上海产业遗产改建创意产业园区开发模式探究

An Exploitative Mode Research on the Reconstruction of Industrial Heritages to Innovative Industry Areas in Shanghai

■ 安延清 左 琰 ■ An Yanqing Zuo Yan

[摘 要] 上海产业遗产改建创意产业园区的发展面临严重的同质化问题,本文根据开发者类型归纳出三种比较典型的园区开发模式,并通过实际案例对不同模式的适应性和优劣进行分析,以期为产业遗产的未来改造提供借鉴。

[关键词] 产业遗产 开发模式 创意产业

[Abstract] As the development of the reconstruction of industrial heritages to innovative industry areas in Shanghai is confronted with serious problems of homogeneity, this paper concludes three typical exploitative modes according to diverse types of developers and analyzes the adaptability and features of different modes through practical cases. The author hopes to render some reference for the future of industrial heritages.

[Key words] Industrial heritage, Exploitative mode, Innovative industry

引言

创意产业自从进入上海以来,在很短的时间内就被社会接受,呈现出高速的发展态势。短短两三年间,上海就出现了70多家创意产业园区。这些园区为工业遗产的发展找到出路,带动了其土地价值的提升,同时也获得很好的社会和经济效益。但是综观这些园区,我们不难发现,其中真正具有代表性的不过寥寥数家,为跟从形势而非依据自身特点进行建设的,由此导致了创意产业园区的同质化现象。本文旨在对上海的创意产业现状进行从点到面的探究,选择具有代表性的几个园区进行重点研究,归纳其开发和发展模式,并总结各自的优劣,力求为将来创意产业园区的开发提供可行模式,同时也让人们了解这些模式的产生过程。

模式一: 政府为主, 招商开发

这种模式具有鲜明的定位,往往从社会、经济及文化效益入手,以求各方面均衡。由政府牵头,便于集中人力物力进行开发,避免浪费,尤其适用于"先天条件"不足的废旧园区。但策划者和实施者往往不具备相关专业知识的储备,需要专家予以协助。

同乐坊在改造之前租赁关系复杂、整体环境恶化、建筑质量低劣且墙壁风化严重,所以没有开发商愿意投资。为了彻底整治环境,静安区政府决定采取自上而下的方式进行开发。2004年12月,区政府成立开发建设管理委员会,负责协调和管理同乐坊项目。综合改造需要投入大量资金、引进管理人才,因此必须依靠社会及企业的力量加以推动实施。2005年2月,本着政府搭台、市场运作的原则,基于"租赁—改造—经营"的模式,上海同乐坊文化发展有限公司正式成立,负责园区开发到经营的所有事务。

企业在项目推进过程中,必然会面对土地、产权、规划、公用设施配套等方面的问题,这些都需要政府的支持。同乐坊产权虽然属于厂家,但是存在多层租赁关系,由企业出面进行层层谈判会消耗大量的人力和物力。为此,政府和企业达成了"四统一"战略——统一租赁、统一规划、统一改造、统一经营管理,由政府出面与租户谈判,将多层面的问题进行整合,必要时动用行政手段,之后企业承接租赁

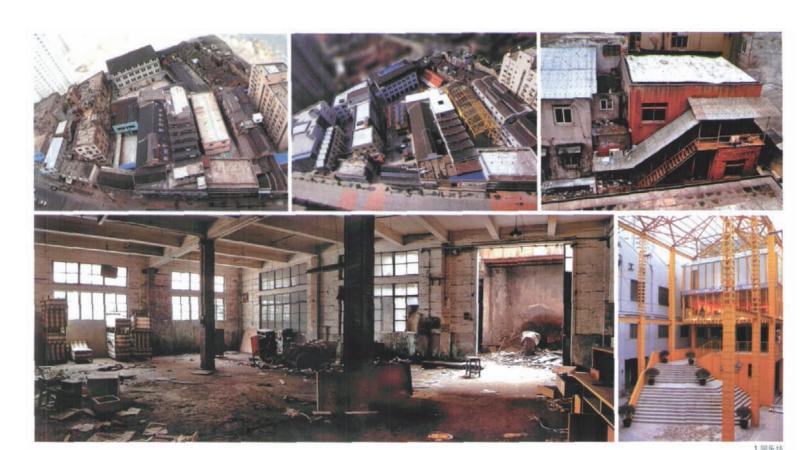
开发企业负责规划设计,并直接负责综合改造整治 以及园区的运营和管理。事实证明,这是行之有效的 方法。

