

# 基于工业建筑遗产转型为创意产业园的反思

## ——以青岛市国棉六厂为例

### Reflections on the Transformation of Industrial Heritage into Creative Industrial Park

#### ——A Case Study of Qingdao No.6 Textile Factory

李芙蓉 赵琳 Li Furong Zhao Lin

**摘要:** 工业建筑遗产转化为创意产业园是目前国内的常见做法,但多次转型的现象及产生的诸多问题正在逐渐引发人们关注,导致遗产类改造项目多次转型的原因值得探究。本文通过分析青岛工业遗产历史及工业建筑遗产与创意产业园结合发展的现状,进一步分析了创意产业园模式与工业遗产改造耦合的原因,并以青岛市国棉六厂作为多次改造的典型实例,重点剖析了导致国棉六厂未能成功转型为创意产业园的原因,在此基础上提出关于工业建筑遗产转型为创意产业园模式的相关建议,以期为今后其他类似遗产类改造项目提供参考。

**关键词:** 青岛国棉六厂; 创意产业园; 工业建筑遗产; 多次转型; 反思

**Abstract:** The transformation of industrial architectural heritage into creative industrial parks has been a common practice in China, but the phenomenon of repeated transformations and many problems arised from it are gradually attracting people's attention. Accordingly, the causes that lead to the repeated transformations of heritage transformation projects needs to be explored. This paper firstly analyzes the history of Qingdao industrial heritage and the combination of industrial building heritage with the creative industrial park, then analyzes the causes for the coupling of creative industrial park model and industrial

heritage transformation, further takes Qingdao No. 6 Textile Factory as a typical case of this study to focus on the reasons why Qingdao No. 6 Textile Factory failed to transform into a creative industrial park. On this basis, relevant suggestions on the process of industrial building heritage into a creative industrial park are put forward so as to provide reference for the study of other similar heritage projects.

**Keywords:** Qingdao No. 6 Textile Factory; creative industrial park; industrial heritage; repeated transformations; reflection

**中图分类号:** TU-87

**文献标识码:** B

**文章编号:** 1008-0422 (2019) 01-0047-04

## 1 引言

随着青岛城市建设的迅速发展,一部分曾经支撑城市经济发展的旧工业厂房因其产业功能和结构没能及时适应经济的快速发展,从而导致产业结构落后而被闲置,甚至存在厂区破败、污染严重、严重影响城市风貌等众多问题;另一部分则顺应时代发展,及时采取旧厂区的功能置换和产业升级等措施成功实现企业转型,例如2018年刚入选首批国家工业遗产名录的青岛啤酒厂。近年来在政府的大力扶持下,原有的旧工业遗存相继转型,目前青岛存在的主要转型模式有博览馆模式和创意产业园模式,前者例如青岛纺织

谷、青岛啤酒博物馆、纺织博物馆;后者如创意100产业园、1919创意产业园等。而经笔者调研得知,创意产业园模式在青岛市工业遗产类的改造项目中已占半数以上,但其中某些项目存在多次转型的现象,这不仅造成多方资源损失,也对遗产本身的价值造成一定程度的破坏,造成这一现象的原因值得深究。因此本文选取经过多次转型的国棉六厂作为典型研究案例,对其转型为创意产业园失败的原因进行解读,并针对这一模式的利用过程提出相关建议。

## 2 青岛工业建筑遗产保护及创意产业园模式

### 2.1 青岛工业建筑保护概述

工业一直是青岛市的支柱产业,在不同的历史时期呈现不同的分布特点。德占时期(1897年-1914年)和两次日占时期(1914年-1922年,1938年-1945年)以铁路、港口、造船和机车等重工业为主,形成了以四方和沧口为中心的产业聚集带。近代青岛的工业则以制造业和轻工业为主,为了节约成本和便于运输,形成了主要沿胶济铁路聚集、依托港口分布和集中在胶州湾东岸的特点。工业遗产类型更是涵盖多个工业领域,包括港口、铁路、造船、机车、钢铁、化工、建材、轻纺及其他装备制造,以及配套的仓储、交通、市政基础设施和居住区。<sup>[1]</sup> 2008年青岛市提出“环湾保护、拥湾发展”城市规划概念,意在积极推进老工业建筑的产业转型,实现该片区的现代化发展,这对处于近岸地区的四方、李沧等老城区的老工业建筑产生

