

西咸研究

(第8期·总第181期)

西咸研究院

2019年4月24日

关于秦汉新城老旧厂区改造为影视文化产业园的几点建议

顾 亮

随着城市化步伐的加快和城市经济结构的转型，曾经代表城市工业文明、象征城市经济发展的工厂群逐渐淡出历史舞台，但老旧工厂的价值及其蕴含的历史痕迹并未消失。近年来，随着创意产业、新兴产业等新鲜血液的注入，旧厂房通过承载功能的变化重新焕发生机，带动当地产业发展和转型升级，成为文化产业创新发展的重要路径。结合国内老旧厂改造成功案例，就秦汉新城老旧厂区改造为影视文化产业园提出几点建议。

一、国内老旧厂区改造成功案例

(一) 北京 798 艺术工厂

北京798艺术工厂是21世纪初在原有工业建筑闲置空间的基础上逐渐发展起来，以当代艺术为特色的艺术区。上世纪90年代初，798、706、707等电子工业大厂组成七星集团公司，对资产进行重新整合后，将部分闲置房产出租。由于整个厂区规划有序，建筑风格独特，吸引了许多艺术家工作定居，慢慢形成了798艺术工厂。目前入驻文化艺术类机构近300家，包括雕塑、绘画、摄影等独立艺术工作室、画廊、艺术书店、时装店、广告设计、环境设计、精品家居设计、餐饮、酒吧等，已成为中国当代艺术的重要集散地、国内外具有影响力的文化产业区。

（二）成都东郊记忆

“东郊记忆”前身为1958年苏联援建的国营红光电子管厂。2009年5月，成都传媒集团与中国移动集团四川公司在原本废弃的旧工业厂房屋原址上按城市工业用地更新和工业遗址保护相结合的方式修建了“东郊记忆”。园区定位“一基地，多名片”，“一基地”即音乐产业基地，“多名片”即“音乐、美术、戏剧、摄影”等多种文化形态。园区在建筑改造上，保留了工业、历史特征比较突出的建筑原貌；产业发展上采取音乐产业和音乐衍生产业相互渗透的发展模式，聚集音乐产业上下游的从业人员和企业，通过举办各类活动，逐步形成以音乐为主导的音乐创作、音乐消费、音乐经纪、传媒等全产业链。同时，引进核心企业入驻，带动产业发展，比如中国移动无线音乐基地的落户，带动近200家大小商户企业的入驻。此外，园区还交替举办国际音乐盛事及多种社

区活动，吸引大量人气。园区 1 期投资 20 多亿元，主园区 280 多亩，主要通过招商、房租、产业合作等方式营收，年产值近 30 亿元。

（三）西安老钢厂设计创意产业园

老钢厂设计创意产业园是集 loft 创意办公空间与花园式生态办公环境的西安首家设计创意产业园。项目由新城区政府牵头，西安世界之窗产业园投资管理有限公司与华清科教产业集团联合开发。主要依托“工业遗存”，以“设计创意”为主题，在原陕西钢厂废弃厂房基础上改造再生。“老钢厂设计创意产业园”总占地面积约 50 亩，改造后总建筑面积约 4 万平方米，整体规划创意展示交流中心、loft 创意生态办公、创意街区及大学生创业中心，集时尚创意展、loft 创意办公空间、企业孵化、产业信息交流、人才培养、企业服务、创意商业集市及工业景观八大功能为一体的城市再生型产业园区。目前园区入驻设计类、文创类、互联网科技等企业商户约 150 家，吸纳就业人员约 2000 名。

（四）大华·1935

“大华·1935”项目投资 7.82 亿元，占地面积约 140 亩，建筑面积约 8.7 万平方米，由西安曲江大明宫投资（集团）有限公司投资建设，西安曲江大华文化商业运营管理有限公司与上海复地集团联合运营管理。大华·1935 为大明宫国家遗址保护区综合商业配套项目，根植于 1935 年投入生产的长安大华纺织厂，利用老旧厂区改造而来，集合现代社会城市的综合功能，涵盖大华博物馆、小剧场集群、文化艺

术中心、精品酒店、特色餐饮、购物街区等城市生活多种功能、多样文化、多元消费的文化商业 mall。项目通过对工业文化遗产的保护利用，实现工业文化遗产与城市现代化和谐共生、保护与开发利用并举、社会效益与经济效益的双丰收。

二、秦汉新城老旧厂区改造面临的主要问题

经过调查踏勘，秦汉新城同样存在着类似的老旧厂区，具备改造为影视文化产业聚集区的基础条件。目前，秦汉新城正在积极打造影视文化产业基地，基地一期位于秦汉文创大厦四层，总面积 1400 平方米，已有 40 余家企业注册入区，但仍满足不了快速增加的入区企业数量和产业规模发展要求，秦汉新城影视文化产业要做大做强，首先就是要有相应的物理空间作为承载。

