

老工业厂房的商业化改造实践

何雷

(西南大学 重庆 400715)

摘要:从实践情况来看,在市场经济体制不断深化改革的背景下,对于很多老工业厂房结合具体情况进行商业化改造是大势所趋。在实际的改造过程中,要结合城市规划和商业定位而进行科学合理的设计,在实践的过程中要充分把握相关改造要点,这样才能呈现出良好的改造成果。基于此,本文重点分析老工业厂房的商业化改造实践策略等内容,希望本文的分析能够为老工业厂房呈现出全新的价值而做出应有的贡献。

关键词:老工业厂房,商业化,改造实践

引言

现阶段,随着城市人口密度日益增加,商业用地日益紧张,在这样的情况下,很多城市都针对老工业厂房进行商业化改造,或者通过这样的改造形式增加卖点,使商场的吸引力进一步增加,通过这样的形式为当地的商业发展注入全新的血液,有新的经济推动力,同时也让人们充分感受到老工业厂房商业化改造的全新局面。据此,有必要针对老工业厂房的商业化改造实践策略等内容进行探讨。

一、针对老工业厂房的空间进行重新组合

通常情况下,针对老工业厂房来说,都有着比较大的建筑空间,十分宽敞高大,在这样的情况下,要想对其进行商业化改造,需要对空间进行重新组合,在改造的过程中,建筑师可以结合具体的商业定位和用途,进一步有效通过多种类型的几何元素进行空间的几何分割,例如,要有效通过直线、圆、三角形等相关集合元素,使空间能够得到进一步的优化和改善,更加符合商业化的用途。在实际的改造设计过程中,要充分体现出“空间优先”的基本原则,在设计策略方面要突破传统的设计模式,有针对性地结合厂房当前的实际情况和空间特征,进行科学可行的适应性评价,然后充分结合空间的具体特征来设计和改造出相对应的使用功能,使其更具备适宜性和针对性。在设计操作方面更加关注生态集约效应,尽可能通过最少的功创造出最大化的使用空间。

二、进行更科学合理的保温隔热与采光

针对老工业厂房而言,在围护结构方面所呈现出的保温隔热效果不够理想,由此导致夏季的时候需要采用的空调用电量比较大,而在冬季取暖方面有着巨大的资源能耗。针对此类缺点而言,在进行商业化改造的过程中,要充分体现出保温隔热和采光效果,充分满足相对应的隔热保温以及采光需求等等。在针对围护结构进行改造的工作中,要更有效地结合这些情况,充分利用自然光源,同时使整体建筑的隔热效果能够得到充分的增加,以此在有效减少建筑物能耗的前提下,使员工和顾客有适宜的空间结构和工作、购物环境,同时也能够确保商业化改造效果得到显著提升。针对建筑物失热量过程来说,外墙占据最大的比例,同时屋顶也是建筑冬季散热最重要的构件。因此,在对其进行改造的过程中,针对外墙来说,可以以原有的粘土砖墙的内侧或外侧为基础,进一步有效加装更新的保温材料,例如, EPS、XPS 或喷涂泡沫聚氨酯,针对屋面来说,可以加装更高效而且轻质的保温隔热材料,例如,聚乙烯泡沫塑料板、挤塑性聚苯板等,重新设置相对应的保温层,以此呈现出应有的改造效能,呈现出良好的节能效果。

三、通风改造实践

针对老工业厂房来说,通常情况下都包括天窗、烟囱、地道等相关组成部分,而这些组成结构从某种程度上来说,也是潜在的自然通风路径,在对其进行商业化改造的过程中,可以对其进行科学合理的通风改造,进一步通过风压和热压的共同作用,以此使室外的新鲜空气可以通过这样的通道进入到室内,然后通过天窗向上提升,这样能够进一步实现开放空间的自然通风。在通道入口处,可以设置相对应的水池,以此使空气的湿度有效增加,对于商业化改造能够起到良好的通风效果。同时也可以减少能源消耗,使室内的空气质量和环境质量能够得到充分提升,让人感觉到更加舒适自然。

四、对于整体结构进行科学可行的结构加固和改造

针对对大多数的老工业厂房来说,从某种程度上来说,已经进入生命中的“中老年期”,在应用的过程,极有可能受到外界因素的影响,使其出现损坏或者经历地震等问题,因此导致结构承载力和牢固性有了比较明显的降低。在针对老工业厂房进行商业化改造的过程中,要着重做好加固处理,使承载力进一步提升,在原有结构功能的基础之上,进一步有效实现荷载能力和牢固性的进一步提升,严格按照国家规范和相关标准,是老工业厂房的改造效果和加固效能,符合国家的规范和要求,满足商业化改造需要。在改造完毕之后,要针对整体结构的承载力进行再一次的复审,以原有结构为基础落实安全检测室加固方案,进而呈现出应有的改造效能。在加固的过程中,要针对新旧构件和新旧材料进行科学合理的设计,使相关材料能够实现协同作业,有效融合,以此为基本前提,进一步实现整体结构的强化和优化。

五、建立完善的交通系统

在针对老工业厂房进行商业化改造的过程中,也要充分考虑到交通系统的优化和完善,要打造全新的交通系统,可以在商场的出入口构建地下停车场等,以及相关配套设施,以此有效解决交通拥堵问题等等。同时也可以更有效地吸引高层次的消费人群,创造出多样化的产品组合,在针对周边停车场或者配套设施进行设计和改造的过程中,要确保休闲和购物有效搭配,更科学合理,以此为消费者创造出更加多元化的消费环境和空间,同时也能够充分满足消费者文化品级升高的要求,提供更多的机会。同时,要打造个性化的特色商业服务和特色产业,以原有建筑为基础,进一步建立自我消费的新特色,以吸引不同阶层的消费群体,进而呈现出商业化改造效果。

结束语

通过上面的分析,可以充分看出,在城市化的发展过程中,对于老工业厂房进行针对性的商业化改造是大势所趋,也是商业发展和城市建设的客观要求,这样能够进一步提升城市工业用地的利用率,与此同时为商业化实现创新发展提供必要的条件。在针对老工业厂房进行商业化改造的过程中,要在实践的过程中明确商业化定位,同时要结合老工业厂房的具体情况针对性的改造和优化,遵循市场的主导原则体现出市场发展特性,以此在更大程度上提升老工业厂房的特色发展优势,在空间设计、采光保温设计以及配套设施改造等相关方面着重加强,通过最低化的改造成本赢得最高的收益,以此促进老工业厂房能够得到科学合理地利用,呈现出创新发展优势。

参考文献:

- [1] 胡兆量.中国文化地理[J].人民教育,2019,01(12):15-17
- [2] 张永安,刘迪,杨绮华.文化特色是步行街的生命力所在——兼论丹麦哥本哈根步行街的发展史[J].商业经济文荟,2019,2(08):15-19
- [3] 曹坤华,王萍.深圳东门商业步行街的变迁及未来发展定位[J].特区经济,2019,12(12):43-45
- [4] 关于宝城25区改造为商业街区的可行性与实施建议研究报告[D].综合开发研究院(中国·深圳).2009