**作者简介:** 李芙蓉(1992-),女,山东烟台人,青岛理工大学建筑与城乡规划学院硕士研究生,研究方向:建筑设计及其理论;通讯作者:赵琳(1972-),女,黑龙江齐齐哈尔人,博士,青岛理工大学建筑与城乡规划学院教授,研究方向:建筑设计及其理论、中国建筑史及其理论。

表 1- 青岛近代工业建筑遗产再利用情况图表

编号	原厂厂名	建厂年代	改造项目名称	开发年代	产业类型
1	青岛啤酒厂	1903年	青岛啤酒博物馆	2003年	博物馆
2	青岛刺绣厂	1954年	创意100产业园	2006年	产业园
3	青岛北海船厂	1898年	青岛奥帆中心	2006年	景观公园
4	青岛显像管厂	1960年	中联U谷2.5产业园	2008年	产业园
5	青岛电子医疗仪器厂	1980年	中联创意广场一期工程商业、办公	2009年	商业、办公
6	青岛卷烟厂	1919年	1919青岛烟草博物馆	2009年	博物馆
			1919创意产业园(现状)		产业园
7	青岛丝织厂	1917年	青岛纺织博物馆	2009年	博物馆
8	青岛国棉一厂	1919年	住宅、“红锦坊”1919艺术工坊	2009年	商业
9	青岛四方机车厂	1900年	青岛工业设计产业园	2010年	产业园
10	青岛红星化工厂	1956年	红星印刷科技创意产业园	2011年	产业园
11	青岛国棉六厂	1921年	M6创意产业园	2012年	产业园
			跨境电商产业园(现状)		产业园
12	青岛国棉五厂	1934年	青岛纺织谷	2013年	产业园

注释：本表仅涉及青岛市保护再利用相对较好、具有代表性的工业遗产项目

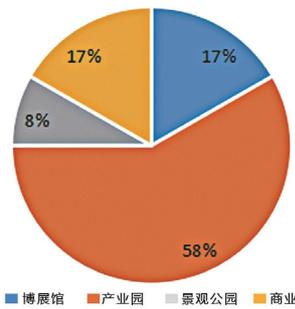


表 2- 青岛近代工业建筑遗产主要再利用模式占比

了重大影响。但是之后由于多种因素的影响，致使大量的老工业厂房破产倒闭。之后工业遗产的保护工作开始逐渐引起各方重视，2016年国务院批复的《青岛市城市总体规划（2011-2020）》在现有工业文化遗存中初步确定了19处工业遗产，纳入历史文化名城保护体系，并明确“深入挖掘并保护胶济铁路沿线分布的工业遗产，形成胶州湾东岸工业遗产展示带”。2017年6月该保护规划获省政府正式批复，为进一步完善历史文化名城保护规划体系，为历史遗产保护和城市更新发展提供法定依据。同年青岛市规划局公布《胶济铁路沿线工业文化遗存保护与利用规划》，规划将青岛市近现代工业文化遗存较为聚集、老企业搬迁较为密集的区域作为研究范围，计划打造青岛市胶州湾东岸百年工业文明长廊，这一系列相关政策为青岛老工业建筑的保护提供了理论依据和指导。

## 2.2 青岛工业建筑遗产与创意产业园结合发展的现状分析

创意产业园模式是目前国内针对工业遗产保护再利用采取的一种相对比较成熟的模式，该模式重新挖掘原有闲置的工业遗产潜在价值，使之与文化创意产业结合，最终使

工业遗产重焕生机。青岛第一家创意产业园始于2005年的“创意100产业园”，该产业园是在建于1954年的“青岛刺绣厂”基础上改建而成的，它不仅是青岛市更是山东省第一家创意产业园。自2007年开园后园区荣获多个荣誉称号，成功地为青岛旧工业厂房的改造提供了一种新的模式。之后这一模式很快在市南区兴起，在2008年和2009年先后改造完成中联U谷产业园和1919创意产业园。笔者于2018年6月重新调研走访了12个青岛市目前改造相对成功的近代工业遗产建筑保护再利用项目，其中仅涉及工业遗产价值较高的代表性项目，不包括彻底改造或保护利用程度不高的项目，如青岛市多处国棉厂旧址已经彻底搬迁，现已挪为房地产开发项目，不在本次调研范围之内。

