

基于业态视角的多个工业遗产再利用调查与启示

——以江西省南昌市为例

□ 章 敏

[摘 要] 本文选取江西省南昌市的四个工业遗产再利用案例，从业态视角出发，在时间和空间维度上，针对业态规模、定位和选择、分区和动线、比例和变迁四个方面，进行系统性业态调查和分析比较，得出以下结论：产权归属是影响园区运营的首要因素，业态选择是支撑园区繁荣的前置因素，户型设计是吸引业态入驻的必要条件，运营水平是保障园区收益的重要因素，交通动线是园区收益的重要条件。以此期望对城市工业遗产再利用的政策制定者、审批者和改造者的工作有所裨益。

[关键词] 业态；工业遗产；再利用；南昌市

工业遗产再利用是城市“去工业化”进程中对工业建筑遗产保护和功能转换的有益尝试。与保护一般古迹遗址不同，工业遗产的保护者和改造者需要通过合理地重新利用工业遗址的整体空间来实现其价值。业态的规划和选择在实现工业遗产的功能和价值中起到了重要作用。当同一城市的多个工业遗产均需要进行价值提升、重塑形象时，多个工业遗产的综合业态规划和互补选择显得更为重要。

1 文献综述

1.1 工业遗产再利用的方式和途径

工业遗产再利用的方式和途径是近些年国内开发与保护工业遗产的重要议题之一。根据现有的研究成果，对工业遗产的保护与更新基本上是针对建筑遗产及其存在空间的再利用，主要改造成为保护性遗址或旧址公园、休闲性景观公园、主题博物馆或展示区、创意产业园或现代艺术区以及基于多种模式的综合性建筑群。综观全国城市工业遗产资源再利用情况，基本采用前四种模式，从经济收益的角度来看，主流是改造成为创意产业园区，但多种模式的综合性改造再利用也正在广泛尝试探索。

1.2 建筑遗产再利用中的业态研究

“业态”一词源于日本，通常是指“商业业态”，是指商业企业为满足不同的消费需求而形成不同的经营形态^[1]。在业态分类方面，没有统一的标准，国内业态划分的标准主要为场所形态、组织形态、集聚形态、商

品类型、服务类型等^[2]。针对建筑遗产再利用的业态分类，大部分学者基本是依照《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）和《零售业态分类》（GB/T 18106—2004）等标准，结合行业类别、商业类别，根据具体的古镇、历史文化街区等建筑中具体的功能性质，即“卖什么”进行划分，分类方法众多，易出现重叠。在业态演变方面，国外的研究对象主要是零售业；国内学者的研究多以某个或多个历史文化街区为例，研究其业态演变规律、结构特征、业态影响因素等^[3]。在业态结构配比方面，国内外的研究基于丰富的数据分析，逐渐达成一定程度的共识，商业街区的零售类、餐饮类、休闲娱乐类和生活服务类业态按5：2：2：1配比。但随着国内商业新业态的兴起，建筑遗产的区位特征和开发定位不同，业态配比也正在发生改变，在国内新业态快速增长的背景下，工业遗产再利用的业态配比研究尚显不足。

2 研究设计

2.1 典型案例选取

本文选取南昌市工业遗产经创意产业园改造的4个项目进行比较分析。其中“樟树林文化生活公园”和“699文化创意园”均运营近十年，空置率一直较低，在业态中有标杆性地位，兼具旅游、休闲、商务、展示等多种功能。

同时，为体现业态和可持续经营的影响因素，将目前空置率高、经营较惨淡的“791艺术街区”和“南昌古玩城”两个项目纳入比较分析中，更利于发现其中规律。

[基金项目] 南昌师范学院校级课题“基于业态视角的非典型旅游城市老厂房旅游化改造研究”（编号：18RWZD04）研究成果；南昌师范学院博士科研启动基金资助项目“非典型旅游城市工业建筑遗产旅游化改造研究”阶段性成果。

[作者简介] 章敏，南昌师范学院，副教授，博士。

2.2 研究方法和思路

本文通过对2018—2020年连续3年内4个案例项目进行地毯式业态调查,比较分析它们的商铺建筑规模、业态定位和选择、业态分区和动线,并从时间维度观察它们的业态结构比例和变迁,从而进一步探讨业态结构的影响因素、业态与工业遗产再利用之间的关系。

3 案例分析和探讨

3.1 业态规模

通过比较4个案例的基本指标数据可以发现:

