

# 旧工业区改造成新兴产业区的影响因素与更新机制研究

林小峰

广州图鉴城市规划勘测设计有限公司

**摘要：**随着时代与科技水平的不断进步，城市内部的原工业区也失去了原本的机能与效益，导致大规模迁移和废弃的现象产生。为了推动我国经济建设发展，顺应可持续发展理念，就必须要对城市内部的旧工业区进行新兴产业区的改造。本文基于实际情况，从旧工业区改造成新兴产业区的重要性着手，针对性分析旧工业区改造成新兴产业区的影响因素，从基本策略、旧工业区块、保护工业遗产以及道路交通方面综合考量，从而制定出更新机制。希望能为我国的旧工业区改造提供支持与参考。

**关键词：**旧工业区；新兴产业区；更新机制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.10.102

## 引言

现如今，我国大部分城市都在进行转型与产业升级的举措，导致许多高污染、低产能的传统工业企业退出了城市中心区域，从而使得大量的旧工业区与旧工业建筑被遗弃、搁置。这些旧工业区不仅占用了一定的土地资源，其内部拥有的工业建筑也拥有一定的再利用价值。所以，为了顺应市场经济，推动城市建设，利用产业升级的时代潮流，将旧工业区改造成新兴产业区已经是未来的必然发展趋势。所以，应基于可持续发展理念，将旧工业区进行合理改造更新并再次利用，创造性地赋予其现代商业化功能与新的使用价值，帮助我国城市加速现代化建设，实现提高社会效益的持续、良性发展，为我国的社会主义建设添砖加瓦。

### 一、旧工业区改造成新兴产业区的重要性

现如今，在部分工业城市中，存在着许多废弃的旧工业区，占据了一定的城市规模。而一般情况下，这些废弃的工业建筑群并非文物或历史建筑，而在新型城市建造的关键阶段，往往会在旧工业区进行地毯式强拆，造成了一定程度资源的浪费与破坏。而将旧工业区改造成新兴产业区不仅符合可持续发展理念，还能实现新型城市建设，具有一定的重要性<sup>[1]</sup>。第一，可以有效节省资源。在对旧工业区进行改造的过程中，将对原有工业建筑内的设备，如仓库、厂房以及工业机械等进行再创造，将其固有机能进行转变，避免了大规模拆建的情况出现，极大程度的节省了资源。第二，有效推动城市发展。在城市发展转型的过程中，对旧工业区进行拆建、改造的过程不可避免，而大多数旧工业区处于城市的中心地带，进行合理的改造，使其转变为新兴产业园可以有效推动城市发展。不仅能解决城市发展过程中遇到的问题，还能使其承担起现代城市建设中的新型社会职

能，带动城市文化、城市经济全方位发展。第三，有利于塑造多样化城市。对旧工业区的改造，是将原有建筑进行重新创造的过程，具有一定的开放性和多样性。不仅使整个旧工业区空间保留原有的层次感，还能将整个区域内的历史底蕴得以保留，同时又给予其一定的现代化艺术气息，体现出工业文明与城市文明的高度融合，塑造多样化城市样貌。

旧工业区改造成新兴产业区不仅顺应了社会时代的发展，还将产业结构做出了调整。一方面推动了城市经济建设，另一方面也推动了新型产业的开发，保证城市的和谐发展。而且，将旧工业区改造成新兴产业区对于修复生态环境，对于建设文明友好性社会，提升居民生活水平也有着极为重要的作用。旧工业区改造成新兴产业区的主要目的，在于提升整体社会经济，稳定社会秩序，提升居民生活质量等方面。根据城市的整体发展规划，将旧工业区改造成新兴产业区有助于提升城市特色资源，还能为推广城市特色名片提供帮助。

### 二、旧工业区改造成新兴产业区的影响因素

#### （一）技术方面的影响因素

自18世纪以来，人类开展了第一、二次工业革命，大量的工业机械与电力资源等发明，被不断的创新与大规模使用，使得生产力与生产关系之间的位置发生了巨大变化，从而导致规模化、系统化的工业区大规模出现在了城市内部。而自20世纪以来，以微电子技术为核心的高新技术迅猛发展，导致了20世纪中后期的信息革命应运而生，使得世界范围内的城市产业布局与工业区生产遭受了重大冲击，并得以重新构造<sup>[2]</sup>。先进的科学技术以及高效率的交通运输技术，使原本在城市中占据了极大土地面积的工业区发生了新的重构，能耗高、污染重、利润低的传统工业区陆续关闭，因而使得高效率、高环保、并极具城市特色的新兴产业区陆续出现，成了改造旧工业区的原动力与主要改造目标。

