

对历史文化街区活化更新的思考与探索

——以朝阳水泵厂城市更新为例

韩夏

都市发展设计集团有限公司

摘要：朝阳城市历史悠久，但近现代的工业历史记忆逐渐消失，本文通过对朝阳水泵厂本身的历史价值，现状情况，活化策略等的分析，同时剖析国内相近规模的工业类历史街区的更新改造的成功案例，提出科学合理的更新策略功能定位，力求唤醒城市的工业文化记忆，提升城市历史文化魅力与城市活力。

关键词：城市更新；历史街区活化；老厂改造模式；更新策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.24.003

一、项目背景

近年来，习近平总书记一直高度重视文物保护活化工作，在城市产业结构调整的大背景下，全国意义上的工业遗产再生时代已经正式到来，工业遗产转型为城市公共产品的优化升级，脚步正在加快。

朝阳在新中国成立后的城市建设史是朝阳城市历史的重要组成部分，在城市更新中应注重延续城市文脉，形成城市完整记忆。

本规划为唤醒城市工业文化记忆，提升城市历史文化魅力与城市活力，指导朝阳水泵厂历史文化遗产的保护与合理利用，促进该区经济、社会、环境可持续发展。

二、规划范围及目标

朝阳水泵厂位于朝阳市中心城区西部一龙城组团，南至城市次干路海河路、东至城市主干路中山大街、西临朝阳市公安局光明分局、北临原金属制品公司（现状闲置）。

水泵厂与朝阳市城市发展核心区一新华路-朝阳大街区域（双塔组团）铁路相隔，位于朝阳南站以西。一公里范围内分布有龙城区商业核心豪德广场、朝阳市技师学院、新华印刷厂等功能片区。两公里范围内分布有尚志公园、龙城区政府、新华路-朝阳大街商业中心等功能片区。

规划原则应遵循其真实性、完整性、合理利用、永续利用的原则，保护历史文化遗产真实的历史信息。完整保护历史文化遗产及其周边的历史环境与整体风貌。以历史文化遗产的妥善保护为前提，发掘和展示历史文化遗产的价值和文化内涵，进行合理、永续的保护性利用。

全面认知街区的价值和特色，保护街区整体空间格局、历史风貌和历史文化遗产。处理好历史文化遗产保护与城市社会经济的关系，通过历史文化街区保护进一步提升城市的文化内涵和品质，改善民生、提升环境、促进区域经济、社会、环境的可持续发展。理利用街区历史文化资源，引导街区业态发展。整治街区空间环境，提升街区品质及人居环境。

三、历史沿革与现状评估

朝阳水泵厂始建于1958年，1974年迁到现今地址，旋涡泵技术全国领先，1992年成为朝阳市百强企业。1998年企业改制，2010年停止生产，现状厂区处于闲置状态。

它具备一定的历史价值，是我国改革开放前自力更生工业化建设时期的典型工业遗存；是20世纪70年代辽西北老工业基地小型装备特色企业的典型代表；同时也是朝阳市工业发展历程的重要历史见证。

同时厂区的艺术价值也是十分突出，厂房建筑展现我国70年代工业建筑的典型特征，反映了当时发展阶段的设计水平和艺术特色。厂区配套住宅反映了当时工业发展阶段的时代审美特征与设计流行趋势。

更重要的是，这个厂区区分与其他历史街区，其使用价值非常突出，他的建设年代相对短、空间尺度大，建筑多样化功能改造的可行性高；有机修复及活化利用后，将成为城市老城新活力的魅力片区、人气片区。

厂区建筑历史功能可分为生产设施、公用设施、仓储设施、行政办公设施、生活服务设施五类，现状部分建筑对外出租用于办公、商业网点、印刷厂等用途，部分建筑闲置。变电所保留原有功能、新建充电桩满足公交车充电需求、新建换热站满足周边供热需求，按照建筑在生产工艺流程中的地位作用，划分为重要载体、辅助功能、配套使用功能三类。

多数建筑后期进行翻新改造，建筑质量完好，个别建筑未进行维护质量一般。有六处保留厂房具有鲜明的工业建筑空间及结构特征；带型空间、空间开敞、高大，木屋架，木板屋面等。

