

城市焕新之路

老厂房里的“新时区”——西安时光文化公园的城市更新密码

中经记者 王登海 西安报道

“我们缅怀老厂房,所追忆的不仅仅是那些冰冷的机器设备,更是那段充满激情与热血的岁月,以及那份纯粹而真挚的工匠精神。时至今日,许多年轻人或许难以理解,为何老一辈人对曾经的工坊怀有如此深厚的情感。这是因为,在那个年代,工厂不仅仅是他们谋生的地方,更是他们心中的家、归属的集体,以及他们为之奋斗的理想所在。”在参观完由国营第一钟表机械厂改造后的时光文化公园后,已是古稀之年的王振海如此感叹。

国营第一钟表机械厂,曾是中国唯一的钟表机床专业生产基地,齿轮转动间记录着“三转一响”的辉煌。然而,自2005年停产后,这里逐渐沦为仓储区,残破的厂房与周边林立的高楼形成了鲜明对比,宛如被时代遗忘的角落。

随着国家城市更新行动的全面推进以及西安入选国家城市更新试点城市,这片沉寂已久的工

旧厂新生

2021年,西安市入选国家城市更新试点城市,这一政策契机为这座废弃多年的国营钟表机械厂带来了转机。

作为全国首个钟表机械专业制造厂,国营第一钟表机械厂曾以精密齿轮书写中国轻工业的黄金时代。1968年筹建、1975年投产的它,不仅是三线建设的工业标本,更因独家生产钟表机械成为全国轻工机械骨干企业,部分技术曾超越国外同类产品。然而,随着20世纪80年代市场经济的浪潮汹涌而至,日本石英表的涌入以及设计转型的滞后,使得这座曾经辉煌的老厂在2005年不幸破产倒闭,此后沦为仓储物流区,昔日的荣光逐渐被岁月尘封。2021年,西安市入选国家城市更新试点城市,这一政策契机为这座废弃多年的国营钟表机械厂带来了转机。国家城市更新政策鼓励对老旧工业厂房进行改造利用,以提升城市功能、改善人居环境、传承历史文化。在这样的政策东风下,陕文投联合天资实业及其他投资者,共同组建陕文

业地标再次迎来了转机。

“国家城市更新政策鼓励对老旧工业厂房进行改造利用,以提升城市功能、改善人居环境、传承历史文化。”陕西文投天资文化科技有限公司(以下简称“陕文投天资”)总经理严香翠向《中国经营报》记者介绍道,在这样的政策东风下,陕西文投实业发展有限公司(以下简称“陕文投”)联合民营企业陕西天资实业有限公司(以下简称“天资实业”)以及自然人股东共同组建陕文投天资接手了该项目。

如今,刚试营业的时光文化公园便迅速走红。白发老人在齿轮雕塑前留影,追忆往昔;年轻人在“24小时街区”打卡,记录当下。它不仅成为亲子家庭的欢乐天地,潮流品牌的聚集地,也为城市注入了新的活力与价值。从工业废墟到城市“生活秀场”,这座老厂的蜕变不仅是一次建筑改造,更是对城市记忆的打捞、对工匠精神延续,也探索出了一条工业遗存活化利用与城市有机更新的可持续发展之路。

未宣先火

2021年,西安市入选国家城市更新试点城市,这一政策契机为这座废弃多年的国营钟表机械厂带来了转机。

作为全国首个钟表机械专业制造厂,国营第一钟表机械厂曾以精密齿轮书写中国轻工业的黄金时代。1968年筹建、1975年投产的它,不仅是三线建设的工业标本,更因独家生产钟表机械成为全国轻工机械骨干企业,部分技术曾超越国外同类产品。然而,随着20世纪80年代市场经济的浪潮汹涌而至,日本石英表的涌入以及设计转型的滞后,使得这座曾经辉煌的老厂在2005年不幸破产倒闭,此后沦为仓储物流区,昔日的荣光逐渐被岁月尘封。2021年,西安市入选国家城市更新试点城市,这一政策契机为这座废弃多年的国营钟表机械厂带来了转机。国家城市更新政策鼓励对老旧工业厂房进行改造利用,以提升城市功能、改善人居环境、传承历史文化。在这样的政策东风下,陕文投联合天资实业及其他投资者,共同组建陕文

利旧革新

在改造时光文化公园的时候,始终秉承“不搞大拆大建”的铁律,同时提出了轻投入、重运营的理念。

走进改造后的时光文化公园,首先映入眼帘的是那些斑驳的红砖墙和高挑的厂房钢架,它们与现代化的玻璃幕墙交织在一起,形成了一种独特的工业美学与时尚设计的碰撞。记者注意到,园区内的建筑并未进行大规模的拆除重建,而是在保留原有风貌的基础上进行了加固和提升,使得整个园区既保留了工业时代的记忆,又充满了现代的气息。

