

城市更新中工业遗存的保护再利用研究

李程

广东粤海置地集团有限公司

摘要：近年来，我国城市产业结构进一步转型升级，城市发展也进入到城市更新阶段，而城市中工业遗存如何保护再利用成了城市更新的一个关键难题。工业遗存不同于其他空间建筑，其具有浓厚的时代特色与建筑特色，反映了一个时代经济和技术的发展水平，承载着非常重要的历史价值、审美价值、科技价值及文化价值。在城市更新背景下，工业遗存不能简单地“一拆了之”，而是要重视工业遗存的保护和再利用，从而实现城市更新和工业遗存保护与再利用的平衡发展。

关键词：城市更新；工业遗存；保护；再利用

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.16.004

在经济全球化背景下，城市经济逐步成为世界各国经济的主角，迅速巨变中的中国城市，在社会经济高速发展的过程中，也面临着越来越突出的城市更新下旧城改造与空间替换等问题。对此，我国各大城市开始积极发掘自身的优势和潜力，对现有城市功能进行更新，不断扩展城市空间，从而提高城市的综合实力和区域影响力。在这一过程中，城市更新往往会牵涉到不同的利益相关者，而工业遗存区域就是利益的关键驱使者，因为工业遗存是见证本土经济社会、工程技术及产业水平等方面的物质载体，如何保护和再利用城市中的工业遗存，是增强城市发展活力，提高城市的综合竞争力的关键所在。

一、城市更新

城市更新这一概念最早出现在20世纪50年代，相关学者将城市更新定义为：生活在城市中的居民对当下的生活环境以及城市建筑等方面有着各种各样的追求，进而开展一系列的建设活动。较为权威的界定为：一种对于城市中衰落区域开展的有计划的、合理的改建活动，可以称之为城市更新。随着我国城市化建设步伐越来越快，城市人口迅速膨胀，众多被时代遗弃的工业遗存已经无法适应城市发展的需求，工业遗存的生存空间不断缩小，只能等待着被拆迁或是再利用^[1]。基于这一背景，我国各地政府部门纷纷结合本地城市发展的需求，出台了一系列的城市更新文件和条例，规定了城市更新的法定内涵，明确了城市更新中必须遵守的一般要求，从而为城市更新工作提供必要的指导依据。

二、工业遗存存在的价值

（一）历史价值

工业遗存历经了我国社会经济发展的整个过程，承受了社会发展剧烈变化的时期，并在极大程度上影响着

广大人民群众的现实生活，这段历史时间可能不够长，然而却在整个城市发展中发挥着极为重要的作用，承载着一座城市的文化、历史及生活发展，在城市更新过程中，通过保护好工业遗存，有利于延续城市的文脉，让人们看到城市发展的历程。

（二）科教价值

工业遗存是人类适应自然、改造自然的重大创举，也是人类提高自身综合生产力水平的关键途径，当前城市中存在的工业厂房、设备设施及技术工艺等均具备较大的科教价值，通过有效保护和再利用这些工业遗存，能够为后人提供研究和佐证的现实资料，促进生产力水平的不断提升，还可作为今后相关教学活动的开展的材料，从而更好地促进产业结构发展、技术工艺发展及历史文化发展。

（三）经济价值

通过再利用工业遗存空间，能够为城市发展创造更多的经济价值与社会价值。早在20世纪50年代，西方发达国家的工业旅游发展就已取得良好的成效，如：皮阿诺在城市更新过程中，通过对菲亚特汽车厂的厂房进行科学设计和改造，建成国际会展中心。近年来，我国不断提高对工业遗存保护再利用的重视程度，陆续建成了以工业遗存改造为主题的艺术区、博物馆、创意园等场所，通过对这些工业遗存进行科学改造，使之华丽变身，在城市更新中发挥其独特的魅力，并为城市发展注入新的活力^[2]。