在青岛市现存的12个保护再利用较好的工业建筑遗产项目中，其中创意产业园项目共有7个，占四种再利用模式的58%，目前园区运营良好（表1、表2）。这表明创意产业园模式更适合青岛老工业建筑的再发展，二者相结合的原因值得探究。但也有一点不容忽视，在7个创意产业园项目中，有2个是经过二次改造甚至多次改造的项目，过程中不仅浪费大量人力、物力、财力，而且在一定程度上对工业建筑遗产本身也形成破坏，因此有必要对造成工业建筑遗产转型为创意产业园失败的原因进行分析，对此分析将以经过多次改造的青岛国棉六厂为例具体展开。

## 2.3 青岛工业建筑遗产与创意产业园的耦合因素分析

探究青岛市工业建筑遗产与创意产业园模式的结合原因主要有以下两点：政府相关政策的扶持和创意产业园模式特性与老工业建筑特点的契合。从2005年青岛市政府和青

岛市工业设计协会牵头启动“创意100产业园”，到之后在2008年的青岛市创意文化发展总规划中提出青岛市文化产业发展专项计划，这都为文化创意产业在青岛市之后的发展提供了强有力的经济和政策支撑。2013年5月政府出台的《青岛市促进文化创意产业发展的若干政策》中明确提出“支持利用空置工业厂房、仓储用房、古建筑、老建筑等资源兴办市级重点文化创意产业项目。”<sup>[2]</sup> 这为老工业建筑厂房与创意产业园的结合创造了契机。而最近2018年7月市政府出台了《关于在新旧动能转换中推动青岛文化创意产业跨越式发展的若干意见》，该意见明确提出加强工业遗产的保护利用，在文化基因工程开发计划方面，加强传统文化资源保护利用，利用文物保护单位、一般不可移动文物、历史建筑、古遗址、传统村落、非物质文化遗产等发展文化创意产业，盘活老城区文化资源，并提出青岛市创业产业发展的具体目标和九大重点文化创意产业发展计划。<sup>[3]</sup> 该意见更加明确地鼓励工业遗产与文化创意产业的结合发展，也同时说明在今后青岛工业建筑遗产与文化创意的结合发展将是一个大趋势，而这种模式多以创意产业园的形式呈现，因此对二者结合利用形式的研究显得尤为重要。

除了政府对这种再利用模式的支持之外，笔者认为创意产业与工业建筑遗产自身也存在促成二者结合的因素，主要归结为以下两点：

(1) 工业遗产的建筑特色与创意产业的产业属性相契合。文化创意产业崇尚个性、差异和特色，而工业遗产一般内部空间结构规整且尺度较大，为各种创意设计提供了可能。加之不同时代的建筑风格和历史文化底蕴，对各类创意人士和产业具有极大的吸引力，很容易形成创意产业聚集群。

(2) 两者的结合能够带来相对较好的社会、经济效益。据笔者调研发现，相对成功的工业遗产类创意产业园多数位于城市的中心区，对其开发利用可以提升周围社区的生活质量，增加周边就业岗位，同时带动相关产业发展，在保护工业遗产价值的同时能够促进城市的经济发展。