记者还注意到,园区内的中心草坪广场和夜间的水景灯光秀成为了亲子家庭的聚集地。孩子们在草坪上嬉戏玩耍,家长们则在一旁悠闲地聊天,享受着难得的亲子时光。而到了晚上,水景灯光秀更是将整个园区装点得如梦如幻,吸引了众多游客驻足观赏。

园区因“前身”钟表厂,打上了“时光”的标签。改造后的时光文化公园,也巧妙利用了“时区”概念,划分出了“十二区”“西五区”“东九区”“时间胶囊”四大区域。在整个园区内,最具巧思的改造是那座原本要拆除的水塔,但最终被保留了下来,作为高压消防水箱的功能,同时在外壁加装了环形光带,将其改造成了“时光沙漏”。到了晚上,灯光流转,秒针图案在塔身上缓缓移动,好像在记录着工业时代到数字时代的变迁。

未宣先火

在业态布局上,时光文化公园以“多元共生”为特色,将潮流品牌与创意工坊有机结合。

让严香翠始料未及的是,时光文化公园在试营业期间便迅速走红网络,成为市民与游客竞相打卡的新宠儿。“在项目启动之初,我们便投入了大量精力进行市场调研,对周边3公里范围内的客群进行了精准分析,将目标客户锁定在18岁至40岁这一充满活力与消费潜力的群体。然而,项目试运营后,却意外地收获了一群特殊的访客——一些当年的工人,他们身着时髦的服饰,在机器旁、建筑旁留念,也让我颇感意外。”严香翠认为,这或许正是因为时光文化公园保留了那些充满历史痕迹的元素,触动了他们内心深处的



图为改造后的时光文化公园。

王登海/摄影

像在记录着工业时代到数字时代的变迁。

“这不正是钟表厂‘时光’基因的延续吗?”有游客认为,水塔被改造成“时光沙漏”,是园区的精神堡垒。

这种“功能再生 + 符号重构”的改造逻辑,同样体现在连廊的处理上。原本计划拆除的

未宣先火

在业态布局上,时光文化公园以“多元共生”为特色,将潮流品牌与创意工坊有机结合。

情感共鸣。记者了解到,在业态布局上,时光文化公园以“多元共生”为特色,将潮流品牌与创意工坊有机结合,引入了运动健身、文化办公、创意餐饮等多种业态,既满足了市民的休闲娱乐需求,又保留了在地文化基因。在“十二区”,专注于品质生活,涵盖买手零售、居家艺术、品质餐饮等业态,让消费者在享受购物乐趣的同时,也能感受到生活的品质与格调。“西五区”则倾向于社交行为,通过泛运动零售、跨界社群活动等业态,促进人群之间的交流与融合。而“东九区”则以休闲娱乐为主,汇集创意料理、日咖

夜酒等业态,为消费者提供一个放松身心的场所。中央草坪“时间胶囊”保留原生树木,仅清理垃圾、铺设草皮,成为市民遛娃、露营的放松地。

“在招商过程中,我们不仅会依据业态规划寻找合适的商户,还会深入考察商户的开店经验、经营数据以及客户群体等情况。我们会优先选择有丰富经验、自带流量的网红商户或头部企业,以确保其在园区内能够更好地存活与发展。毕竟,若商户缺乏市场运作与生存能力,贸然引入对项目而言亦非益事。”严香翠表示,不仅要确保商户数量,更要保障他们的生存与发展能力。

严香翠介绍,尽管项目仍处于试营业阶段,但已初显经济效益。通过定制式招商,引入雅悦东方婚宴中心、方形体育、全季酒店三大主力商户,并采取自投自建等方式,项目实现了资金的快速回笼和收益的稳步增长。“这三大主力商户的入驻,不仅为项目带来了稳定的租金收入,更显著提升了项目的知名度和影响力。”

“项目全面建成开放后,预计年客流量将达到约350万人次,年营业收入达3.5亿元,增加税收约1000万元。同时,项目将提供不少于1000个就业岗位。”严香翠对时光文化公园未来的运营充满了信心。

记者观察

让历史遗产在城市更新中焕发新生

文/王登海

在快速城镇化与城市更新的浪潮中,如何平衡历史遗产保护与现代城市发展需求,成为众多城市共同面临的课题。城市记忆,作为一座城市的精神血脉与文化根基,如何在时代变迁中得以延续并焕发新生,更是考验着城市管理者的智慧与远见。今年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》,明确转变城市开发建设方式,建立可持续的城市更新模式和政策法规。大力实施城市更新,促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升,打造宜居、韧性、智慧城市。

那么,时光文化公园究竟有何魅力,能够未宣先火,吸引众多目光?其背后又蕴含着哪些对其他城市更新项目具有借鉴价值的成功经验?

