

百余年的工业发展史,给无锡留下了丰富多样的工业建筑。这些老厂房传承了历史文脉、典藏了城市记忆,同时也孕育了无锡坚守实业的城市基因。眼下,在全力推进的城市更新中,一批老厂房正经历蝶变新生,那些高耸的烟囱、斑驳的管道、泛黄的标语、空旷的仓库被赋予了新的生命,天马行空的创意改造让它们成为这座城市最特别的存在。

老旧厂房纷纷上演“变形计” “硬核工业” 如何握手“诗和远方”?



旧厂区焕新“先行者”

北仓门是无锡最早的工业老建筑修复改造项目。“2004年,我回到故乡无锡。一个偶然的机会,发现了矗立在运河畔的百年蚕丝仓库——北仓门。”北仓门生活艺术中心总经理郑皓华告诉记者,多年的海外生活经历使她对老厂房改造艺术区产生了浓厚的兴趣,自筹资金进行保护性修复和改造。2005年9月,废弃已久的北仓门蚕丝仓库,华丽变身为具有浓厚艺术氛围的北仓门生活艺术中心。

无锡国家数字电影产业园(别称“华莱坞”)是由部省共建的国家级影视产业基地,前身是无锡最大的轧钢厂——雪浪初轧厂。雪浪

初轧厂于2008年关停,无锡选择“保”住这处老工业遗存,并使其在改造中新生。如今走进“华莱坞”,昔日轧钢厂的龙门吊还在,但用途与以往已全然不同,变为了产业园一座具有象征意义的大门。“华莱坞”相关负责人告诉记者,正式开园以来,累计承接了1200余部影视剧的拍摄制作。

由茂新面粉厂老厂房改建的中国民族工商业博物馆2007年对外开放。博物馆主任文严指着眼前的老建筑告诉记者,原有毛麦仓库、制粉车间及办公楼等均为上世纪四十年代的建筑,至今仍十分坚固。此外,中国丝业博物馆也是在永泰丝

厂旧厂房基础上改建的,如今成了南长街古运河畔的网红打卡点。

万科于2006年获得无锡机床厂地块并聘请国际建筑大师隈研吾先生作为项目的总设计师,来完成对工业遗产的保护规划方案,项目定名为运河外滩。如今的运河外滩,包含6幢民族工商业保留建筑、5幢新建筑,以及运河外滩艺术中心等。仅一河之隔的西水东商业街由绿地香港在无锡一棉老厂房基础上改建,如今已成为老城区的商业地标之一。

据不完全统计,目前无锡以旧厂房、旧仓库、旧市场等为载体改建的项目近20个,而且还在逐年增加。热闹之下,也有一些问题逐步显现。

旧厂房改造后,本质上已经不再是工业项目,也并不都属于工业遗产,由于没有统一的规划,一些项目存在定位不清、效益不佳等情况。早期一窝蜂地瞄准商业,这两年又纷纷进军文创园区,蓝海转眼成了红海。另外,第一代工业老建筑修复改造项目投资主体大多是政府或品牌房地产开发商,财力、品质都有保证。如今的投资主体更加多元,包括各类社会资本,这些社会资本往往跨行业而来,相关项目良莠不齐。

庆丰文化艺术园区前身是始建于1921年的庆丰纱厂,市交通集团历经多年的规划和修复,在2018年实现了“旧址”更新。记者在采访中了解到,庆丰文化艺术园区目前招商率接近100%,大部分入驻商户为设计办公类。在无锡睿客置业有限公司党支部书记俞振军看来,好成绩来自前期的精准定位:“我们通过细致的市场调研和商户摸排,充分利用园区文化底蕴、建筑风格等方面的优势,把园区定位为文化创意类艺术园,通过有计划的定向招商逐步实现了园区今天生机勃勃的局面。”俞振军认为,对于旧厂房活化利用要因因地制宜,通过清晰的定位和差异化招商运营,打造独特的商业街区来应对竞争和压力。

无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵表示,老厂房改造,国内有许多成功的例子,无锡近年来也进行了有益的探索,但和先进城市相比,无论是空间规划还是内容选择上,都需要认真总结。近期,在无锡钢铁厂老厂房旧改项目华侨城运河汇全球首演的《二泉映月》多媒体光影芭蕾舞剧火爆出圈,其“以城市文化为支点,以自己独特的活动方式激活城市文化魅力”的理念是值得肯定的。

“星语说房”创始人、资深地产人刘新宇常年活跃在全国各大城市,在他看来,城市更新既和这个城市本身的人口基数、消费档次密切相关,也和这个城市的精细化管理有关。无锡的一些工业旧厂房改造项目和上海的上生·新所、新天地等全国标杆项目的差距不在硬件,而在于日常管理的细节感、颗粒度以及由此呈现出来的氛围和格调。

有识之士表示,工业旧厂房改造不应局限在商业、文创等狭小范围内,工业旧厂房新生的“星辰大海”是发展工业旅游。

(晚报记者 孙晔/文 受访者供图)

西水东



华莱坞



1969创意工场



“第二代”有了大不同

如果说第一代工业老建筑改造项目大多是民国老厂,改造后大多成为商业场所和博物馆的话,近几年涌现出的多个第二代工业老建筑改造项目就有了很大不同。

无锡是国内重要的不锈钢物流集散地,以前江海路沿线不锈钢市场很多,这些市场外迁后,老建筑焕新重生,前身为南方不锈钢市场的1969创意工场就是其中的代表。在1969创意工场董事长张建强看来,老厂房以大空间、大跨度、高层高的特点和本身具备的工业气质,让设计改造可以充分发挥想象力。1969创意工场以钢铁为表现元素,以新旧、嫁接为表现手法,唤醒了老厂房沉睡的活力。目前园区分为了六大核心区域:文化艺术聚集区、运动健身聚集区、设计美学聚集区、餐饮娱乐聚集区、时尚潮玩聚集区、创意办公聚集区,进驻企业达350家以上,就业人数达3000人以上。下个月,园区内面积2000平

方米的美术馆即将开业。

无锡唐韵梨花智慧云产业园是在十八棉老厂房基础上,由所在地梨庄社区打造的旧改项目,梨庄社区党总支书记、股份经济合作社理事长徐斌表示,园区计划引进一批以新一代信息技术产业及科技研发类企业和生产性服务业为主的企业,目前已有MCN带货机构、柔性化物流工业机器人等一批项目陆续入驻。

“幸福嘉里”是扬名街道的文化类民生实事项目,整个项目占地面积约24亩,保留园内8栋风格各异的老厂房,拟打造集扬名文创图书馆、社区党群服务中心、扬名泥塑故事馆、扬名画院、康养综合体、残疾人之家为一体的“党建+民生”项目。



运河汇