三、我国城市更新中工业遗存的保护再利用现状

工业遗存的保护再利用在突显城市工业文化特征、塑造独特的城市名片、物化区域历史发展进程等方面起着极为重要的作用。就现实情况来看，对于工业遗存的保护再利用，我国整个社会的观念比较落后，没有认识到老工业建筑所具备的价值，也未认可和接受工业遗存的特殊价值，甚至一些人认为这些工业遗存无任何价值，与当前城市建设发展背道而驰，应当完全拆除，加上我国政府部门尚未建立关于工业遗存保护的法律法规，导致很多工业遗存遭受破坏。具体体现为：

（1）过于重视提高经济效益。在城市建设发展过程中，工业遗存区域逐渐衰败，区域内众多的厂房、建筑、设备设施及土地遭受破坏，生态环境也受到较大程度的破坏，从而对城市的综合环境带来诸多的不利影响；同时，随着城市化进程的不断加快，为能够更好地满足城市建设用地、房地产开发等方面的需求，老城区空间已经变成城市发展的关键资源，所以工业遗存区域

就成了获取新的经济利益的途径。

(2) 过于注重表象效益。当前我国出现众多由工业遗存改造而成的文化创意区，为老工业空间带来了新的生命活力，同时一些工业遗存则改造成雕塑陈列、装置艺术、艺术展览及摄影工作室等，然而却存在严重的同质化问题，尤其是部分经济相对落后的地区，经济产值无法跟上城市发展的步伐，过于注重网红化和形式化的文化创意，而背离了本地城市发展方向，从而产生了极大的资源浪费。

(3) 失去了本土特色。工业遗存不仅承载着一座城市的发展历史，还见证了城市发展的历程，体现着工业产业的文化特质，具有浓厚的文化底蕴与生活气息，然而我国众多工业遗存改造中忽视对地域性文化元素的运用，导致区域内孕育的工业文明渐渐消失，工业遗存改造千篇一律，毫无特色。

四、城市更新下工业遗存的保护策略

(一) 分级分类保护利用

针对工业遗存的保护，我国相关法律法规中明确提出：要采用差异对待的方法，也就是结合保护对象的价值来采用合适的保护方法，若保护对象最为重要，应当采用严格的“文物式”保护，严禁危及完整性和真实性的任何干涉，若是一般工业建筑，可加以改造再利用。尽管我国工业遗存保护出台了一系列问题，然而并未进入严格的立法程序，所以当前我国政府部门加快工业遗存保护相关法律法规制定工作，进一步完善和确定现行文化遗存保护法律法规对工业遗存保护的要求和条文，以确保具备重要价值的工业遗存得到有力保护，为城市这笔宝贵的财富保驾护航^[3]。同时，为保证工业遗存得到科学保护，需要对其价值进行准确评估的分析，这是因为城市中并非所有的工业遗存都具备保护价值，所以政府相关部门应当构建适合城市工业遗存的价值判断规范与体系，对其历史价值、经济价值及科教价值等内涵要素进行综合性评估，并对这些指标加以不断细化，从而明确整个评价赋分体系，筛选出可以充分反映城市文化内涵的工业遗存，便于后续保护和再利用更好地明确对象与工作重点，最终结合工业遗存价值的高低加以分级分类，采取科学、恰当的保护再利用策略。

(二) 结合城市特色保护

随着城市的发展，推动着工业文明水平不断提升，所以在城市更新过程中，工业遗存的保护应当基于城市特色来开展，即充分考虑城市发展的实际需求，选择合适的保护方式，并在保护过程中，综合性考虑如何保护才可以体现出城市的独特魅力和历史文化特色，反映出城市的发展进程等。

(三) 保护和再利用相结合

在城市更新背景下，工业遗存的保护普遍面临着“先保护再拆迁”的境地，而要想发挥出工业遗存的经

济价值，就必须实现工业遗存的再利用，所以为能够更好地助推城市更新发展，需要有效结合工业遗存的保护和再利用，以恢复区域的发展活力，促进区域的良性、可持续发展。对于具备文物保护价值的工业遗存，应当采取绝对性的保护措施，其他的工业遗存则应恢复其原本特色的同时，赋予其全新的功能，融入城市特色，从而促使工业遗存发挥出更大化的价值。