(1) 4个案例的商铺建筑面积相近,但南昌古玩城的商铺数量却远远大于另外三者,平均单铺面积偏小,小面积的商铺偏多,增加了招商难度。(2) 樟树林文化生活公园的商铺建筑面积大于699文化创意产业园,但商铺数量却少于699文化创意产业园,平均单铺面积大 204m^2 ,单铺面积的规模大小直接影响业态招商的数量和业态选择。(3) 樟树林文化生活公园和699文化创意园这两个成功案例均有一定数量的公共建筑设施,其中699文化创意产业园的公共建筑设施的面积占总建筑面积的一半以上,为园区开展公共活动和商演活动提供了更多的空间。

3.2 业态定位和选择

(1) 樟树林文化生活公园更为偏向于旅游和日常休闲功能,定位方向为江西首个集工业遗产旅游、绿色生态旅游、创意文化旅游于一体的创意商业公园;而699文化创意产业园定位更为综合,即文化创意产业链各环节的综合聚集区,涵盖文化创意设计、企业办公、影视音乐制作、文教培训、餐饮、健身等生活休闲多个方面。因两者都定位有旅游功能,均先后获批国家AAA级旅游景区。(2) 791艺术街区虽然有众多雕塑艺术品分布于各个公共空间,但其定位为陶瓷、书画等艺术品欣赏和交易市场;南昌古玩城定位为古玩交易类市场。两者都缺乏旅游功能,休闲功能也偏弱,面向的消费群体较为狭窄。

3.3 业态分区和动线

通过对比案例的规划方案和动线分布,可以发现:

(1) 樟树林文化生活公园整体规划类似开放式购物中心,没有具体的业态分区,依托东北角大面积的主力店和次主力店带动人流,因出入口较多使得人流动线较多且非循环,易造成人流分散离去。(2) 699文化创意产业园分为四个业态分区,三个区均为商务区,一个区为商业区,仅有两个出入口,沿东、西向两条主次干道分布的是创意办公类业态,特色商业配套则围绕中心花园

排布,保证了人流的聚集。(3) 791艺术街区因隶属于住宅1楼的社区底商,呈倒“T”形分布,布局简单,人流动线单一。(4) 南昌古玩城商铺建筑面积较大,由3栋3层的商业楼、一条商业街、一个文化广场和生活区配套组成,因主要是商业零售,并没有做业态分区,人流、物流动线比较杂乱。

3.4 业态比例和变迁

经过连续3年的实地调查和商铺“摸排”发现:

(1) 零售类业态店铺数量和面积逐年减少。比如,相较于2018年,2020年樟树林文化生活公园整体零售类业态面积减少 268m^2 ,其中文创产品和服饰店铺减少尤为明显,699文化创意产业园也有类似现象;791艺术街区原本以文创产品零售为主,现此类店铺基本处于关闭或半歇业状态;南昌古玩城内古玩零售类店铺也多处在半歇业中。(2) 餐饮类店铺数量和面积维持稳定。在樟树林文化生活公园和791艺术街区的店铺中,80%以上的餐饮类店铺的经营时间超过3年,而甜品类店铺的数量和面积略有增加。(3) 居民服务类店铺数量和面积逐年增长。如791艺术街区内的店铺目前大多改造成为超市、便利店等;樟树林文化生活公园和791艺术街区中婚纱摄影类、教育培训类店铺的数量和面积均在3年中有所增加。(4) 办公类店铺数量和面积亦逐年增长,其中包含广告传媒类、影视类、文化传播类、科技类和电商类等类型的办公企业。

4 结语

通过追踪调查与分析,可以得出以下启示。

(1) 产权归属是影响园区运营的首要因素。运营者若拥有整体建筑的产权更有利于整体运营、合理分配业态类型,统一经营风格、统一对外宣传,兼顾各方利益。反之,若产权分散,小业主招商难度大,易出现空置现象,各自为政。

(2) 业态选择是支撑园区繁荣的前置因素。业态形式多种多样,如何有机地整合白天与夜间、工作日与周末的人流、车流和物流,做到分时段有序地合理利用空间,平衡功能应用和业态聚集之间的关系极为重要。

(3) 户型设计是吸引业态入驻的必要条件。建筑设计的功能、室内面积应与所选择的业态相匹配,如规划有餐饮类业态,尤其是中餐类,就应配合设计有烟道、燃气管道等,避免因设计的缺陷而造成拟招商的业态无法实际入驻。

(4) 运营水平是保障园区收益的重要因素。商业业

(下转第37页)