

老火柴厂飘起咖啡香,闲置煤库“爆改”运动广场,老供热站成为潮流社交公园……青岛一批老旧厂区正通过更新盘活,重新融入城市发展轨迹,成为时尚打卡地

# 老厂房“逆生长”,新业态“火出圈”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁



## 那些逆生长的青岛老厂房

### 变身后的老厂房:

昌邑路4号的老火柴厂内飘起了咖啡香

同安路原金泽供热站的闲置煤库被改造成中联运动广场

四方机厂旧址原本机器轰鸣的厂房变身“动能工厂”运动中心

漳浦路12号老供热站变身青岛能源·心动里都市运动潮流社交公园

### 蝶变中的老厂房:

合肥路690号闲置地块将打造成全市首个能源特色低碳智慧园区青能科创产业园

南京路262号原热电厂区将打造成集商业、文化、体育、科技等新兴产业于一体的主题园区,今年3月,南京路262号资产盘活项目在产权交易所完成挂牌招商

银川西路19号将变身青岛绿能产业园

■青岛首个能源特色低碳智慧园区青能科创产业园效果图。



■改造后的Mowe烘焙店兼具工业气息与时尚创意。

▼在同安路,原金泽供热站的闲置煤库被改造成中联运动广场。



放眼全国,北京首钢园区变身冬奥会场地,原上海纺织集团变身M50创意园……每座城市都不乏旧厂区孕育新业态的生动案例。“让城市家底拥有新内涵”也成为人们的共同期待。

回过头来看青岛和其他城市的实践,老厂房成功“逆生长”的背后,藏着一些共通的逻辑——盘活“沉睡资产”、留住“工业乡愁”、激活“年轻力”。

城市更新,本质上是一场“空间价值”的重新发现。从资产盘活的角度看,老厂房不是包袱,而是沉睡的资本——这已成为共识。

老厂房的命运转折,有着深刻的时代背景。过去几十年,青岛经历过两轮大规模的老企业搬迁。一批污染较重、占地较大的老企业陆续从主城区迁出,腾出了大片土地。这些搬迁后的老厂区,一度陷入沉寂。

与此同时,城市发展面临着另一个难题:主城区土地资源日益紧张,新增建设用地几近枯竭,而处于城市黄金地段的闲置厂房,却因规划调整、权属复杂、改造成本高等原因“长期沉睡”,成为城市更新中“难啃的硬骨头”。

面对发展与资源之间的匹配问题,老旧厂房“变废为宝”式的更新改造便应运而生。旧工厂改造始于20世纪末21世纪初,虽然起步较晚但发展速度快。上海、北京、广州、深圳四个城市率先开始城市转型,同时也启动和完成了一批具有历史意义的旧工厂改造项目。

2020年,国家发展改革委等部门联合印发《推动老工业城市工业遗产保护利用实施方案》,明确提出“把工业遗产保护利用作为推动老工业城市高质量发展的重要抓手”。次年,“城市更新”首次写入政府工作报告,上升为国家战略。

在此背景下,我国越来越多的地方开始借由城市更新,化解存量载体低效与增量空间紧缺之间的矛盾。通过盘活低质存量载体实现“腾笼换鸟”的模式,可称为生产类城市更新,即通过利用旧厂房、旧仓库、老商业、老旧楼宇等,发掘经济“新势力”,推动产业升级和城市品质

提升。国内最为著名的老旧厂区改造案例当属北京798艺术区,具有国际化色彩的“SOHO式艺术聚落”和“LOFT生活方式”,已然让其成为北京都市文化地标。

纵观青岛,近年来实施的城市更新改造过程中,将老厂房改造纳入重点任务,明确提出,推动低效存量土地的盘活利用,促进产业转型升级和城市功能完善。从“工业心脏”到“潮流地标”,青岛老厂区正在集体“转身”——

如今,昌邑路4号的老火柴厂内飘起了咖啡香,沉浸式剧场里坐满了看戏的年轻人;在同安路,原金泽供热站的闲置煤库被改造成中联运动广场,1.1万平方米的空间里,入驻各业态商户30余家,年均客流量超百万人次;在四方机厂旧址,原本机器轰鸣的厂房变身“动能工厂”运动中心,锈蚀的零件被做成工业雕塑,退役的机车停在公园里供游人打卡拍照……

存量资产的盘活,离不开政策支持。近年来青岛市印发了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的实施意见》等一系列政策,为“沉睡资源”转化为“发展活水”提供了用地保障、金融支持等。此前发布的《青岛市城市更新专项规划(2021—2035年)》也明确了中心城区内、重点区域以及市域范围内的老旧厂区的更新策略和方向,助力青岛老厂区完成产业转型升级。

这些沉淀在角落的城市空间通过更新盘活,开始孕育新产业、新业态,以另一种方式重新融入城市发展轨迹。

18年前,随着最后一台锅炉熄火,位于漳浦路12号的供热站正式完成它的历史使命。

如今,这里再度喧闹起来。走进青岛能源·心动里都市运动潮流社交公园,活力的气息迎面扑来,文艺范与烟火气在此碰撞。虽处在试运营阶段,但仍有三五成群的年轻人相约前来,或是酣畅淋漓地打球,或是点杯咖啡拍照打卡。

