

# 基于产业联动下老旧厂区空间重塑

## ——浅析北方动力产业园区更新改造规划

黄蕊<sup>1</sup> 郑凯<sup>2</sup>

1. 西北综合勘察设计院; 2. 陕西水石合景观规划设计有限公司

**摘要:** 老旧厂区更新改造是很多城市工业区面临的问题, 技术的革新、生产人数的变化、产业方向的改变等诸多问题, 都使老旧厂区已不符合新时代下的需求。本文以老旧厂区更新改造为产业园为例, 从产业联动视角下浅析老旧厂区改造规划思路, 继而为厂区改造提供一个案例。

**关键词:** 老旧厂区; 改造; 空间; 改造规划; 更新

当今高速城镇化发展的背景下, 工业作为一个国家经济命脉的基本支柱, 技术水平日新月异, 大量的新建产业园区专业化程度逐步升高, 形成具有区域规模效应的经济片区。在此背景下, 大量国有老厂发展面临着更多竞争与挑战。而原有老旧厂区已不满足使用要求, 内部空间面临“舍”与“留”的选择境地。在经济与政策的双重推动下, 如何对老旧厂区进行空间上的调整、对产业结构进行重新梳理、为其注入活力再生产机值得探索。

### 一、老旧厂区空间特征及改造意义

随着老旧区使用年限的逐步增加, 功能及空间结构产生了巨大的变化。技术的革新带来厂区人数的锐减, 设备的升级换代使生产车间使用功能及所需空间大小也发生了根本性的变化。同时厂区内部分新增了部分自行搭建的新建筑, 造成部分功能格局的变化。部分空间形成了低利用率甚至闲置废弃的状态, 道路系统的不完善及部分厂区铁路交通的废弃, 都造成了厂区资源上的浪费。

面对一个大量厂房、场地、交通等资源浪费的厂区, 高效整合资源并利用, 同时将新产业与原有产业进行功能互补, 形成更为完善的产业链, 使原有老厂区华丽转身成为新兴产业园区, 形成区域产业联动, 具有推动地区经济发展的重大意义。

### 二、老旧厂区产业发展及空间重构

#### (一) 空间重构

厂区更新改造的基础是对地上、地下空间进行详细考察。地上空间考察重点为地上建筑、道路、绿化、设备等, 地下空间重点在于地下管网设施的考察。还应针对厂区内部分生产条件、生产需求及产业关联度、产业互相之间的影响等进行详细摸底调查, 并综合老厂内部发展需求及相关规划指导, 提出发展规划需求, 留足发展备用地。在此基础之上, 在空间平面上进行重构, 以新型产业园区的要求配置完善基础设施。

#### (二) 产业发展

厂区梳理之后, 对可利用用地进行功能定位, 对引入新兴产业范围进行精准定位, 塑造特色园区, 引进相关产业集聚发展, 对应策划高品质、多兼容的产业园区。同时积极与相关政府部门沟通联系, 取得政策和资金支持, 通过协同周边产业发展, 带动区域城镇化建设, 赢得发展的合力, 赢得社会的口碑。

### 三、北方动力产业园区更新改造规划

#### (一) 项目背景及意义

以宝鸡市北方动力厂转型为北方动力产业园区改造规划为例, 厂区作为新中国成立初的大型军工厂有着辉煌的历史成绩。但随着社会整体发展, 科学技术突飞猛进, 原有的大厂也在历史的洪流中重新组建, 新的技术被引进, 替代了原有繁琐冗杂的工业程序, 从而走向了更精准、简约的现代化道路。于是, 具有更高技术的人员被引进留下, 原来从事简单工作的员工被大规模淘汰, 厂房的利用率也逐渐降低, 以致现有大规模的厂房闲置, 加之陈旧的建筑、基础设施等, 都制约了公司发展。因此, 在对厂区进行综合分析的基础上, 提出整体的更新改造方案, 可以为公司的进一步发展提供保障。