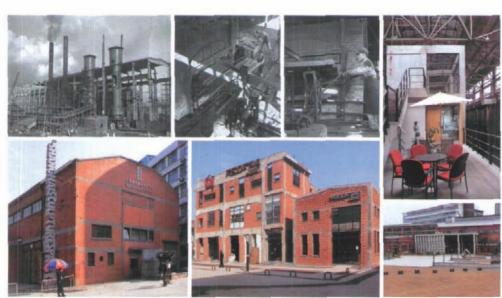
同乐坊的历史文化资源丰富: 弄堂工业历史为同乐坊留下了极为丰富的弄堂厂房建筑形态,锯齿型、"众"字型、小宽度平型屋顶以及水泥灰墙、涂料彩墙、各种管道栏杆等极富特色的建筑元素保留至今。改造坚持"整旧如旧"的原则,并大胆创新,融入后现代设计元素,在保持上海传统民族工业厂房特色的基础上,将同乐坊定位为"文化、休闲、创意园区",倡导一种新的生活概念——生活艺术化,艺术生活化。在独特的市场定位下,坊内75%以上的业态为各类特色酒吧、中西式餐饮、话剧剧场、艺术画廊、个性零售等。为了刺激总体消费量的持续增长,园区较新天地更"亲民",比衡山路更上档次。

新十钢原为上钢十厂工业建筑,与淮海西路、徐家汇商圈、虹桥 CBD 商务中心区、新华路历史风貌保护区相邻,交通便捷、区位优势突出,拥有独特的历史与文化环境。上海市城市规划中明确指出上钢十厂区域为文化、服务等公共设施用地,希望通过上钢十厂区域功能的聚集和辐射效应,带动周边地区开发建设系列文化产业,由此形成上海西区的文化集聚点。上海市城市规划管理局借鉴美国麻省当代美术馆、悉尼岩石区的改造经验,最终确定将工厂废弃的轧钢车间改建为上海雕塑艺术中心,并将其定位为公益性的民营非企业机构。民间企业家参与进行全方位投资和改造,由民间资金注入,是为民营;机构性质为公益性,为政府和公益事业服务,不追求盈利,是为非企业。

上海市城市规划管理局邀请了国内外8家公司进行了该中心运作理念和厂房改建设计的方案征集,最终鼎杰投资管理有限公司胜出。为了更好地开发这个项目,该公司在十钢老厂区成立红坊商务中心,负责上海城雕中心和红坊的整体经营管理。上海十钢文化艺术园区的3个组成部分中,处于主体地位的雕塑艺术中心区完全为公益性,而设计中心和商务区则为商业运营区,盈利将用于雕塑艺术中心区的运营和管理。红坊为雕塑艺术中心设立展务部,既作为政府和展览者之间的联系人,同时也负责雕塑艺术中心的物业管理。

作者单位: 同济大学建筑与城市规划学院(上海 · 200092) 收稿日期: 2008-02-23









3 上海滨江创意产业团

模式二: 房地产商开发

这是最常见也是规模最大的开发模式,不仅操作方便、适用面广,而且节省人力物力、效率高,在市场经济条件下尤为必要。但是这种开发模式往往追求单一的经济效益,很少考虑社会效果和文化效果,具有一定的盲目性,而需要政府的匡正和专家的指导。

X2 创意空间位于徐汇区斜土路,由中国第一家印刷行业合资企业亚华印刷机械厂老厂房改建而成,是徐汇区政府的重点工程。该项目主要投资商为 2005 年成立的力山森堡(上海)投资管理有限公

司,负责整个园区从开发、招租到后期的物业管理 等全部事务。

2 新十铜

徐家汇的发展意在突出并扩大传统的数娱产业优势,志在打造"数码徐汇"。园区在发展创意产业的同时,更注重依托徐汇区已有的数娱产业优势,开创"数字娱乐中心"新理念,通过对老厂房进行时尚化、现代化改建,挖掘并发扬其独特的文化、商业价值,避免改建后创意园区产品同质化严重、产业积聚效应不显著等问题。

"X2 创意空间"以LOFT 办公为主体,结合商业及演播厅等设施,从硬件及软件上为数字娱乐型

企业提供新的创意之家,主要招租对象为与数字内容相关的企业(建筑设计、媒体及艺术三类)。目前国内规模最大的数字音乐供应商"绝对浩室"数字音乐基地以及美国红杉基金、携程霞客行俱乐部等多家相关企业已经入驻。

为充实内部的商务空间,日本 HMA 建筑设计公司的设计师东英树、福田裕理将围绕广场、各自独立的建筑物以连廊衔接起来。这些面向广场设置的连廊,不仅仅作为交通空间,更是交流空间。连廊采用了各种半透明的材料(如木百叶、随机开孔的铁板等),形成隔而不断的空间效果,有助于内部院