老旧厂区面积开阔、布局整端、空间可塑性强，是改造影视产业园区的理想场所。结合国内成功案例，秦汉新城可借鉴他山之石，将成功经验和成熟模式创造性地运用于本地，打开秦汉新城影视文化产业发展的新格局。但是，秦汉新城老旧厂区的改造也面临几个问题。

（一）产权归属问题

老旧厂区大多为国有企业所有，虽然经历了停产、破产，产区早已停止生产经营活动，但由于年代及历史原因，使其地块属性、用地性质和产权归属问题成为摆在改造面前的第一道难题。

（二）地块用途问题

秦汉新城面积辽阔，境内存在大量文物保护监控地带，

大遗址保护区占总面积的 34%，建设用地十分紧张。因此，位置佳、前景好、改造成本低的地块就尤为抢手，同时老旧厂区地块的改造势必面临来自其他行业的竞争，能否作为影视文化产业用途还存在很大变数。

（三）资源配置问题

影视产业园区的改造和建设，离不开政策、资金、人力、物力等多方面的支持。纵观国内成功案例，都集结了从政府到企业的多方资源鼎力支持，才造就当地文化地标性建筑的诞生和文化产业的蓬勃发展。对秦汉新城老旧厂区改造来说，建设影视产业园区是一个绝佳的抓手，同样需要顶层设计与科学规划，以及与之相匹配的政策资源支持。

三、关于秦汉新城老旧厂区改造的几点建议

首先，做好老旧厂区的改造，要解决好产权归属问题。老旧厂区年代久远，债权债务关系错综复杂，历史旧账接二连三，主权几易其主者屡见不鲜，所有权、经营权方面或多或少存在纷争或不明晰的地方，以怎样的方式介入老旧厂区的改造就变得尤为重要。因此，借鉴成功经验，应由当地政府主导牵头，理顺资产关系，明确产权归属，给予政策和资金方面的扶持或倾斜，同时，充分发挥引导作用，鼓励社会资本参与。

其次，要充分研判产业园区的定位和特色。已有的老旧厂区改造案例中，根据主题内容和功能定位大致可分为开放型街区（如纽约 SOHO 区、旧金山吉拉德里广场）、艺术型园区（如成都东郊记忆、深圳设计之都创意园区、上海田子坊），

商务型园区（如北京尚 8、曲江创客大街）。随着老旧厂区改造的逐渐兴起，大多数项目的功能、定位、产业布局极为相似，必须找准定位、突出特色。陕西本土现有的老旧厂区改造案例中，以影视拍摄制作、影视文化交流、影视文化活动为主题的尚不多见，秦汉新城应尽快抓住这一机遇，坚持打造影视主题产业园，借势影视内容的话题作用、影视创作的辐射作用、影视作品的影响作用，系统带动影视文化产业集群扩张以及经济社会统筹发展。

最后，要注重园区的可持续发展。目前，体验经济已成为经济社会发展的新阶段和新常态，特别是在以文化产业、服务业等为代表的第三产业领域，体验经济尤为活跃，结合度也更为紧密。具体而言，影视文化领域的内容生产模式，已经由传统的 PGC（Professional Generated Content，专业生产内容，由电视台、剧组、电影厂生产内容，代表作品形式为传统电视剧、电影、纪录片等）独大演变为 PGC 和 UGC（User Generated Content，用户生产内容，用户自行制作内容，代表作品形式为小视频、微电影、定制 MV 等）并行的时代，UGC 更强调个性化、草根化、人文精神，更具发展潜力和空间。因此，在老旧厂区改造为影视文化产业园过程中，要充分挖掘影视的造梦特质，尤其要给普通受众提供造梦机会和造梦空间，并以此为核心，结合商业配套、教育培训、众创空间等延伸资源，建设具有长久生命力的影视创作和体验中心。

综上所述，秦汉新城发展影视文化产业，不妨深挖老旧

厂区改造这块富矿，以影视文化传播与产业打造为核心，统筹带动周边产业要素协调发展，努力建设陕西影视文化产业发展新引擎、中国西部丝路文化传播新中心、中国具有影响力的影视运营新平台。

（作者单位：秦汉新城影视发展有限公司）

送：省政府常务副省长。

西咸新区管委会、西咸集团班子成员。

省委政研室、省政府研究室。

西安市委政研室、市政府研究室。

发：各新城管委会班子成员及部门，各新城集团班子成员及部门，西咸管委会各部门、西咸集团各部门，各街办(镇)。
