

双创背景下老旧厂房改造利用研究

李庆

北京林业大学国家大学科技园, 北京 100083

摘要： 在当前的发展环境下，城市更新作为盘活老旧厂房存量资源、实现城市可持续发展的重要途径之一，受到广泛关注。本文通过分析当前老旧厂房改造现状，针对基于双创背景下的老旧厂房改造问题，提出了一些改造策略及建议，期望能为城市的发展做出贡献。

关键词： 双创；老旧厂房；改造利用

Research on the Transformation and Utilization of Old Factory Buildings under the Background of Double Innovation

Li Qing

Beijing Forestry University National University Science and Technology Park, Beijing 100083

Abstract： In the current development environment, urban renewal has received widespread attention as one of the important ways to revitalize the existing resources of old factories and achieve sustainable urban development. This article analyzes the current situation of the renovation of old factory buildings and proposes some renovation strategies and suggestions for the renovation of old factory buildings based on the background of entrepreneurship and innovation, hoping to contribute to the development of cities.

Keywords： entrepreneurship and innovation; old factory buildings; transformation and utilization

引言

“双创”，即创新创业，自从2015年总理在年度政府工作报告中提出了“大众创业、万众创新”的理念以来，这一概念迅速在全国范围内得到推广和实施。总理的倡导不仅是对个体创业者精神的鼓励，更是将这一政策上升为了国家发展战略中不可或缺的一环。目前，我国工业用地的存量庞大，达到了惊人的4700万亩土地面积，而其中有超过一半的土地被那些年代久远的老旧厂房所占据。这些老旧厂房曾经见证过时代的辉煌，但随着时间的推移，它们逐渐成为城市发展的负担，许多厂房闲置不用，或者虽然继续使用但效率低下，无法满足现代工业生产的需求。

一、当前老旧厂房改造现状

(一) 各界广泛关注

当前我国正处于经济转型期，老旧厂房的利用也受到了国家、社会各界的广泛关注。国务院总理李克强在政府工作报告中指出：“要充分挖掘老工业基地潜力，培育新产业、新动能、新增长极”。在中央大力倡导创新创业的大背景下，各地方政府积极响应号召，出台相关政策措施促进老旧厂房改造再利用，将其打造为新型文化创意产业园和众创空间，并通过引入创新创业企业，推动城市更新改造^[1]。

(二) 不同地区存在差异

目前，我国老旧厂房改造工作主要集中在北京、上海等大城市和一些经济发达的地区，这也是国家相关政策导向和资本市场



> 图一老旧厂房改造现状

作者简介：李庆（1978.10-），男，汉族，河南省沈丘县；研究生学历，高级工程师，工程管理。

影响的结果。相比之下，经济欠发达地区的老旧厂房空置现象更加严重，因此改造难度较大。另外，从地区分布来看，南方地区老旧厂房改造相对较为成功，而北方地区由于产权复杂等因素，其老旧厂房改造过程中面临着诸多问题，比如社会舆论压力大、产权不清晰、地理位置偏僻、改造资金不足、招商困难等。

（三）进度缓慢

在当前的经济环境下，旧城改造项目面临着一系列挑战。首先，由于改造工程周期通常较长，涉及大量资金和人力投入，这对许多企业来说是一笔不小的负担。其次，国内经济增速放缓，市场需求萎缩，加之传统行业竞争加剧，许多传统企业的经营状况每况愈下。这些因素共同作用，导致了旧城改造项目被迫停工或停滞不前。这样的局面不仅影响到了城市发展的步伐，也延缓了老旧厂房等资源的再利用进程。这种困境反映出在经济下行周期内，政府、企业乃至整个社会都需要寻找新的增长点，并采取更加有效的措施来促进经济的稳定增长和可持续发展^[2]。

（四）政府给予补助

政府对老旧厂房改造的支持是出于两方面考虑：一方面，由于土地资源日益紧缺，部分地方政府急需通过盘活存量土地来增加建设用地指标。另一方面，许多老旧厂房的改造项目都与城市更新、产业升级紧密相关，可有效促进当地经济发展和产业转型。因此，对于这类老旧厂房改造项目，各地政府在资金支持上通常采取“以奖代补”或直接投资等方式进行扶持，以引导社会资本参与。例如，深圳市出台了《关于加强工业用地及配套用房转让管理工作的意见》，鼓励工业企业利用自用土地和厂房兴办创业孵化基地和众创空间；上海市徐汇区财政安排专项资金用于鼓励老旧厂房改造为孵化器（众创）园区，并按照改造规模给予最高50万元/亩的奖励^[3]。