## 3 青岛市国棉六厂厂区概述

### 3.1 青岛市国棉六厂历史沿革

青岛市国棉六厂位于青岛市李沧区四流中路46号，毗邻青岛北站，是青岛市现存规模最大的，唯一一处保存较为完好的纺织类工业建筑遗产，曾创造过全国工交系统首个

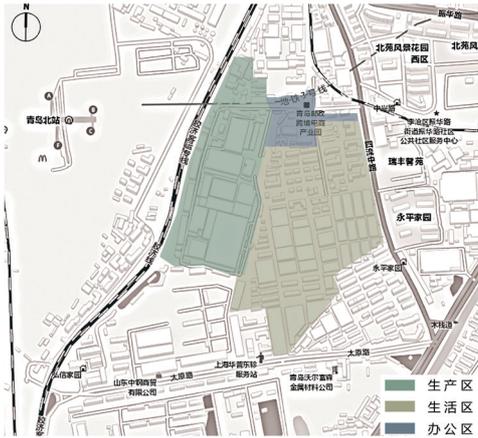


图1-国棉六厂功能分区图

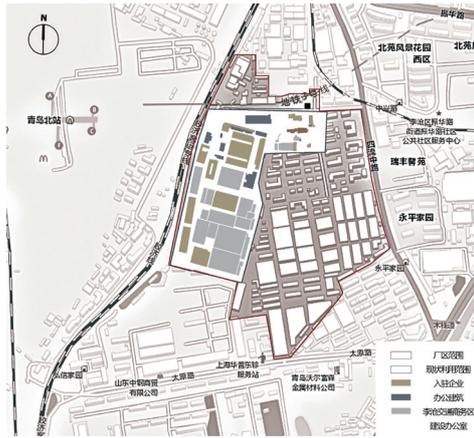


图2-国棉六厂再利用现状图

历史照片	2018年7月拍摄	代表性建筑简介
		20世纪20年代建成，二层砖混结构，这里是原种测纱厂日本厂长以及财务办公的地方，后来成了国棉六厂的党委办公楼，整体保存完好，如今成为产业园的金融超市。
		20世纪20年代建成，单层砖混结构，坡屋顶，整体保存良好，现为李沧交通商务区建设办公室。
		20世纪30年代建成，单层双坡屋顶，砖混结构，以前被用作仓库，至今功能未变，仍被用作电商产业园的仓库。
		20世纪30年代建成，典型的单坡工业厂房，屋顶呈锯齿形，内部结构保存完好，现为邮政跨境电商仓储、办公用地。

表3-国棉六厂现存的代表性建筑

科学工作法——郝建秀工作法。国棉六厂从1921年建厂开始，至今已有近百年的历史，其蕴藏的工业遗产价值不言而喻。1921年日商钟渊日商株式会社在青岛创建“钟渊纱厂”，1931年改称“钟纺公大第五厂”，1946年南京国民政府接管后改称“钟纺六厂”，建国后定名为国营青岛第六棉纺织厂。<sup>[4]</sup>2010年3月，青岛北站的兴建加快了包括国棉六厂等多家老企业的搬迁工作，经过搬迁仅剩国棉六厂至今仍有大量相对保存完好的老工业建筑。2011年12月，国棉六厂被列为李沧区重点文物保护单位。2012年4月六厂完成搬迁，厂区内的绝大部分历史建筑仍得以保留。

### 3.2 厂区建筑功能分区

国棉六厂内的建筑按照使用功能主要分为三类，分别为生产建筑、生活建筑和办公建筑三个功能分区（图1）。生产建筑主要位于厂区的西侧，多数是20世纪20年代日占时期建造的车间和厂房，该区是厂区保护再利用的主体部分（图2）；生活建筑主要位于厂区的东南侧，多数是日占时期建立的二层住宅楼，少数是20世纪70~80年代建造，是原国棉六厂的宿舍区因建筑样式独特加之绿植丰富，曾有李沧区的“小八大关”之称。生活区大部分建筑保存质量较差因而重新利用较困难，因而在新规划中并没有被重新再利用；占地面积较小的办公区位于厂区的东北侧，该区建筑多数是日占时期留存下来的，是整个厂区如今保存最为完好、最具特色的区域（表3）。

### 3.3 厂区内早期建筑的价值评估

笔者在《中华人民共和国文物保护法》规定的历史价值、艺术价值、科学价值和史料价值四大文物价值的基础上，根据厂区建筑的具体情况构建了相对完善的历史价值、

艺术价值、科学价值、情感价值和经济价值五大评价体系。综合建筑的各方面保存现状，将价值等级分为较低价值、一般价值、较高价值和文物价值四个等级，<sup>[5]</sup>以此对厂区内现存的工业建筑遗产进行价值评估（表4）。其中在综合多方面考量之后，国棉六厂的历史价值、艺术价值和后续再利用的经济价值相对较高，这将为厂区的重新保护利用提供可参考依据。

## 4 国棉六厂未能成功转型为创意产业园的原因分析

国棉六厂改造案例的特殊之处在于一期的M6创意产业园规划在改造过程中并未成功实现。规划前期本定位为虚拟现实创业产业园（M6创意产业园），规划计划设计一个集历史文化、商业文化、艺术、创新于一体的文化创意产业园区，并且一期工程完成后做过并未正式开园的市场尝试，但是开园效果并不理想，导致不得不对发展进行重新定位。之后2015年在规划中将这片区域重新定位为跨境电商产业园，主要是涵盖汽车、服装、电器等多种行业的跨境电子商务平台，同时也包括外贸、金融等产业。

在创意产业园模式逐渐普遍和成熟的今天，笔者在实际调研和资料查找过程中却发现不乏一些创意产业园模式改造失败的案例，在此将其主要概括为“前期变更”和“后期变更”两种。所谓“前期变更”是指在对工业建筑遗产保护规划再利用的前期定位为除创意产业园之外的其他模式，后期重新定位为创意产业园，且为最终运营模式；“后期变更”是指规划前期将其定位为创意产业园，而在后期转型为其他再利用模式。国棉六厂

