

老城旧区能否变身新商业空间？

这些城市给出的答案让人大开眼界

我们所熟悉的传统的商业空间往往等同千百货商店、商业街或是购物中心，但是随着电商的普及，人们渐渐失去逛零售实体店的兴趣；与此同时，许多城市的旧城区和老地标也面临着失去吸引力的问题。近期，东方出版社的《就是要逛才有趣！》一书以世界范围内许多城市成功的商业空间改造案例出发，探讨如何让我们的街道和城市更有魅力，让人们想“一逛再逛”。

——编者



《就是要逛才有趣！》
东方出版社

国王十字车站： 从《哈利·波特》迷的朝圣地， 到伦敦新兴的时髦社交地

姚芳沁

拥有150年历史的国王十字车站是伦敦的地标之一。然而在相当长的一个时期内，国王十字车站及其周边地区对伦敦本地人来说，代表着脏乱差以及高犯罪率。从2000年开始，开发商与地区政府联手对国王十字车站进行改造，将其“绅士化”，升格为众多国际大公司总部所在地以及时尚艺术的中心。与此同时，对国王十字车站的改造还考虑了社会性目标，在保留众多历史文化遗迹的同时，还留出40%的面积作为公共空间。作为一个商业性改造项目，国王十字车站改造项目在公共利益和商业利益之间取得很好的平衡，被英国媒体评价为“为旧城改造提供了一个模板”。

不论是在魔法世界还是现实世界中，国王十字车站都是伦敦最热闹的车站之一。每天有许多《哈利·波特》的爱好者来这里寻找9¾站。同时，它也是伦敦火车线路的枢纽。一街之隔，还有个圣潘克拉斯火车站，如果你想乘火车往返英国与欧洲大陆，这是唯一的出入口。

尽管身处伦敦市中心，但长久以来，这里除了火车站一无所有。一下车，人们便匆匆改换其他市内交通工具，前往Soho和梅菲尔等伦敦市区内更繁华的区域。

一场长达20年、正接近尾声的改造改变了这种局面。如今的国王十字正在展现一个酷酷的新形象。它不再只是中转站，而成了伦敦城新兴的时髦社交地——这里有全球最负盛名的时装设计学院中央圣马丁、有Google全新的欧洲总部，以及数不尽的隐藏

在那些棕色维多利亚砖墙建筑中的潮流酒吧、餐厅和零售店。

150多年前，国王十字车站是作为英国煤炭运输的枢纽诞生的。某种程度上它体现了维多利亚时期的核心矛盾：繁荣的市场交易和严重的贫富差距。到了20世纪80年代，煤炭业被英国抛弃。国王十字的名字逐渐和失业、犯罪联系在一起，在21世纪初，没人敢在这里独自步行。

开发商Argent在2000年拿下国王十字改造项目时，面临的是一个在各个方面都很棘手的挑战：隧道、火车轨道、运河道的交错给规划带来限制，还有众多历史保护建筑，一个天然气调速器安置不当有可能引发爆炸；它还受视野规范的限制，任何新建建筑都不能阻挡圣保罗大教堂的视野，国王十字也在这个区域内，因而不能建造摩天大楼。再加上

这个街区原本复杂的居民情况，总的来说，简单粗暴的推倒重来在这里行不通。

Argent在项目启动之前花了大量的时间了解当地的实际情况和历史问题。当时的CEO罗杰·马德林曾骑着自行车去采访当地居民，在353场会面中，他总共见了7500多人。

最后确定的规划，涵盖了67英亩（约27万平方米）土地，30亿英镑（约264亿元人民币）投资，将新建20条街道、10个公众广场、2000个居住单位和超过5万平方米的商业空间，总共将聘用35名建筑师，预计于2021年全部完成。

伦敦艺术大学的人驻是这个庞大计划得以实现的基石。

“如果中央圣马丁当时不确认入驻的话，经济危机肯定早就把我们击垮了。”大卫·帕特里奇承认。学建筑设

计出身的帕特里奇是Argent的主管合伙人，也是国王十字改造的总指挥。

位于整个地块中心位置的粮仓大楼，现在是伦敦艺术大学所在地，它包括中央圣马丁在内的6个学院组成，也是全欧洲规模最大的艺术院校。在粮仓大楼南面是一片巨型广场，取名粮仓广场，广场中心的喷泉直接从地面冒出，每到夏季，大人和孩子都爱在这里玩水，广场南面设计成阶梯，沉入到与之相邻的运河道边，阶梯被铺上绿色的草皮，行人和伦敦艺术大学的学生会在这里聊天、写生，或者干脆躺下来发呆晒太阳。