二、双创背景下老旧房区改造的困难

（一）法律法规存在问题

在国内，老旧厂房的改造活动并未受到国家层面的直接法律或法规的明确支持与指导。具体来说，这一改造工作主要依赖于地方政府和相关部门根据实际情况制定的政策框架。土地的使用权和产权归属问题便是其中之一，它触及国家宏观经济战略、产业升级以及城市规划等多个层面的复杂议题。这些内容需要地方政府结合自身发展需求和资源状况来审慎考量，以确保改造项目能够符合国家的整体布局和长远利益。因此，对于改造计划的可行性评估和审批程序，往往需要地方政府部门提供详尽的报告，并经过严格的法律审核，方能获得官方的批准。在这个过程中，地方政府扮演着至关重要的角色，他们不仅要考虑经济效益，还要兼顾社会影响和环境保护等因素，从而在政策允许的范围内推动老旧厂房的转型升级，使其成为新的经济增长点或者是文化遗产的守护者^[4]。

（二）文化遗产保护问题

对老旧厂房进行改造，一方面要保留工业文化，另一方面也要融入现代设计元素。对于老厂区的改造来说，在保证原有建筑

结构、色彩等要素不变的情况下，还要根据时代发展和社会需求对建筑内部空间进行重新划分，以满足当前生产经营和商业活动的需要。这就意味着，在对厂房进行改造的过程中，必须保持对其文化遗产的完整性和真实性，让人们在体验历史沧桑感的同时感受到新技术带来的革新与变化。目前，我国对老旧厂房改造的相关政策还处于探索阶段，许多工作尚待完善，其中最为重要的一点就是如何确保老旧厂房的文化遗产能够得到完整的保护。这不仅关系到老旧厂房未来的可持续发展，更关系着城市形象的提升和地区经济的发展。因此，有关部门应当尽快出台相应的法律法规，通过行政手段来保障老旧厂房文化遗产的安全，防止出现“拆真建假”的现象^[5]。

（三）设计规划问题

在进行老旧房区改造时，不仅要考虑到建筑结构、设备设施的使用年限等因素，还需要考虑到空间规划以及可持续发展的问题。而这也是当前国内许多老旧房区存在的共性问题，往往忽略了对其的整体设计与规划，导致改造之后的房屋布局杂乱，基础设施不完善，影响居住环境和企业的正常运行。比如：老旧房区中常见的“大拆大建”式的改造方式，只注重开发建设，忽视原有居民的安置，导致“贫民窟化”现象严重；或是以政府主导的形式进行统一规划，却没有充分结合当地经济、人文特色，最终导致项目同质化现象严重，缺乏竞争力^[6]。

（四）环境保护问题

在双创空间改造过程中，对于建筑的整体风貌以及结构体系要进行全面考量，通过对老旧城区原有特色元素的保护与挖掘，结合现代化发展需求，使其焕发新的生机与活力。在建筑外观设计上，为了最大程度的保留老旧建筑物原有风貌特征，尽量减少装饰和造型，突出功能性。在外立面材料选择上，应避免使用过多颜色和过度装饰，而采用简单、淡雅的色彩来展现工业遗址的历史感。与此同时，还可以引入现代科技手段，运用声光电等技术手段，实现历史与现代的完美融合。此外，还要做好节能减排工作，尽可能地降低建筑能耗，并将环境因素纳入设计方案之中。

三、双创背景下老旧房区改造的策略

（一）加大环境保护力度，采用绿色建筑材料

老旧厂房的改造需要有良好的环境，这就要求在设计时必须考虑到周围环境，同时也要重视与周边建筑风格的协调。随着科技的进步和经济水平的提高，人们对周边环境的要求也越来越高，因此，在进行改造时，必须将环境保护纳入其中。为了确保开发项目符合绿色环保的标准，应采取一定的措施，如：屋顶绿化、节水器具等，从根本上保护当地生态环境。在进行改造的过程中，还应该注意城市风貌的统一，结合当前发展情况，不断改善改造的方法，使其更加贴近生活。此外，还要充分利用当地自然资源，在建设中，可以采用周边人文与自然生态环境作为设计依据，这样既能满足定位人群的日常需求，又能促进生态平衡，进一步推进改造的进程^[7]。