是典型的“后期变更”的改造案例，导致其转型失败为创意产业园模式的原因值得分析和研究。笔者认为之所以存在工业建筑遗产多次改造利用的现象，其本质在于前期功能定位的不准确，更深层次的说是未能充分认识考虑影响重新功能定位的多方因素。文章根据邓清华等人在《城市工业遗产再利用功能定位的影响因素》一文中总结的影响工业遗产再利用功能定位的7个方面<sup>[6]</sup>，结合国棉六厂自身实际情况，从区域背景、开发主体、消费人群、公众参与四个方面对其改造失败的原因进行分析：

### 4.1 区域背景方面

#### 4.1.1 厂区城市位置偏离市中心区

笔者曾查找国内多个成功的遗产类创意产业园案例，试图寻找和验证其在城市中所处位置是否存在共性特征，发现转型成功的遗产类创意产业园通常位于城市中心区。而这并不是偶然因素造成的，市中心基础设施完善，交通便利，人口密集。因此位于市中心这一区位条件首先决定了一个工业老建筑遗产是否适合发展为创意产业园。国棉六厂位于青岛市李沧区西南部，邻近青岛北站，属于青岛市郊区范围，距离市中心区较远，厂区和周围基础设施相对不完善，人流量不大，因此从城市位置上来说，将其定位为创意产业园并不具优势。但是它距离青岛北站较近，周围各类交通网便利，具有对外联系便捷的优势，因此笔者认为更适合发展服务于城市规划，同时对经济回馈要求不高的产业，例如工业旅游，工业遗产公园等。

#### 4.1.2 与区域产业不协调

工业遗产的转型功能定位应该是基于整个区域产业大背景下的个体体现，应符合区

表 4 国棉六厂的整体价值评估

评价体系	评价内容	建筑特点	价值等级
历史价值	历史跨度	现存建筑多数为1921年伴随“钟渊纱厂”一起建造，少数几栋为建国后所建，历史遗产完整度较好。	较高价值
艺术价值	典型的传统工业厂房的代表建筑	曾是青岛纺织工业中规模最大，保存最为完好的老企业，具有日占时期的殖民文化价值。	文物价值
科学价值	建筑结构	以砖木结构为主，包含了混凝土、砖砌、木桁架、砖木混合等多种形式。	一般价值
情感价值	建筑风格归属感和认同感	外观朴素简练，注重细节设计的日式风格为主，是青岛纺织工业历史的重要载体。	一般价值
经济价值	建筑空间建筑外观建筑质量	厂房内空间开阔，工业氛围浓厚，生产区和生活区建筑保存基本完好，具有再开发和利用价值。	较高价值

域发展规划和战略要求，这样的转型利用才能在所处区的区域环境下长久生存。国棉六厂一期改造为创意产业园既没有像“创意100产业园”当时开发利用时所处的多方扶持背景，也不符合当时的区位产业背景，因此不论从周边产业的整体发展、经济支持、政策支持方面都不具足够长期发展的基础。相比之下，之后如今改造完成的“跨境电商产业园”却因处于发展契机才顺势完成改造，因其当时属于2016年初国务院新设的跨境电商综合试验区的范围，于是借此契机重新对园区实施改造。

4.2 开发主体方面 - 厂区产权模糊、用地性质不明确

遗产类再利用项目的开发主体从主导开发方面主要分为四类：企业主导开发模式、原建筑（厂区）业主主导开发模式、政府主导开发模式、政企合作开发模式。前两种模式相比后一种更易偏向商业化性质，且产权更具不稳定性。国棉六厂两次转型过程开发主体不同导致后期成效差别较大。国棉六厂一期开发为创意产业园的开发主体是青岛海创开发建设投资有限公司，属于企业主导开发的模式，不能保障创意产业园的长期用地性质保持不变，而用地性质的不确定性不利于后期园区的长期利用，很可能后期让位于城市的发展规划用地，因此这也是一期改造为创意产业园失败的因素之一；相比一期企业开发的改造工程，二期“邮政电商产业园”项目是由青岛邮政与李沧区政府合作开发，并签订战略合作框架协议，并且2016年4月二期转型的跨境电商产业园被列入山东省跨境电商综合试验区实施方案，一系列政策措