#### （二）生态意识的影响因素

工业时代的来临，虽然为人类带来了一定的利益与发展支持，但与此同时也造成了颇为严重的生态退化与能源短缺问题。而随着信息时代的到来与人们环保意识的逐步提高，新兴的生态科学与环境科学，正在急速寻找着处理生态环境恶劣与能源短缺等现实问题的解决方法，使人与自然的关系回归到以往的和谐状态中。现代文明社会，对生态意识的有效提高，成了旧工业区改造成新兴产业区的重要影响因素之一，并对新兴产业区的改造与更新提供了基本方向。

#### （三）历史保护的影响因素

着重分析我国对旧工业区进行改造与更新的具体情况可以发现,在旧工业区内部的原有文化底蕴已经越来越受到人们的重视,对于旧工业区内的历史文化价值的保护意识也越来越明显。随着现代文明社会对城市历史文化资源认知水平的不断提高,也成为旧工业区改造成新兴产业区的重要影响因素。而且,因为旧工业区的整体结构较为简单,产权相对而言比较集中,所以将旧工业区改造成新兴产业区的过程中,改造难度较小,对于旧工业区中原有的历史文化资源能做到有效保护,协调起来比较方便。

### 三、旧工业区改造成新兴产业区过程中存在的问题

#### (一) 改造模式较为单一

根据现如今的实际情况而言,我国对于旧工业区改造的新兴产业区,因为不同地区的经济水平与各地资源等方面存在显著差异,导致旧工业区改造方案与改造模式过于单一,且分布不均衡。而且,不同地方政府对于旧工业区中存留的可用资源再利用的认知程度和扶持态度都有所不同,导致我国部分旧工业区改造成新兴产业区过程中,主要还是集中在产业调整与资源开发方面,没有全方位考虑到旧工业区的整体因素<sup>[3]</sup>。一些工业区发展时间较短的城市,因为经验不足或技术层次等方面原因,对那些起步早、发展时间长的工业区成功改造模式进行盲目模仿,没有结合自身的具体情况进行调研分析,反而不顾城市经济发展水平与城市独有的特色资源,在缺乏科学理论指导的情况下对改造模式进行搭建。

对成功的、先进的改造模式借鉴学习,本身是值得推崇的。学习得当的前提下,不仅能有效缩短改造更新的设计时间,还能在旧工业区改造成新兴产业区后起到一定的推广宣传作用,从而具备一定的吸引力。但是如果对自身的实际情况进行综合考量,反而只是盲目搬运制度,对于新兴产业区的改造绝对会产生很不利的影响。

#### (二) 商业开发与旧工业区遗产保护产生矛盾

随着时代的不断进步,人们对于历史文化资源的保护意识也在不断提升。但是基于实际情况而言,部分地区存在经济发展平均水平,高于居民文化素养的问题。对于保护历史文化资源的意识较为片面和不合理,没有进行深入了解,使得旧工业区改造成新兴产业区的过程中缺乏改造途径与改造策略。因为对于旧工业区中历史资源划分不明确,导致整体改造与整治手段有所欠缺,而且在部分改造过程中,因为土地产权问题出现乱用“一刀切”的不良现象,导致旧工业区内部的遗产保护与商业开发之间的矛盾日益凸显。在对旧工业区进行新兴产业区改造时,应长远考虑商业项目进展,对旧工业区内部的历史文化资源进行保护,并进行再次利用,顺应可持续发展理念。

针对这些问题,可以对国内外相关改造经验进行吸收,并作出应对方法:第一,可以建设相应的工业遗产

价值评估体系,明确需要保护的资源类型。第二,需要以国家制定的有关法律法规,作为改造旧工业区的保护与支撑。第三,提高社会监督力度。通过调动群众的积极性,对旧工业区内部的历史文化资源进行保护与再利用。