（二）完善相应法律法规

由于我国在改造方面的相关法律法规相对来说还不是十分健全，很多地方政府在进行改造的过程中缺乏依据。因此，要想更好地促进双创背景下的老旧厂房改造，就需要从政策上给予支持，对改造实施细则等相关法律法规进一步完善。例如：《中华人民共和国城乡规划法》中规定了棚户区改造的基本原则和步骤，但其并没有针对具体问题提出切实可行的解决方法；另外，还要建立相应的监督机制，通过公众参与模式来实现政府与群众之间的信息交流，及时了解各类主体诉求，为制定合理的改造方案提供依据。除此之外，政府还要加强宏观调控，引导企业积极投身于老旧厂房改造工程之中，促使人们能够逐步认识到改造的重要性，从而使目标人群的环境得到改善^[9]。

（三）给予老旧厂房腾退人群关怀

在进行老旧厂房改造时，要充分考虑到人民群众的利益和感受。例如，政府可以对旧厂房进行补贴，并且改善周边的环境，为人们提供更多便利；也可以完善交通网络，解决各类出行不便等问题。此外，还应该重视对职工的安置工作，特别是要为老职工以及残疾人提供相应的帮助。这些措施都能够使职工获得较好的体验，从而提高他们对双创产业发展的支持力度^[9]。

（四）加强人才引进，完善专业团队

为了适应双创经济发展，政府应该在人才方面做好准备。要充分利用社会上的各种资源，吸引更多具有创新意识和创业精神的高端人才加入调整与改造工作中来，为老旧厂房改造提供技术支持，这样才能更好地实现企业的转型升级。同时还要加强对专业管理人员的培养，不断提高其综合素质，使之能够胜任管理岗位的要求。另外，可以通过建立激励机制，让参与改造的各方都能获得一定的利益，从而调动他们的积极性和创造性，加快老旧厂房改造的步伐^[10]。

四、结语

综上所述，老旧厂房的改造利用已经成为当下一种趋势，将对城市空间结构、产业结构产生重大影响。而创新创业是城市发展的动力，两者结合是必然趋势。但就目前来看，我国的老旧厂房改造还处于初级阶段，如何促进改造后的“双创”经济与原有城市功能融合共生，是政府和产权方亟待解决的问题。通过合理的规划设计、高效的运营管理和完善的人才体系等手段，使其成为新型的“双创”平台，从而为社会提供更多优质的产品和服务。

参考文献

- [1] 汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定 [N]. 汕头日报, 2024-05-27(006).DOI:10.28744/n.cnki.nstrb.2024.000989.
- [2] 施丁平. 城市更新背景下老旧厂房转型升级改造设计实践 [J]. 上海建设科技, 2024, (02): 17-19+26.
- [3] 唐培峰. 不得采取暴力威胁等非法方式迫使搬迁 [N]. 广东建设报, 2024-04-19(003).DOI:10.28251/n.cnki.ngdjs.2024.000269.
- [4] 孙雪苹. 24项工程让郑州“更”进一步向“新”而行 [N]. 郑州日报, 2024-03-12(002).DOI:10.38344/n.cnki.nzzrb.2024.000732.
- [5] 韩子英, 马琳, 张全林, 等. 粤港澳大湾区某开敞式老旧厂房保护性封闭改造及加固设计 [J]. 广州建筑, 2024, 52(01): 25-30.
- [6] 谢德萍, 吴从晓, 刘少坤, 等. 从“旧”厂房改造活化到“新”科研高精工艺实验室 [J]. 建筑与文化, 2024, (01): 150-153.DOI:10.19875/j.cnki.jzywh.2024.01.048.
- [7] 林卓钦. 单层钢结构旧厂房改造的结构设计 [J]. 建筑技术开发, 2023, 50(12): 21-23.
- [8] 刘淼鑫, 李兰吉, 戴怀玉, 等. 大型工业旧厂房加固改造的结构分析与研究 [J]. 广州建筑, 2023, 51(05): 37-40.
- [9] 周超. 工业旧厂房改造闯出“共富”路 [N]. 中国自然资源报, 2023-08-29(006).
- [10] 黄志基, 宋澜, 戴晓晔. “三旧改造”背景下广东省旧厂房改造效益提升的影响因素与路径研究——基于定性比较法的分析 [J]. 城市发展研究, 2023, 30(07): 12-16.