

# 老旧厂房焕新： 向未来要发展

记者 陈朝霞



深溪飞鸟骑行公园。

老旧厂房改造与焕新，在这个盛夏，与居高不下的气温一样火热。

在博洋集团位于中心城区的原厂房区块里，宁波市重点城市更新项目“永宁巷1号”正在蝶变中，一个集餐饮、购物、策展和体验等于一体的“城市生活聚场”将华丽现身。

毗邻栎社机场、依托富田集团旧厂房打造的创业创新园区——富田小镇，近日携手蓝源资本、晨瓴集团两家百亿级母基金公司，充分发挥资本赋能产业的作用，打造宁波首个市场化民企基金小镇，为全市专精特新“小巨人”企业提供“金融活水”。

工业重镇海曙区古林镇的智能装备小微园项目近日启动，将引进高端汽配、智能装备、电子信息等产业，借此实现产业提质升级，让亩均效益较低的老工业园区面貌一新……

在科技进步、产业升级、城市更新的时代蜕变中，曾经承载着城市工业发展历史记忆的老旧厂房，面临着有机更新的客观现实。

老旧厂房旧貌换新颜，关乎城市活力、关乎产业发展、关乎民生需求。如何让老旧厂房彰显新价值，成为“向未来要发展”的永恒话题。

## 看老旧厂房变为“文化地标”

大多数老旧厂房跻身城市一隅，记录着这座城市的工业发展轨迹，见证了城市面貌的日新月异，其有机更新与城市的更新同频共振。激活老旧厂房的文化价值，就是延续城市文脉，这是老旧厂房的“凤凰涅槃”，也是城市气质的“浴火重生”。

去年底市政府颁布的《宁波城市更新试点实施方案》，提出了宁波将实施的六大更新行动，其中之一便是“推动工业遗产保护利用，支持将具有保护价值的工业遗产转型为文化地标，传承历史记忆，植入功能业态，提升都市活

力。”  
回溯“永宁巷1号”的发展史，从1958年镇明手帕厂蹒跚起步，到1980年更名为永丰布厂，再到1994年创立“博洋”品牌……5000平方米的老厂房，见证了国内家纺龙头企业博洋集团的嬗变。如今，一场老厂房的“变形记”正在这里悄然上演。

“保留与传承、创新与探索，是‘永宁巷1号’项目的更新理念。”“永宁巷1号”项目总经理郑驾成说。

未来，在“永宁巷1号”，宁波市中心历史最悠久的锯齿形屋顶老厂房及其

附属建筑形态将不会改变，建筑本身形成的光影效果、内部通道迂回穿插形成的空间之美将得以保留，增加的是有历史感、文化味和烟火气的全新场景。这里将成为“主理人”汇聚、多产品聚合、多品牌碰撞、各业态荟萃的代表城市青年生活方式的“巷子里的城市生活聚场”。

留存老旧厂房的空间灵感和精神内核，回归当下，增加商业内核，用年轻态、时尚感的方式重塑并解读老旧厂房。于是，破落的老厂房摇身一变，成为高颜值的热门商圈、文创街区、网红打卡地……不仅与律动的城市生活互融，也与鲜活的时代气息相拥。

在城市一隅，与昔日的老旧厂房、今日的“文化地标”来一场美好相遇，这是城市的美好、生活的美好。



▲“永宁巷1号”项目效果图。



▼“永宁巷1号”老厂房的绿植墙将得到保留。

## 让工业“锈带”变为产业“秀带”

时光流转，产业更迭。

当老旧厂房完成其特定的历史使命，如何在保护传承工业遗产的同时，导入新产业、新业态，激发新动能，在产业转型升级的大潮中“向涛头立”，是新时代赋予老旧厂房改造者的新命题。

