

# 城市闲置工业建筑再利用研究 ——以上海 1933 老场坊改造为例

◇童安祺

**摘要：**近年来，在社会产业结构调整的大背景下，诸多工厂产业升级，逐渐向城市外围转移，城市中心区出现大量闲置工业建筑。这些场所不仅失去其原有的经济生产价值，同时也成为一块日渐破败的废弃用地，残存的工业遗迹与城市及周边居民之间的矛盾日渐凸显。当下，城市对闲置工业建筑的更新已相当急迫，利用改造再利用的手段使其新生相比拆旧造新，更能体现出其经济性、环保性、历史性，是促使城市良性发展的有力手段。从旧工业建筑再利用为切入点，首先论述闲置工业建筑的背景、研究意义、国内外工业建筑再利用的相关案例；其次以上海 1933 老场坊改造为对象，研究分析旧工业建筑再利用在城市更新建设、生态环境、居住生活方式等方面的影响以及积极意义；最后通过分析，总结出适合中国旧工业建筑再利用的手段。

**关键词：**旧工业建筑；改造再利用；城市更新；1933 老场坊

## 一、绪论

### （一）研究背景

目前，我国经济正处于高速发展时期，20世纪 90 年代以后，国家宏观经济发展战略的调整和城市发展规划的需要，导致诸多例如纺织、机械以及重污染等产业纷纷调整、合并、搬迁。留下大量废弃或者闲置的厂房和仓库，大量工业闲置建筑的更新成为了本阶段城市更新再开发的主要对象。以上海为例，根据 1997 年颁布的《上海市土地利用总体规划》，上海今后的城市更新重点主要集中于市中心工业用地的建筑更新及功能置换。

### （二）研究目的及意义

针对闲置废弃工业用地的改造更新可以尽可能挖掘利用工业空间的原有资源，充分发挥其剩余价值价值：

从历史及社会情感价值来看，城市中各历史时期中各种风格建筑成为了城市历史文脉的载体，工业建筑作为工业革命时期的主体象征着城市的近代工业文明。随着时间的推移及城市的发展，工业历史风貌逐渐残破消失，整合更新具有丰富历史价值及工业表征的工业闲置建筑，可以更好保存城市的发展历程，延续文脉，使其以有机生态的方式融入城市的未来。

从经济价值分析，大部分城区工业用地都处于城市较为优质的区位，它们的闲置就等于浪费城市优质区位资源，对这些废弃用地进行更新，能够丰富城市的经济效益。从建筑价值分析，旧工业建筑的框架结构较坚固，且室内空间敞透，改造局限性较小，用途较广。改造工业建筑可节约建筑材料以及能源的损耗，同时减少对周边环境的污染。

### （三）相关研究

国外旧工业建筑更新起步较早，有许多经典案例，例如设计师哈普林改造的旧金山吉拉德里广场，它的前身是废旧的巧克力制造工厂；为纪念反对高速路运动胜利而被保留了下来美国纽约 SOHO 老仓库，都成为了日后设计师学习的改造模式。

我国旧工业建筑改造研究约始于 20 世纪 80 年代后期，如建筑师崔恺将外研社旧印刷厂改造为办公楼；张永和将国棉第三纺织厂旧厂房更新为远洋艺术中心等。受经济、技术、价值观念等问题影响，在城市更新的进程中，大多

还是采取“大拆大建，推到重来”的方式，目前我国的旧工业建筑再利用正处于发展阶段。

### （四）概念界定

工业建筑按照原有的建筑特征和文化价值分为 3 部分，即：

历史文化价值较高的旧工业建筑，它们的历史相对较为久远，普遍建于 20 世纪初或更早。对于这类建筑的改造主要是保留其建筑原有的历史痕迹，进行必要的结构维护及立面翻新。