时光文化公园的改造,以“不搞大拆大建”为铁律,摒弃了常规的推倒重来模式,选择在老厂房基础上“修旧如旧”“以旧焕新”。这种对工业遗产的珍视,用事实证明,承载城市记忆与文化基因的老建筑,并非城市发展的包袱,而是能转化为独特竞争力的宝贵财富。

国营第一钟表机械厂,诞生于



时光文化公园改造过程中保留了原来的厂房。

王登海/摄影

20世纪60年代我国面临四面封锁、缺乏国际援助、国家投资极为有限的艰难时期。它谱写了一曲自力更生、艰苦奋斗的创业史,见证了西安在新中国建设中发挥的重要作用。废弃的厂房、闲置的生产车间、锈迹斑驳的工业设施,每一处都饱含着工匠们笃实专注、严谨执着的精神,记录了那段光荣与梦想的岁月。试想,若将老厂房的精髓与灵魂尽数摒弃,那与其夷为平地、另起炉灶又有何异?时光文化公园的

改造,正是在这样的深刻思考与反思中应运而生。它不仅完整保留了老厂房的历史风貌与印记,更通过巧妙的创意策划与运营,为这些老建筑注入了新的活力与生命。当一位年逾古稀的老人,抚摸着老厂房的砖墙,发出深沉感叹时,时光文化公园便如同一座跨越时空、连接过去与现在、承载记忆与希望的桥梁,它以一种温柔而坚定的姿态,让那些被岁月尘封的故事重新焕发

了光彩。

时光文化公园项目的成功,还

得益于其独特的合作模式。该项目由陕西文投天资文化科技有限公司作为实施主体,这是一家国有控股和民营参股的合资公司。在股权结构上,陕西文投实业发展有限公司作为大股东占股40%,陕西天资实业有限公司(以下简称“天资实业”)占股33%,其他民营股东占股27%。这种混合所有制结构,使项目能充分发挥国有企业和民营企业的优势,有效解决了城市更新面临的诸多问题。

国有企业与民营企业

在管理理念、经营模式和资源优势上存在明显差异,而时光文化公园让两者优势互补、协同共进。国企的规范管理和资金平台为项目顺利推进提供了坚实保障,民企的市场敏锐度和运营活力则让项目在招商、业态布局等方面更贴近市场需求。这种模式打破了传统项目运作中单一主体的局限,探索出混合所有制企业在城市更新领域的可行路径,为后续类似项目提供了极具价值的参考样本。

在实际操作中,国企的规范管理确保了项目建设的合规性和稳定性,其资金平台也为项目前期投入提供了支持。民企的市场敏感度使其能够精准把握市场需求,在招商过程中发挥重要作用。例如“雅悦东方婚宴中心”就是通过民营企业的关系招商引入的。天资实业作为红星美凯龙西安全球至尊MALL的操盘方,利用其商业资源优势引入跨区域主力商户,为项目注入强大市场活力。

这种合作模式,不仅提高了项目运营效率,还增强了项目市场竞争力,有效解决了城市更新中资金短缺和运营困难等问题。

资金短缺,几乎是所有城市更新项目共同面临的难题。然而,时光文化公园在招商环节的创新实践,为解决这一难题提供了极具启发性的

思路——“定制式招商”与“商户自投自建”相结合的模式。

项目团队深谙“内容为王”的道理,在前期便精准锚定了“多元共生”的业态方向,涵盖运动健身、文化办公、创意餐饮等多个领域,并精准锁定有经验、自带流量的头部或网红商户。招商过程中,不仅严格考察业态匹配度,更对商户的经营能力、客户基础和生存潜力进行严苛评估,确保“招得来、留得住、活得好”。

面对改造资金压力,项目方并未选择大包大揽,而是创造性地鼓励并促成主力商户“自投自建”。雅悦东方婚宴中心、方形体育、全季酒店等主力商户的入驻,并非简单的租赁关系,而是这些具备实力的商户自行投入资金进行改造。这极大地减轻了项目前期投入压力,加速了资金的回笼周期,实现了“轻投入、快启动、稳收益”的运营目标。

这种模式的成功,在于它将项目主体与商户深度绑定为利益共同体。项目方提供良好的空间载体和整体运营环境,商户则凭借自身实力投入资金打造专业空间并带来稳定客流和收益。这不仅有效缓解了城市更新项目普遍面临的资金短缺困境,更通过市场化手段筛选出真正有生命力的业态,确保了项目的长期活力和商业可持续性。