施给后期的用地性质提供了保障。因此开发主体不同也是导致其创意产业园未能长期发展的原因之一。

#### 4.3 未形成足够的消费群体

创意产业的属性决定了该产业受众人群的特定特征，进而使得工业遗产周边的消费人群特征成为其重新功能定位不可忽略的因素。根据刘力等人的研究表明，“对于创意类工业遗产改造项目，30岁以下的年轻人是其受众人群的主体”<sup>[7]</sup>，这意味着创意产业园以相对年轻化的消费群体为受众人群的主体。而位于李沧区郊区的国棉六厂，周围人群大部分是受教育水平较低的工薪阶层，

并不具备创意产业的基本消费主体，这也预示着薄弱的消费支撑并不能为园区今后的发展提供持久的动力。因此在一期改造过程中因并未充分重视厂区周边消费人群因素（包括消费人群的年龄、受教育水平、职业构成、收入水平、消费水平等）的影响，从而使一期产业园后续发展动力不足。

#### 4.4 公众参与度不足

公众既包括改造项目的周边受众人群，也包括不属于该片区的市民，二者都是园区未来发展的人流来源。工业建筑遗产在衰败过程中产生的环境变差、生活品质下降以及治安等问题会促使周边市民产生对其改造的意愿和需求，而改造成功与否的关键在于其后续发展是否能为其带来切实利益和得到他们的认可。一期定位于创意产业园的国棉六厂周边人群多数为工薪阶层，不具备对文化创意产业的需求，因此创意产业园的定位并不能充分满足其需求，功能定位的不准确导致园区后期发展逐渐缺乏稳定的消费主体，从而导致园区的逐渐衰落。因此笔者建议在改造前期征求项目周边居民的意愿，在此基础上提供能满足其需求的建筑空间和业态种类。

### 5 反思与总结

笔者在分析以上转型失败原因的基础上，下面将尝试针对工业遗产转化为创意产业园这一保护再利用过程提出几点建议，希望能够为今后的类似改造项目提供参考：

(1) 在工业遗产转型的前期应对其所处区位背景进行全面分析，从而初步判断其是否具有转型为创意产业的基础和潜力，分别详细调研区位位置、区位产业、消费人群等

区位环境因素，从城市规划的大背景下研究转型为创意产业的可能性。(2) 其次项目开发前期应明晰产权，争取保持园区产权的长期稳定性，从而避免在转型后期面临产权变更引发的一系列问题。(3) 再者建议根据工业建筑遗产的价值、规模和空间结构等本体条件对其将来最有可能长期发展的方向进行准确的功能定位。(4) 在发展的过程中应保持注意园区业态的特色，避免同类业态的大量重复，争取让文化、艺术、创意等产业引导园区的发展，而不是日趋商业化。(5) 鉴于工业遗产转型带来的巨大文化、社会和经济价值，政府可出台相关政策鼓励其进一步发展，包括设立基金、减免税收甚至纳入城市的控制性详细规划等方式，这对于增加城市的文化氛围、保持城市特色具有重要意义。

(6) 最后应时刻关注转型利用成功后的公众满意度，及时发现和避免不利于园区发展的潜在因素，在过程中对园区进行更新调整以适应城市的更新发展。

#### 参考文献：

- [1] 徐文彪. 青岛历史建筑 1891—1949[M]. 青岛：青岛出版社，2006，第222页。
- [2] 青岛政务网. 青岛市人民政府办公厅. 青政办发[2013]15号. 关于印发《青岛市促进文化创意产业发展若干政策》《青岛市文艺精品项目扶持奖励管理办法》《青岛市文化人才培养和引进计划》的通知. <http://www.qingdao.gov.cn/n172/n68422/n68424/n28264690/n29535716/131101102710655635.html>.
- [3] 青岛政务网. 青岛市人民政府办公厅. 青政发[2018]27号. 关于在新旧动能转换中推动青岛文化创意产业跨越式发展的若干意见. <http://www.qingdao.gov.cn/n172/n24624151/n24672217/n24673564/n24676498/180705134535543424.html>
- [4] 青岛市档案馆. 青岛旧事[M]. 青岛：青岛出版社，1991，第216页。
- [5] 刘珊，成帅，谭大珂. 青岛啤酒厂早期建筑遗产保存及空间再利用探析[J]. 工业建筑，2017，47(07):68-72.
- [6] 邓清华，千庆兰，黄婷薇，周涛. 城市工业遗产再利用功能定位的影响因素研究[J]. 现代城市研究，2013，28(05):105-109.
- [7] 刘力，徐蕾. 工业遗产类创意产业园受众人群的调查与比较——以北京798艺术区及唐山1889创意产业园为例[J]. 华中建筑，2017，35(10):16-21.