带有城市地标特征的旧工业建筑，诸如水塔、烟囱等工业构筑，因其外观特征深入市民记忆。

普通工业建筑，其并没有较高的文化价值，也不具备明显的历史、美学价值及特征，但结构坚固、内部空间宽阔，对于此类建筑再利用的方式可以更加自由、多样化。

## 二、以上海 1933 老场坊改造为例分析

### （一）背景分析

1933 老场坊位于上海市沙泾路 10 号和 29 号，紧邻外滩 18 号、新天地以及田子坊，区位条件良好，交通便利。在商业、交通、娱乐、人文等方面都占据先天优势。建筑始建于 1933 年，由英国著名设计师设计，工部局出资兴建。总建筑面积约 3.17 万平方米，为五层钢筋混凝土结构浇筑。其前身为上海工部局宰牲场，是当时远东最大、最现代化的屠宰场，也是上海历史风貌保护区中首先被改造的建筑之一。

由于屠宰场现在已经不具备原有的生产功能，为了避免其被闲置造成城市中心区位资源的浪费，为了改变这样的状况，政府采用了长期租用的办法，配合三个不变的政策（土地性质不变，产权不变，建筑规模不变）允许投资公司加以改造，于是便有了 1933 老场坊这个项目的诞生。

### （二）更新目的

上海作为中国的经济中心，在土地、水、电力等资源紧缺的情况下，原有的劳动密集型、资源消耗型产业结构急需进行产业优化及升级。利用屠宰场留下的建筑，通过对建筑内部及建筑进行合理的设计、并且带动屠宰场产业转型，使其成为发展创意产业的载体，并且为城市发展带来巨大的经济效益。目前全世界的创意产业每天创造的产

值高达 220 亿美元，创意产业逐渐为全球就业人口最多的产业。该建筑作为屠宰场的功能已经结束，但建筑的历史文化价值反而急速凸显。

### （三）更新手段

屠宰场内部空间布局奇特，外方内圆，东南西北 4 栋建筑围成的四方形厂区与中间一座 24 边形的主楼通过楼梯相连。功能分为宰牲场、废肉抛弃所、鲜肉市场和冷藏室。南楼和东楼为牛舍，北楼一部分用作饲养猪、小牛、羊等；另一部分为宰猪场，其中下面三层为人工宰场，四层为新式宰猪场。

该建筑建造时是根据宰牲的工艺进行设计的，是功能主义的工业建筑，在对屠宰场进行改造时也保留了其空间原有的特色。例如无梁楼盖的伞形柱结构设计、连接空间的廊桥、上世纪 30 年代从英国进口的水泥制成的镂空水泥花格窗、动物行走的牛道、为了工人逃生而设计的法式旋梯等。

改造后，设计师将神奇的工业空间变成了独一无二的民用空间。连接室内外的斜坡和桥梁在当时是供大型动物行走使用的，它们是连接空间最重要的组成部分。

大部分的建筑外立面被保留，内部主要空间结构也未进行大改。在建筑外部新增一条木质廊道，形成了一个对外交流的空间；顶层新建的玻璃圆形屋顶将外部空间包含进具有新功能的内部交流空间。在材料的运用上适当增加了玻璃、木质廊道和金属材料来丰富建筑层次，并且通过全透明的玻璃地面来增加建筑的趣味性。

老场坊由原来的屠宰场改造为如今的创意产业园和全国工业旅游示范点。同时容纳了办公、商业、展览等功能，在内部中心圆大剧院还举办过 2007 风尚论坛、派对等活动，同时也被电影《小时代》以及型户外竞技类节目《奔跑吧兄弟》选为拍摄场所。工业建筑正在一步步转型成为一座多功能的商业建筑。改造更新后的 1933 老场坊让来到这里的人们能够体验到建筑在时间长河里穿梭，在城市整体更新发展的步伐中新生。

