业自第一天进驻就从未离开街区,发展蒸蒸日上。

“随着街区内企业的更新和迭代,我们要动态对街区内配套资源进行补充和更新,让街区内的企业和商业资源互补,实现良性内循环,同时,我们也要让消费者在感受百年工业历史的同时,有得吃、有得玩、有得看、有得体验。”谢海滨在谈到运营时表示,为不断扩大街区影响力,他们主动走出去、拉进来。通过不断举办承接文化艺术活动,获取区域外的商户资源,打造独有的文创产品,提升棉3创意街区自有的品牌价值和知名度,实现街区从商业价值向社会价值的转化。

据介绍,截至目前,棉3创意街区共举办了300余场各类文化艺术活动,如天津当代公共艺术计划、复古市集、雅致庆典、新车发布会、全国滑板联赛、天津时装周、棉3图书市集、消夏主题夜市等。在谢海滨看来,一个好的运营离不开理念和创意的迭代更新,更离不开优质的服务。“我们要让企业和商户感受到街区内变化和勃勃生机,感受到细致入微的服务。”谢海滨说。

本版图片由受访者提供