#### (二) 改造思路及方法

(一) 新老拼贴, 活化再生, 创造空间的新价值。园区的更

新改造应改变以重建为主的空间设计手法, 向尊重历史、注重人的视角的“拼贴”“延续”“缝合”“织补”等空间设计手法转变, 以激活园区活力并实现转型。

(二) 培育“ID TOWN”。鼓励微更新, 维持创新成本, 在多向驱动下实行低扰度的微更新。这种改造模式成本低、环境破坏小、开发弹性大, 可以提供多元灵活的功能与空间组合, 衍生出新产品, 满足个性化需求, 同时获得经济效益与社会价值。

(三) 构建多级更新统筹体系, 保障公共利益。对园区更新项目进行统筹考虑, 合理设定更新总量与增量, 阐明各单元或各主体间的利益平衡方案, 通过有效平衡更新过程中各利益主体的关系和制定有序的更新计划来保证更新的可实施性。包括各单元或各主体分得的空间增量, 各自须承担的拆迁责任、土地移交、配套建设及其他绑定责任等, 重点对道路交通、公共服务设施、基础服务设施等进行系统安排。

(四) 优化现有产业体系, 明确招商对象, 提升园区品质。以“军民融合”国家发展战略为依托, 明确厂区产业发展方向及产业提升方式, 从而判断北方动力厂发展诉求。就北方动力厂发展诉求, 对其招商对象进行整合分类, 明确优质招商对象。通过北方动力厂与招商对象产业联动, 达到产业升级, 从而提高经济效益。通过环境改造、形象提升以提升园区品质。

#### (三) 功能布局规划

在结合原有厂区功能结构的基础上进行布局调整, 保留居住区并对其他性质用地予以搬迁。集中布置公共管理与公共服务用地, 规划采用主次分明、相对集中、分级配套、均衡分布的原则, 建设多级网络服务体系, 构成完整的公共服务系统。商业布局方面, 进一步扩大规模, 布置商业金融、市场等, 采用均衡布局方式, 并合理规划服务半径。在工业用地上, 结合现状行政办公中心及冷工区、热工区, 适当向东部扩展, 形成高端装备制造发展区, 规划保留原有厂区部分厂房建筑, 并向东扩展工业用地, 发展汽车配套产业及军品制造产业。道路交通方面, 在沿承现状道路系统的基础上, 注重保持与周围自然地形、地貌的有机呼应, 同时考虑结合各方向的外围道路组织快速、通畅的交通联系。物流仓储用地与工业用地紧密结合, 同时考虑与园区外部交通与铁路的联系, 在铁路周边布置物流仓储用地。在工业记忆方面, 结合原有煤廊, 规划打造记忆文化展示中心, 设置文化长廊, 形成开放的公共空间, 传承工业记忆文化。

#### 结束语

老旧厂区是资源更是地区发展的原始财富, 针对老旧厂区的改造更新相比新建产业园区更需要深刻的思索与审视, 一味地大拆大建是对资源的浪费, 但想盘活老旧厂区不仅仅是一个规划师靠一纸蓝图所能解决的问题, 而是合理规划的指导性、地方政府的政策支持、厂区领导及每一个从业者多方作用下的结果, 这需要大家共同努力。规划师应以专业角度从城市结构、地方经济、区位条件、产业发展等多方面进行宏观考虑的同时, 更要切实从厂区自身深度挖掘, 提出目标思路, 从而使老旧厂区崛起为新兴产业园区, 再创辉煌。

#### 参考文献

- [1] 徐琴. 城市更新中的文化传承与文化再生[J]. 中国名城, 2009(1): 27 ~ 33.
- [2] 张昕雨. 首钢文化创意产业园区工业遗存建筑改造与再利用研究[D]. 北方工业大学, 2017.
- [3] 毛心彤. 工业遗产改造型创意产业园建筑形式改造方法与策略研究[D]. 合肥工业大学, 2016.
- [4] 王博琛. 基于城市文脉延续的吉林省城区老工业区改造研究[D]. 吉林建筑大学, 2016.