五、城市更新下工业遗存的再利用策略

在城市更新过程中，工业遗存再利用可以看成是基于整体环境的变化情况，来对城市局部工业遗存的生态位加以“自然选择与优胜劣汰”的再次定位的过程。该机制主要是对工业遗存再利用的“势”分析，涉及环境相关的城市整体发展选择，也是对其再利用条件的分析，也可称作为工业遗存再利用的“态”分析。具体而言，工业遗存的“态”能够分为“物质态位”与“非物质态位”，前者指的是工业遗存保留下来的客观物质的典型性与完整性，涉及建筑形态、设备设施与景观形态等；后者指的是工业遗存所具备的文化属性，涉及其区域信仰文化与历史文化属性。在具体再利用工作中，工业遗存所具备的社会价值观、文化特点与物质特性均具备较大的采用，所以其具备不同的“态”，相关部门应当结合工业遗存自身的“态”来提出针对性的再利用策略。以下将工业遗存分为四类，并介绍相应的再利用策略。

(一) 文化开发型

对于工业历史悠久且具备较高历史知名度的工业遗存，代表其具备较高的非物质态位，如果工业遗存保存比较完整，且设备设施具备典型的技术工艺代表性，则表明其具备较高的物质态位，当城市工业遗存同时具备上述特质时，最优的再利用策略为尽可能保留工业遗存的物质与文化属性，将其改造成具备独特价值的文化空间，让群众能够通过该空间更好地认识和理解这一工业区域的时代生产状态与技术工艺特征，感受和触摸到真实的历史。同时，对于历史优秀的工业遗存而言，长时间工业文化价值浸润能够形成特有的区域价值观与生活特色，能够成为本土特有的人文品牌形象，既能够成为本地群众生活的稳定器，还能够吸引更多的人前往该区域旅游和消费，从而获得更多的经济利益。

以上海市浦江两岸工业区为例，该区域位于“杨浦大桥——徐浦大桥”长达45千米的滨江水岸之间，该工业区的发展与衰落与我国近代史紧密相关。在1843年，上海开埠至《马关条约》签订期间，由于西方列强入侵国内，使得大量的外资企业入住浦江两岸，推动航运行业的迅速发展，该地区纷纷建设了船坞、码头、船舶修理厂等为航运服务的工业建筑。在《马关条约》签订以后，更多的外国资本涌入中国，浦江两岸逐渐建设了各大机器织布局、钢铁厂、工业办公楼等，并形成了工业聚集区，此时上海地区的工业生产水平得到显著提

升，助推着工业产业的蓬勃发展。在1937年，由于受到八一三淞沪会战的影响，上海浦东、宝山等地区的大量工业设施完全被毁。相比之下，因为杨树浦地区建设了大量日资企业并没有受战火波及，然而浦江两岸工业发展依然受到极大的影响，发展速度明显变得缓慢，甚至停滞。在解放初期，我国开始实施工业战略布局，为上海的第二产业发展提供了有力的支撑，促使其迅速占据城市经济结构的主导地位；同时浦江两岸也构建了我国最早的工业和市政设施。在20世纪90年代后，上海市出台并实施了内港外迁与生态绿色发展等政策，传统工业逐渐集中到产业园区，且分布于郊区，这就导致浦江两岸的众多工业产业由盛转衰，大量的工厂、码头被闲置。这些废弃的工业遗存已经在很大程度上阻碍了城市更新发展，一些闲置的工业遗存受到破坏而被拆除，保存下来的工业遗存也难以继续发展。针对这一问题，上海为了保护 and 再利用浦江两岸的工业遗存，提出了一系列转型策略，当地有关部门依据上海市产业与功能结构调整，制定了围绕现代服务业，加强历史保护的整治方案，要求把“工业锈带”改造成“生活秀带”，以“保护再利用”的模式对工业遗存进行更新与改造工业遗存。如：将部分旧仓库和老工厂改造成大型艺术馆或是大型美术馆等文化场所，如今的上海油罐艺术中心深受当地居民和外地游客的喜爱，并成了城市网红景点，而其原本是上海龙华机场航油罐。又如：上海飞机制造厂厂房的开发再利用，通过最大限度地保留了厂房工业痕迹，然后在此基础上对新的功能区域进行合理划分，将其改造成西岸艺术中心。而对于已经丧失使用功能的工业遗存，如：塔吊、码头、铁轨等，由于其无法改造成艺术馆，为能够实现对其的保护再利用，可将其改造成艺术雕塑或是环境小品，这样做不仅能够充分保留工业遗存的历史风貌与实用性，还能够让人们更好地了解和认识这些工业文化。