在《宁波城市更新试点实施方案》中，也不难发现其题中之义——

推动老旧厂房“腾笼换鸟”，引导城区内零散工业企业向工业集聚区集中，老旧厂房按照更新规划要求，改造为创新创业载体和社区服务设施；

推动低效工业区块“凤凰涅槃”，开展地块排摸调查，引导连片转型升级，联动周边社区，完善生产生活配套服务，打造产城融合的新型功能区域。

由宁波旷世智源工艺设计有限公司

老厂区打造而来的文创产业园——合一生活园区，是老旧厂房“腾笼换鸟”的成功案例之一。

园区仅用3年时间就吸引了包括宁波顺丰速运有限公司、恒英人力资源服务(宁波)有限公司等在内的200多家公司入驻，总产值由原来的5亿多元，骤增至去年的160多亿元。

“园区自身形成了新的经济增长点，优美的环境与周边小区相得益彰，其创造的良好创业就业氛围与实习机会，与‘邻居’浙江工商职业技术学院良性互动，形成校园经济圈，实现了园区与周边学校、社区的协同发展。”合一生活园区相关负责人说。

脱胎于嘉乐集团纺织服装制造厂区的宁波智尚国际服装产业园是另一个成功案例。

该产业园从2018年开始改造提升，至今已有纺织服装上下游相关企业150余家，还有国家纺织面料馆、设计师打样中心、清华IP资源馆、智慧样板工厂、阿里直播产业带基地、淘宝大学……“宁波纺织服装产业生态圈”在这里萌生、成长、壮大，并融入浙江省打造万亿级时尚产业、宁波市提升发展时尚纺织服装产业的洪流。

启运路86号老厂房通过改造，变为全省首个微电影产业园，在创意影视文化产业发展的路上勇往直前；

原宁波电子信息集团旧厂房改造后，成为宁波市科技治水园区，是浙江省首家以“五水共治”为导向的产业园区；

宁波渔轮厂旧厂房将打造成为“超级剧场”，由演艺产业带动，与美食、休闲等众多产业“共舞”……

老旧厂房从工业“锈带”变为产业“秀带”，不只是盘活了存量空间资源，更“秀”出了产业高质量发展新引擎，为区域高质量发展增活力、添动能。

## 将“网红流量”变为“发展留量”

在流量经济时代，依托“网红流量”，将其所吸引的资源、资金、人才、产业等，以及由其推动的持续良性运营产生的经济效益，转化为“发展留量”，为推动区域发展注入强劲动力。

赋予老旧厂房新生命、打造“网红”实力“圈粉”只是第一步，如何让短期流量变为长期“留量”、实现可持续发展才是关键。

位于四明山麓的海曙区集士港镇深溪村，就深刻感受到老旧厂房改造带来的“网红效应”。

去年，该村启动村级闲置老旧厂房改造，室外建造了宁波首条专业比赛级

赛道，引进“陆地冲浪”时尚户外运动；室内空间变身Loft风格民宿，营造骑行咖啡文化氛围，并取名为“深溪飞鸟骑行公园”。

公园于今年2月投用后，吸引了一批骑行爱好者前往“追风逐浪”，由此也开启了深溪村的“网红之旅”：游客纷至沓来，年轻“创客”纷纷入驻，“深溪里咖啡”“山里有茶”“南山自然营地”“三棵树民宿”等一系列既时尚又有个性化的点位陆续开张。

“网红流量”吸引的人才流、资金流等，更让深溪村党支部书记柳国飞惊喜。“过去偶有游客来，在村内的龙鹤古道走上一圈便打道回府；如今以老厂房改造为

引子，吸睛又吸金的项目接踵而至，整体提升了深溪村的吸引力和旅游附加值。”柳国飞说，老旧厂房改造带来的不仅是流量，更是一种无形资产，如今村里的招商引资工作顺利，大家在这里看到了信心。

“老旧厂房改造+乡村旅游”的要素叠加，便是深溪村的“留量密码”：活用老厂房资源，打造网红要素，既引来人又留住人，为乡村振兴闯出新路。

这与今年3月工业和信息化部印发的《国家工业遗产管理办法》中的思路不谋而合，“支持利用国家工业遗产资源，开发具有生产流程体验、历史人文与科普教育、特色产品推广等功能的工业旅游项目”。

深溪村老旧厂房改造带来的“发展留量”，无疑也为利用工业遗产资源开发旅游项目提供了有益借鉴，不失为老旧厂房彰显新价值的又一路径。



▲合一生活园区。



▲宁波智尚国际服装产业园。

(本版图片由受访者提供)