落交流氛围的营造。其次,为了充分利用斜土路这条市区主要干道,实现广告效应的最大化,设计者对茶陵北路原本平淡的建筑外立面做了可以遮掩空调外挂机的几何造型,以崭新的形象带给人们强烈的视觉冲击。

模式三: 艺术家开发

这是创意产业园区最早的开发方式,得益于艺术家们专业知识的储备,园区的文化艺术价值在开发中被深度挖掘并凸显出来。但是艺术家不是经济团体,开发力度十分有限,而且没有房地产开发和

市场运作的相关知识,同样需要政府的支持和实际 运作中的帮助。

登琨艳先生是上海创意产业发展的肇始者,在完成苏州河岸老厂房的改造之后,他又来到了上海的工业基地杨树浦,亲自设计和开发了上海滨江创意产业园区。园区的前身是美国通用电气于1923年在亚洲建立的第一大厂,改造前为上海电机辅机厂。

作为建筑师和艺术家,登先生设计的园区处处 洋溢着艺术气息和艺术构思的表达。他非常注重历 史痕迹的保护,利用原有的厂房躯壳,选择上海最 传统的青砖和瓦片,采用拼贴的手法塑造了传统而 又现代的工作和生活空间,这也是他对恢复传统居住仪式空间的一种尝试——以传统建筑材料作为符号,引发人们的主动联想,唤醒其内心中的"传统"记忆。

登先生在设计园区的时候,将他自己的一些哲学和佛学观点以及个人爱好贯穿其中并巧妙表达出来。例如,在园区深处的画廊东侧门口的小院里有一面斜置的镜子,当你站在一边的门洞里看过去的时候,你只能看到另外一个方向的门洞,这就是他要表达的一个佛学观点——反观——所谓的眼见为实常常是眼见为虚。农学出身的登先生深谙园艺之道,



将整个园区布置得生机盎然, 春夏两季人们仿若置 身世外桃源。

延续苏州河岸大样工作室的改造路线,这里也同样被改造成为一个创意产业园区,只是登先生在 开发上不同于其他房地产商,提出这里只做设计而 非生产,设计之后的流程都在其他地方进行,其目标是打造品牌,开发国外市场,因此滨江创意产业园区是各类设计企业开展设计工作的平台。

园区还设置了很多配套设施,比如咖啡工厂、花草茶店等,独特的文化氛围激发了人们的消费冲动,于是在提供设计平台的同时,这里也成为了城市中新的消费场所。因此,设计中创意平台和配套消费的主次关系在实际的运营中被颠倒,这也许就是市场经验不丰富的艺术家很难预料到的理想和现实的冲突吧。

开发模式的对比评述

政府力主的开发往往是从社会利益角度出发,往往也是各个方面利益均衡的模式。其中新十钢就是典型的成功案例,项目出自政府的总体规划建设,充分利用了城市的历史资源,在获得理想的经济利益和社会环境效益的同时,也获得了巨大的文化效益,建成后迅速成为中心城区一个新的文化中心。同乐坊在获得经济收益的同时,也吸引了很多文化消

费,而对这个地块来说,最显著的收益还是来自社 会环境方面。

以开发商为主体的开发很难控制,在获得经济利益的同时,往往会对开发地段的文化价值造成破坏。8号桥以其火爆招商令其他开发商竞相效仿,但是该项目虽然招商获得巨大成功,却在改造时仅仅保留了建筑的结构,拆除了能够展现建筑历史面貌的外立面,很难再让人感受到历史的气息。当然这种开发商运作的模式也有成功的案例,新十钢就比较典型。由于开发商注重整个园区文化价值的开发和利用,并以此获取经济收益,现在园区的核心——雕塑艺术中心已经在上海市内形成了很强的文化凝聚效应,带来的经济利益增长初现端倪。对于这些历史遗产的利用如果不尊重其历史价值,即便是获得了商业上的成功,也是没有前途的短暂辉煌,而新十钢的开发模式才是应该发扬的。

开发商开发的一种特例就是厂方自己改造、开发园区。他们经过长时间的市场洗礼,在运营上也会有更长远的眼光。在对古北鑫桥的黄经理的访谈中,我们发现他已经意识到公共活动空间的重要性,特别辟出一部分空间作为"活动空间",可为临时办公、展览及各种活动使用,现已成功举办了"沪港设计师对话"交流活动。流水不腐,如此利用空间有利于园区的长远发展,也有利于打造园区的独特性。