## 三、针对国内工业建筑再利用手段的建议、方法与展望

### （一）更新建议

从 1933 老场坊的改造分析，改造中成功保留了旧建筑的历史痕迹，新旧部分能够和谐共存，并且为城市发展带来了一定的经济效益。空间整体丰富多彩，个性鲜明，设计师成功地保留了屠宰场原有大部分结构及立面，但同时也存在建筑细部粗糙、能耗较大等问题，从部分游客的评价来看，没有通过新型材质及灯光等手法改善原有屠宰场阴森的气息。

工业厂房一般拥有大面积的窗体、高屋顶和开场的空间，符合艺术家对于空间的基础要求。当吸引一定数量的艺术家聚集的时候，创意产业可以带动包括餐饮、酒吧、住宿等第三产业的发展，同时也会吸引到相关文化产业和文化机构的入驻，最终呈现艺术产业的一条龙发展。例如广州的红砖厂创意区，艺术家租用厂房开办作坊、工作室、店铺，甚至吸引当地的各种演出和各种展览进入厂区，带动艺术氛围，吸引了更多的艺术家入驻以及前来参观的游客。

对城区闲置旧工业建筑进行再利用设计时可以通过以下几点进行设计改造：体现时间的痕迹，通过新材料和原

有旧材料的结合，体现历史文脉的传承关系，关注城市更新的历史延续性与城市居民心理情感的追忆；在进行设计时要体现可持续发展原则与生态节能设计手段；设计之前要做好详细的评估工作，要达到综合效益的最大化，社会效益、生态效益与经济效益的平衡，避免单纯追求经济效益的短视现象。

### （二）更新方法

针对旧工业建筑改造更新的方法可以从 3 个方面进行探索，即：

#### 1. 功能及空间结构重组

闲置工业建筑的原有功能基本为厂房、仓库及一些特殊存储设施。在功能结构更新时，我们可以根据其所在城市的发展需要及周边业态需求进行合理的功能置换，满足区域基础设施建设需求，完善区域公共服务功能，挖掘其经济价值。

在内部空间的组合上，由于工业建筑本身内部空间巨大敞透，结构组合可通过灵活的空间加减法来规划，满足空间功能再利用的使用需求。

#### 2. 外部形态更新

旧工业建筑大多为钢框架结构，立面以砖墙堆砌且设有面积较大的开窗，在设计的过程中需充分考虑室内遮阳采光、空气流通等因素，尊重旧工业建筑立面特点，保留其原有建筑特色酌情进行改造。

#### 3. 加入公共空间交流

旧工业用地主地面以硬质铺装为主，室外景观与设施相对匮乏。在对其进行改造时，应以整体的眼光统筹兼顾，不单单改造建筑，因为建筑周边环境也是吸引产业入驻的重要因素之一，所以改造应结合建筑周围的外部空间，局部增加景观绿化、景观设施来营造舒适的环境氛围。

### （三）更新展望

工业建筑的改造对于一个城市的更新发展来说是极为重要的，为居民带来积极的影响才算是成功的改造再利用。城区闲置旧工业建筑的改造再利用符合城市更新的生态理念，随着人们生活水平的日益提高，市民对城市区域化的新型基础生活娱乐设施表现出了迫切的需求，工业建筑的改造正好可以有效地满足这一需求。通过利用现有资源，改造后的旧工业建筑能促进城市进入生态、有序的良性循环。

### 参考文献：

- [1]赵崇新.变身、平台、再生——图说 1933 老场坊改造过程[J].工业建筑,2008,(10):4-7.
- [2]严若谷,周素红,闫小培.城市更新之研究[J].地理科学进展,2011,(08):15.
- [3]许宪生.记忆与新生——从上海 1933 老场坊看旧工业建筑改造[J].美苑,2009,(05):65-67.
- [4]钟晓华,周俭.遗产在城市更新中的角色演变——解读上海中心城区“旧改”进程中的三个案例[J].城乡规划,2012,(04):30.

### 作者单位：

上海大学美术学院