事实证明，中央圣马丁的学生们，为整个地区注入了活力，也是日后Google选择将价值10亿英镑（约88亿元人民币）的欧洲总部放在这里的决定因素——它希望靠近这些有着创新思维的人才。

东京谷中 HAGISO 和 hanare： 让游客深入体验当地人生活

罗啸天

在意大利农村地区有一种称为“Albergo Diffuso”的独特住宿方式——游客把当地居民空置的住宅当作旅店使用，以此更好地体验当地人日常生活。受此启发，万里之外的东京推出集咖啡馆、画廊、工作室多重功能的HAGISO，以及小旅馆hanare这两种能帮助游客更好地融入东京生活的老旧街道升级方案。

HAGISO：从一幢待拆的老屋，到探索城市的入口

从东京谷中地区的商店街拐进一条小路，在安静的住宅区中，便坐落着这座HAGISO。

之所以会叫HAGISO这样没有特别含义的名字，其实只是保留了其用作租赁公寓时期的名称——“萩莊”的发音而已。

“萩莊”建于战后物资匮乏的1955年，是一座典型的木造公寓，每层有七间屋子。从2004年起，被用作东京艺术大学建筑系的学生宿舍。

2011年3月的东日本大地震，让谷中地区的建筑大换血。有的老房子屋顶坍塌，有的围墙因地基沉降而损坏。HAGISO本身虽然没有明显损害，但由于内部设备老化，房子确实也已经超过使用的极限，到了不得不拆的地步。和当时许多老房子的所有者一样，房主决定将这里改造成停车场。

而在这里住了7年的建筑系学生们，觉得需要通过一个正式的仪式，对这座朝夕相处的建筑做一个告别。于是，几个东艺大的建筑生趁暑假搬出后和拆迁前的空当，把这里改造成了一个展览场所，同时在房间内也设置了不同的艺术装置，把居住记忆和即将拆迁的空间作为创作对象，向所有人免费开放。

结果，通过在Facebook和Twitter上的宣传，在3个星期的展览期间，约有1500人前来参观，远超预期。在关闭前最后一天的聚会上，整个小楼甚至被来告别的人围得水泄不通。

正是这次告别活动，让大家看到了这个房子的更多可能，于是其中的一个毕业生说服房主，买下了这座房子的使用权，希望让它重生，成为“迷人的文化设施”——在东京这个特别的角落，只可以放在当前的背景下而存在的，而不是“类似世界任何一个城市”的文化设施。

HAGISO也成了一个序曲，他们希望不只改造这一栋房子，而是在整个谷中地区，乃至东京，开发有意思的项目，HAGISO只是一个带领你进入这个城市更深层体验的引子。

hanare：你留宿的不再是某个建筑，而是变成了一整片有魅力的街区

在HAGISO的尝试成功之后，开

发者宫崎晃吉一直在想，如何在这片地区加入更多活动空间，帮助提升整个片区的吸引力。于是他开始了在谷中的各种不同项目，包括设立艺术装置，或是集合本地的居民举办各种艺术活动。而第二个正式项目，就是hanare。

作为HAGISO的子项目，hanare最开始也是谷中地区无人利用的空屋之一。房子的主人从自己的父母那里继承了这处房产，但是没有足够资金来修缮这栋老房子，也没有时间来管理它，于是只是让它处于闲置状态。宫崎晃吉看中了这栋建筑跟HAGISO相似的背景，决定把这个地方改造成为继HAGISO之后的第二个项目。

hanare旨在为外来的游客提供一个家一样的空间——看似只有十分简单的住宿设施，甚至没有前台和休息大厅。但是实际上它提供的东西又远不止如此。

从这个住处出发步行用不了几分钟，你就可以走到：各色不同的古钱汤——作为酒店附属的浴场，传统小餐馆或者是昭和时代的小酒吧——作为酒店附属的餐厅和酒吧，谷中银座商店街——作为酒店附属的纪念品商店，甚至tokyobike自行车店——为你提供自行车租赁服务。于是你所留宿的地方已经不再只局限于一整栋建筑，而是变成了整个谷中地区。