在工业遗产历史价值的保护和利用方面,做得最好的莫过于这些艺术家自发开发的园区了,但是由于这类园区的使用者和管理者完全是两类人,往往因沟通不利导致经济运营不善或艺术氛围渐弱。如杨树浦创意产业园区,由于所处地段及厂方的问题,现在面临着招商不足和缺乏扩展余地的困境如M50,不断提高的租金使得经济实力较弱的艺术家们逐渐迁出,如果这一趋势不能被及时遏制,将会严重影响整个园区的发展。运作较为成功的还属田字坊,自从被艺术家发现并改造之后,其开发理念被后继者所延续,园区的历史价值得以彰显,尤其石库门区,在保留了原有历史风貌的同时,更再现了上海居民的传统生活,园区极具生命力的有机扩张趋势是创意产业园发展应该努力追求的(附表)。

结语

本文所列举的并非创意产业园区的全部开发模式,相信随着实践的不断拓展,会有更多的模式出现。详述以上案例的目的在于让人们了解如何基于自身条件,提出独创的开发理念,并最终形成具有标志性园区的过程,同时阐明每一种模式的优劣。只有从园区的实际情况出发,选择最适合的开发模式或开创一种适合自身发展的新模式,才能够使园区的发展真正获得生机。■

上海代表性创意产业园区开发模式比较表									
		同乐坊	田字坊	X2创意空间 (数码徐汇)	8号桥	M50	新十钢	古北鑫桥 (西郊新桥)	杨树浦创意 产业园区
背	建造年代	20世纪	20世纪30年	20世纪	20世纪	20世纪	20世纪	20世纪80年代	不详
景		20年代	代至80年代	70年代	50年代	30年代	50年代	末90年代初	
	类型	弄堂工厂	弄堂工厂	工厂区	工厂区	工厂区	工厂区	工厂区	工厂区
	建筑面积	2万m²	2万m²	1.3万m²	1.5万m²	4.1万m²	4.5万m²	1.2万m²	不详
开发前 保护状况		差	较好	一般	一般	较好	一般	较好	较好
	定位	文化、休闲、创意	艺术工坊: 工艺美 术、视觉艺术	数字娱乐	建筑设计 商业活动	现代艺术园区	民营非营利机构	创意、时尚、休闲	建筑设计
开发定位	原因	"生活艺术化和艺术生活化"现代享受型消费的兴起		区政府"数码徐 汇"的发展定位	开发商开发定位	艺术家聚集而自然 形成	市政规划的区块功能定位	扬长避短,与周围 林立高档写字楼竞 争;区别于M50, 以建筑设计为主利 用紧邻的中国商业 特色街——虹梅休 闲街增加竞争砝码	设计师自己的情趣意愿
开发模式		政府搭台 政企互动	某艺术家发现并开 发再利用,且获得 政府的大力支持	开发商投资开发	开发商投资开发	多个艺术家合力保 护	政府招标,民间开 发商实施	厂家自发进行资产 的再利用	保护并投资开发再 利用
改造策略		加固结构,拆除杂 乱建筑,严格控制 进驻公司质量,并 "放水养鱼3年"	保存原有形制,稍	做足建筑立面的广 告效应,营造围合 庭院的交流作用	设计四通八达的 "桥",作足立 面文章	基本利用原有的工 厂设施,保持其原 生态特征	新旧并置,增加空间层次		按照设计师自己的 艺术方向的偏好进 行整体设计
市场运营状况		便利,招商很成功 并举办多次盛大的 活动	有机生长态势,已 经成为成功典型	交通便利,地段 好,招商比较成功	地段好,招商非 常成功	临近火车站,虽然 交通稍有不便,但 有了很好的文化效 应,招商成功	改造正在进行中, 前期完成的雕塑艺 术中心已经显现出 文化的凝聚力	通便利,招商比较 成功	位于杨浦大桥旁边 地段较为偏僻,招 商很不成功
评价		针对自身的特殊问 题寻找有效的解决 途径,工作得以顺 利展开	力的发展态势,为	依托特殊的地理位 置采用特殊的策略 扩大影响力	招商火爆,但对 建筑本体的破坏 太大,模式推广 受限	租金上涨,导致其 形成的重要的成 员——小艺术作坊 迁出形成恶性循环	自营自销,开发成 功,为公益型文化 园区开发的一个成 功案例	因地制宜,扬长避 短,从而获得勃勃 生机	园区整体形象比较 有艺术性,但是招 商不成功,该模式 需要继续探索