#### (三) 工业区块混杂与政策不完善

基于目前的实际情况而言,部分核心区内工业用地与居住区大量混杂,且产权不明,导致城市核心区的居住环境与居住品质受到了极大地不利影响。而且,部分城市核心区的周边地区,有大量的旧工业区位于城市向外发展的门户道路上,处于较优良的地理位置上,不仅使改造力度再次加大,还严重影响了土地地区的经济效益发展,在一些重大城市功能区内部,也充斥着不少废弃的旧工业区,严重影响了新兴产业区的建设发展与城市品质提升<sup>[4]</sup>。

另外,政策不明、产权不明、主体关系不明等多方面因素的影响,导致旧工业区改造成新兴产业区的过程存在诸多阻碍与困难,导致改造力度低下、改造进程缓慢。而且,因为目前制定的相关政策不明确,缺乏功能引导、缺乏产业导向以及建设模式不清晰,导致整体改造导向模糊,无法深入开展改造工作。细致说来,改造新兴产业区的相关政策也缺乏一定的灵活性,比如收费、地块改造规模与改造申报程序都没有进行明确划分,一定程度上对旧工业区改造工作产生了不利的影响,使得改造主体不明,工业区块间的改造工作难以协调统一,不能有效提高改造效率。

### 四、旧工业区改造成新兴产业区的更新机制

#### (一) 建设旧工业区改造成新兴产业区的基本策略

为了符合我国相关的法律规定,并结合国内外的改造案例,在对旧工业区进行新兴产业区改造过程中,必须要实现区域业态的更新升级,以及确保环境污染得到遏制和生态恢复力度。第一,应结合具体项目特点采取合理的改造方式。因为工业区内具备良好的传统工业基础,对于工业模式转换具有一定的协调性。以此为基础通过信息网络传媒技术引导新兴产业进驻,实现整体的旧工业区改造升级策略。同时,应对改造当中的商业配置与办公空间进行合理设置,用来吸引更多的创新新兴产业入驻。第二,将区域生态环境进行良好改善,对旧工业区的原有设备结构进行合理的再次利用。这样不仅能充分展现旧工业区的历史特点,还能对工业遗产进行有效保护,使得新兴产业区空间中的历史脉络更清晰,完成对城市历史文化的传承与保护。也可以利用原有的户外设备,通过灯光、园林、景观设计等方式改善空间美观程度,打造特色新兴产业区,为居民们制造出特色的文化场地。

#### (二) 旧工业区块的更新机制

在对旧工业区进行新兴产业区的改造过程中,为了达到提升经济效益、维护生态环境、保护历史文化资源的综合目标,应正式目前产生的问题,执行以下几方面

的更新机制：第一，因为工业区块在进行产业转型时，不能影响到城市的正常发展运行，所以为了保持产业的长期良性发展，就需要结合旧工业区内部的产业布局特点与城市产业布局规划方向，从多个角度考量新兴产业区的转变方式。而且，还需要根据不同工业地块的区位特点和产业优势，确定新兴产业区改造的具体策略。第二，旧工业区块的改造，应与城市核心区域以及整体发展战略导向相一致，所以就必须要从基本层略上制定新兴产业区的具体改造规划要求，对各个不同区域内的机能进行统筹整理，促使与旧工业区周边设施的功能相协调，促进城市和谐发展。另一方面也要尽可能避免同质化竞争，使城市功能向多元化方向进展。第三，在对旧工业区进行改造时，应对不同区域内的改造进度进行统一引导，完善公共设施以及公共开放空间的布置，提高城市品质。也可以将旧工业区内部的重点部分进行合理更新，在不伤及旧工业区的历史文化资源的前提下，做到历史与现代相融合，改善城市的品质。第四，应制定协同发展战略。加强政府部门的引导作用，提升改造新兴产业区的认知，重视相关的政策要求，以及对用地空间方案的落实以及保障。另外，也可以拓展公众的参与途径，协调产权纠纷问题，并以此制定相关策略，增加改造规划的可行性。