然而,把时间拨回到改造之初——怎么改造?如何有效盘活?诸多难题摆在眼前。过去是“谁的谁做主”,现在是“专业的人干专业的事”:让既懂“市场规律”又善“园区运营”的社会资本介入,是城市更新可持续、高质量推行的关键。

为此,青岛能源集团打破老路子,通过全国推介、公开招商,引入头部运营企业,形成“国资产权方+专业运营商”的协同机制。如此一来,产权方与运营商两者不再是单纯的租赁关系,而是“同坐一条船、同划一根桨”的利益共同体。

老厂房的“逆袭”之路,首先要植根于“在地化”需求。漳浦路12号地处浮山湾商圈,时尚年轻人“扎堆”。对他们来说,运动娱乐、沉浸体验和社交空间极具吸引力。“基于‘错位与非标’的规划策略,我们希望心动里能与传统商业场景形成错位竞争,聚焦‘Z世代’情绪消费需求,打造涵盖高端羽毛球、匹克球、攀岩、电竞、主题市集等多元场景的都市青年聚集地。”青岛

能源资产运营管理有限公司相关负责人说。

有意思的是,真正把这些场景“填”起来的,正是一群创意满满的年轻人。记者采访发现,园区在招商时就有年轻人来参与园区的活化,入驻心动里的商户中,主理人几乎都是“90后”甚至“00后”的年轻人。

“90后”姑娘钟颖颖就是其中一员。过去的几个月里,她和朋友李冰忙得连轴转,她们的烘焙店“Mowe(海鸥)”刚在心动里开门纳客便成了园区的打卡亮点。很难想象,如今这个装潢文艺、灯光温暖的错层空间,此前竟是一间落煤房。

钟颖颖告诉记者,依托落煤房7米的挑高优势,她们打造了错层空间,在侧墙增加了几处大小各异的窗户,提升通透性,同时也刻意保留了多处粗糙的建筑肌理。新与旧在这里对话,工业的粗犷感与面包的柔软香气奇妙地相得益彰。

在这里,业态组合还以打造“生态闭环”为目的,让不同业态之间相互引流、相互支撑——园区打破“纯运动”模式,构建起“运动+文创+消费”一体化服务体系,目前招商率已达90%,成功签约30余家优质商户,涵盖酒店、餐饮、文体、潮玩四大业态。预计4月26日,青岛能源·心动里都市运动潮流社交公园将正式开业。

随着“煤改气”推进,一批燃煤场站陆续停运,腾出大量闲置土地。除了心动里,“煤改气”后腾挪出的闲置场站土地资源还在不断蝶变:合肥路690号闲置地块将打造成全市首个能源特色低碳智慧园区——青能科创产业园,地处市北CBD核心商圈的南京路262号原热电厂区将打造成集商业、文化、体育、科技等新兴产业于一体的主题园区,银川西路19号将变身青岛绿能产业园,计划打造4万平方米的都市新工业集群……

记者采访了解到,青岛能源集团通过“一地一策、分类推进”的方式,已累计盘活13处闲置场站,引入投资7.8亿元,资产增值超10亿元。当越来越多的老厂房被重新看见、重新定义、重新激活,这座城市便有了更多让人流连忘返的理由。

今年3月份,南京路262号资产盘活项目在产权交易所完成挂牌招商,最终以122.33%的溢价率成交,创下青岛资产招商类项目溢价率新纪录——这就是“沉睡资产”被唤醒后的市场回应。

老厂房的价值,不只在建筑本身,更在于它承载的城市记忆。在北京

的“天宁1号”文化科技创新园内,锈迹斑驳的老水泵、电机、汽轮机叶轮等设备艺术化地陈列于园区绿地之间,最有趣的是昔日热电厂的潜污泵被创意性地改装成世界时钟,引得不少游客驻足拍照留念。在郑州的中国第二砂轮厂内,锈蚀管道、老旧机床等工业遗产被保护性修复,园区还将工业设备改造成“砂轮乐园”游乐设施,孩子们在压力罐改造的滑梯上玩耍,时尚青年三五成群拍照打卡。

“老厂房改造不是简单的‘拆旧建新’,而是在尊重历史的基础上,找到空间特质与现代需求的结合点。”一位参与城市更新工作的负责人告诉记者,成功“逆袭”的老厂房,往往都不是变成千篇一律的商业综合体,而是保留了自己的“脾气”和“性格”,这也正是其独特的魅力所在。

烟囱、桁架、车间设备……事实上,这些工业时代的“老物件”在年轻人眼中,恰恰给新空间带来独一无二质感。一家咖啡馆里斑驳的红砖墙,比任何精装修都有味道;老旧的钢架结构空间里办的时装秀,比专业秀场更添几分张力——这种“不完美”的真实感,恰恰是年轻人愿意专程跑来打卡的原因,因为他们买的不是咖啡、一场演出,而是一种“在别处”的体验。

当沉睡的资产醒了,锈蚀的工业遗产被重新擦亮,年轻人成群结队地归来,一座城市的生命力也便有了最生动的注脚。可以预见,随着未来政策体系的逐步完善和越来越多市场主体加入,更多青岛老厂区的新故事将被重新书写。

一场存量资产的「价值觉醒」

一处工业遗存的「逆生长」

一种不断更新的「年轻力」