（二）产业嫁接型

对于特色建筑和基础设施保存相对完好的工业遗存，表明其具备较高的物质态位；对于工业历史不够悠久或是工业不够典型的工业遗存，表明其具备较低的非物质态位。当工业遗存同时具备上述特质时，最佳的再利用策略是先抽离其原有的物质要素，然后嫁接到旅游开发和创意产业园建设等新型城市社会经济模式上，这种再利用方式具有改造投入资本较低，效果相对理想，有利于带动本地经济发展等优势。

以北京“798艺术区”为例，该区域原本是新中国“一五”期间建设的华北无线电联合器材厂，随着城市的不断发展，该区域逐渐衰败，早期由于企业无力改造而完整保留下来的德国包豪斯设计风格的特色建筑、错落有序工业布局、宽大的厂房、纵横的管道、充满时代气息的特色标语等，深受现代艺术家的欢迎和喜爱。基

于此，在该工业遗存的再利用中，相关部门可以充分保留这些优秀特质，结合城市发展的需求对其进行适当的改造，进一步提升该区域的文化品味，打造成新的本土文化符号，从而吸引更多的艺术家在此消费和生活。

（三）商业开发型

针对不具备历史价值和审美价值的工业遗存，表明其具备很低的非物质态位；针对无任何改造价值的工业遗存，表明其具备很低的物质态位。如果城市工业遗存同时具备上述特质，最佳的再利用策略是结合城市发展需求和周边环境情况，充分利用其原有相对完善的基础设施，并对其现有的土地资源进行开发建设，打造以市场消费需求为主导的商业化区域，从而发挥这类工业遗存的消费价值。

以济南钢铁厂为例，该工业区始建于1958年，是我国首批地方骨干钢铁企业，为当地的社会经济的发展提供了强有力的支持。同时随着经济产业结构的不断优化调整，该工业区迁出后留下了占地约20平方千米的厂区和5万人左右的居民。经过该工业遗存区的历史相对较短，所具备的技术工艺没有典型性和保留价值，然而其位于该城市中心城区的东北部，是城市次中心的关键构成部分。所以，该工业遗存的再利用策略是先拆除其中的设备，以新建成的经济新东站为核心，打造物流中心，开发房地产产业，建设度假村等休闲旅游场所，从而将济南钢铁厂改造成集居住、休闲、工作为一体的新型工业城区。

六、总结

综上所述，在城市更新背景下，各地政府部门应当充分认识到工业遗存保护再利用的必要性，深入解读我国城市更新的政策要求，对现有工业遗存的历史价值、科教价值及经济价值等进行全面分析和评估，明确其保护价值，采取针对性的保护措施，并基于城市发展需求和工业遗存的具体类型，提出科学有效的再利用策略，从而充分发挥出工业遗存的价值，为城市发展注入新的活力。理论指导实践，笔者全程参与主持的深圳金威啤酒厂工业遗存活化利用项目即为本文所提出的策略和思路的一个成功范例，待抽时间另文解析以飨读者。

参考文献

[1] 孟繁星, 姚莉莎. 迭代·工业遗存活力再造——城市更新下的包棉文化创意中心设计实践[J]. 中国建筑装饰装修, 2021(10): 38-39.

[2] 王重远. 基于城市生态更新的工业遗存开发模式研究[J]. 城市建筑, 2021, 18(28): 32-35+81.

[3] 刘昱晓. 城市更新中工业遗存再利用方法探析[J]. 大众标准化, 2021(13): 210-212.

作者简介: 李程(1972.10-), 汉族, 男, 重庆人, 本科, MCI0B英国皇家特许建造师, 研究方向: 城市规划, 公共设计, 城市可持续发展。