HAGISO是接待的前厅——不仅作为整个“酒店”的核心负责check-in等琐事，同时也为游客提供整个地区的指南服务。而楼下的咖啡厅在上午便成为餐厅，夜间也可以充当过夜旅客的休息室。

hanare的房间离HAGISO有一定的距离，但是行走在这些分散的房子之间，你会发现自己在不断停下脚步，欣赏并融入这个城市了。

hanare提供了一个新的角度，不只是作为酒店思考该提供给客人怎样舒适的条件，更考虑游客和本地居民该如何共处。

改造者们相信，这个模式会被更多人延续到它们喜爱的街区里。所以，他们的目标不只是修复HAGISO或者其附近的几个空置的房子，而是从这个计划开始，影响这些正在面临老龄化以及消费衰退的老城区，防止他们在新一轮城市化中被侵蚀为没有个性的空间。同时HAGISO也鼓励人们不要一味陷入这座城市充满购买欲望的一面中无法自拔，而要意识到，这里存在着更多元、更有深度的趣味，正是这些趣味，保证了东京独特的城市魅力。



▲国王十字车站

鹿特丹“市集住宅”： 对菜场改造的另一种尝试

李梦郁

在许多大城市里，菜场已经被超市大卖场以及发达的送菜上门服务所取代，不过在荷兰的鹿特丹进行了另一种尝试，他们把露天菜场和住宅设计在一起，形成一种独特的“市集住宅”，每年吸引了数百万游客前来参观。尽管后来由于摊贩的经营成本过高，鹿特丹的“市集住宅”经历了数次商业转型，已经从菜场转型为一个美食体验地，但是“市集住宅”项目仍然提供了一个在从业者赚钱以及当地居民生活体验之间取得平衡的有参考价值的尝试范本。

在一周的大部分时间里，历史街区Binnenrotte都是鹿特丹市中心一个空旷的地方，即使这个广场连接着城市里最为出名的几个景点——方块屋、鹿特丹图书馆和市集住宅(De Markthal)。一旦到了周二和周六，露天菜市的出现总是让整个Binnenrotte街区呈现出一种与众不同的状态——生鲜蔬果卖摊一排排沿着广场铺开，环境里充斥着嘈杂的叫卖声，提着购物袋的人流在街道空间里涌动。这个时候，从奶酪面包到布匹纽扣，你可以买到任何生活用品。

在鹿特丹，房地产参与城市食品系统早已不是新鲜事。1913年，为了解决受农业危机影响而大量涌入城市的农民工的公共住房问题，城市开发商为农村新移民建造了可以种植蔬菜的花园住房。此后，房地产参与城市食物系统逐渐成为城市发展的一种催化剂，有时甚至作为开发一片区域的核心力量。正是这种地产开发趋势滋养了鹿特丹，让其成为“菜市场”住宅综合体的试验田。可以说，从这个时候起，在荷兰，住宅与菜市场之间就没有距离。

而荷兰建筑事务所MVRDV与地产公司Proavst则更进一步，它们在2014年建成了一座位于鹿特丹的市集住宅，索性把住宅和菜市场放在一个室内空间里。与热闹粗糙的露天市集相比，同为菜市场的市集住宅呈现出另一种生活面向，干净整洁的室内街道、彬彬有礼的服务员以及能遮风挡雨的精美拱顶。

市集住宅项目最初始于一项公共市政倡议。市政府希望项目能增加市中心的人口密度，带动周围服务业的发展。这背后的历史原因可以追溯到二战时期。当年，鹿特丹遭受了地毯式轰炸，市中心几乎被夷为平地。战后，鹿特丹开始重建。在1941年至1946年《城市重建总体规划》里，整个城市以中世纪劳伦斯教堂为中心，确立了在劳伦斯教堂以西建造一个新的商业中心，填充运河以修建新的铁路轨道，东部发展住宅区的“功能式”规划方案。从20世纪90年代开始，鹿特丹逐渐进入城市重塑阶段，从生产和港口型城市向消费城市转型。带着重塑历史街区的雄心，市政当局意识到铁路的修建会让鹿特丹更完整而非完整，决定改变这种规划。每周两次的露天市集出现了。在规划定位中，它应该成为鹿特丹居民的一个城市大厅。

最终呈现出的市集住宅呈马蹄状，简洁的形体通过搭配高达40米的透明玻璃幕墙，削弱了建筑巨大的体量感。整个住宅有228间住宅单元，而拱的下方是荷兰第一座室内菜市场。阳光下，整座建筑显得通透。

拱顶之下，整个菜市场空间被全荷兰最大的艺术作品所笼罩。这幅作品名叫“丰饶之角”，描绘各类蔬果从天而降的景象。市集住宅的设计师、建筑师Winy Maas曾在一次采访中提到，室内的空间体验，是受到荷兰Panorama Mesdag这幅艺术品的启发，都是创造一种沉浸式的体验。



▲鹿特丹“市集住宅”



▲HAGI cafe，位于HAGISO的底层