### （三）保护工业遗产的更新机制

因为旧工业区内部的建筑种类比较多，整体结构布局较为繁杂，导致架空管道裸露的问题比较严重。为了满足生产工艺日益增长的需求，在对旧工业区改造成新兴产业区的过程中，应最大化利用原有建筑物当中的可用资源，减少不必要的材料消耗，有效降低整体改造成本，并利用原工业区当中的高楼层建筑以及大面积建筑的结构模式，提供多元化的空间组合方案，对于部分形式独特、造型美观、可改造效率高以及具有一定历史价值的建筑物进行保留或小规模翻新，将结构老化、改造难度大的部门进行拆除<sup>[5]</sup>。在对工业遗产进行保护的过程中，小跨度老建筑物可以斟酌直接保留，大跨度老建筑物可以实时内部插层，增加可使用面积，对空间资源进行最大化利用。另外也可以在产业区遗留的空地上，适度进行新建，提高土地使用效率。

旧工业区当中的原有绿化植被，因为时间过长，大多数旧工业区道路两侧都长有较为茂密的植被与绿化带，导向性较强。针对这一部分进行改造时，应遵循生态环保理念，尽可能的对这些绿化植被做到保护利用。这时就可以将改造后的车行道与人行道分设于植被两侧，在不破坏生态环境的基础上拓宽原有道路。在园区内的外部设施和建筑物，如龙门吊或钟塔这类具有历史价值和标志性建筑物应给予保留，如园区健身设备或公共设施，可以加大改造力度，利用信息技术和灯光改造，成为导向性设备场地。

### （四）道路以及交通改造的更新机制

通常情况下，旧工业区的位置大多处于城市的核心部位，先天具有一定的交通便利性以及地理优势。但是因为城市的发展建设规模逐渐扩大，导致工厂的生产职能逐步向外移动，原工业区外部的周边环境，也渐渐被不同职能的各种类型的用地所包围，导致工业区与外部的市政道路接触面渐渐缩小，甚至达到了极度匮乏的地步。因为工业区内部对建筑物数量和范围都较多，所以道路设置时大多处于紧贴外侧边缘，以直线道路为主，导致工业区内部区域被划分为多个矩形空间，极度缺少公共道路与市场道路，使得交通效率差强人意<sup>[6]</sup>。这些因素不仅是旧工业区的土地使用效率无法达到最大化使用，还导致区域内道路缺乏连贯性，影响交通安全。所以，在对旧工业区进行改造时，应注重道路网系统的设计，应用快速路、主次干路等多种类型道路组成的综合道路网系统，增强道路交通效率。此外，还需要结合生态环保理念，倡导绿色出行，还应加强对步行道和自行车道的建设力度，保证人们绿色出行的基础。在对道路进行规划的过程中，还行减少对周边植被的破坏程度，保留植被覆盖率的同时，适当增加道路使用效率，使新兴产业区内的出行效率得到保障。

### 结语

随着我国科技水平以及经济发展速度的不断提升，工业区因为其能耗大、效率低、污染重等现实因素，而产生了大规模的废弃或迁移。为了顺应时代发展，推进我国经济建设，就需要对这些废弃的旧工业区进行改造。但是，在将工业区改造成新兴产业区的过程中，还是存在着许多问题，需要开发者和相关技术人员站在保护与再利用的角度上，看待旧工业区改造问题，做到与城市整体发展战略目标相统一，重新焕发承载工业文明的旧工业区的活力，从而有效推动城市文明建设的多元化、可持续发展。

### 参考文献

- [1] 张重进, 赖笑娟, 姜一柱. 旧工业区改造中土地整备制度优化探索——以广州南沙区西部工业区旧厂更新改造为例[J]. 智能城市, 2022, 8(06): 87-89.
- [2] 王典, 高晶. 城市旧工业区改造问题初探[J]. 绿色环保建材, 2017(06): 21.
- [3] 赖继秋. 关于平潭综合实验区培育新兴产业区的思考[J]. 发展研究, 2019(01): 79-81.
- [4] 刘锐, 郭夏汝, 龔建奇. 旧工业区到城市创新区的嬗变[J]. 建筑与文化, 2022(04): 110-113.
- [5] 赵楚彬. 城市化进程中旧工业区城市更新策略研究[D]. 天津大学, 2016.
- [6] 陈雨晴. 广州市文化创意产业园影响因素研究[D]. 广州大学, 2022.

作者简介：林小峰（1994.09-），男，汉，江西省吉安，本科，现有职称：助理工程师，研究方向：城乡规划。