部分厂房建筑内保留有少量工业设备设施，如吊车梁、钻床、水泵等等。

根据现状情况，我们运用层次分析软件（yaahp）及ArcGIS平台从工艺流程、肌理及风貌特征、空间结构特征、建设年代、设备设施五个维度对建筑价值进行评价，根据建筑综合评估体系对建筑进行合理分类，建筑等级分类标准：具有鲜明工业特色的建筑（5.00）、具有较鲜明工业特色的建筑（4.00~4.90）、具有一定工业特色的建筑（3.00~3.90）、工业特色一般的建筑（1.00~2.90）、其他建筑（0.00~0.90）。

| 建筑编号 | 重要工艺 | 结构特征 | 设备构件 | 风貌特征 | 建设年代 | 综合得分 | 建筑等级分类 |
|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| 1 | 3 | 5 | 0 | 3 | 5 | 3.40 | 一定的工业特色的建筑 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 其他建筑 |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 其他建筑 |

| | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|------|-------------|
| 4 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5.00 | 具有鲜明工业特色的建筑 |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 3 | 1.61 | 工业特色一般 |
| 6 | 0 | 0 | 0 | 5 | 3 | 1.61 | 工业特色一般 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 其他建筑 |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 其他建筑 |
| 9 | 3 | 3 | 0 | 3 | 3 | 2.79 | 工业特色一般 |
| 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0.44 | 其他建筑 |
| 11 | 5 | 5 | 0 | 3 | 5 | 4.18 | 较鲜明的工业特色的建筑 |
| 12 | 3 | 5 | 5 | 3 | 5 | 3.76 | 一定的工业特色的建筑 |
| 13 | 3 | 3 | 5 | 3 | 5 | 3.44 | 一定的工业特色的建筑 |
| 14 | 3 | 3 | 5 | 3 | 5 | 3.44 | 一定的工业特色的建筑 |
| 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 其他建筑 |

经过评估，机加工车间和翻砂铸造车间具有鲜明的工业特色，价值较高；木型车间、装配半成品库、试泵钳工车间、喷化车间具有较鲜明的工业特色，也有一定的改造空间。其他建筑的工业特色较少或者保留的历史要素较少，改造空间较大。

四、城市更新的相关研究及策略

1. 案例分析

通过对我国目前已经开展的工业历史地段保护更新实践的成功案例进行总结分析，归纳为四种主要模式：产业调整升级模式、文化设施建设模式、艺术商业改造模式、复合园区模式。

1) 产业调整升级模式：通过高新技术、文创、现代服务业等地段进行优化、升级，实现功能转型、活力复兴和可持续发展。

2) 文化设施建设模式：以工业文化为主题营造特色鲜明的文化空间和设施。

3) 艺术商业改造模式：由艺术家们自发对老工业建筑进行改造再利用，引入文创相关商业，成为城市特色名片。

4) 复合园区模式：集生活购物餐饮美食、休闲娱乐于一体，融工作生活于其中，打破传统CBD商务区的沉闷气氛。

案例一：上海汽车制动机厂

上海汽车制动机厂位于上海建国中路8号，前身是法租界内的一片旧厂房。它发轫于2004年，接待过历任国家及地方领导人视察，时至今日仍然是外埠文产认识考察的重要地标。

在常年经营中，入驻率一直保持90%以上。上海8号桥的设计理想是给消费者在办公室和家之外第三个可以去的地方。

设计充分保留了原有工业建筑的砖墙、管道和部分地面等要素，并注入时尚长衣元素，吸引了众多艺术、创意及时尚类企业和机构的入驻，包括建筑设计、服装设计、影视制作、艺术创作等新型公司。他的业态比

例是创意产业占80%，包括建筑、产品、室内、服装、影视、广告、动漫以及企业形象等十余种设计行业；配套的服务行业占20%，包括餐饮、打印和书店。更新后这里成为上海最具活力和吸引力的创意“共享空间”之一。

这个案例属于产业调整升级模式，该种类型对城市能级有很高的要求，适合北上广深等产业腹地空间大的城市，有产业集群支撑。高层次人才较多，文化艺术土壤深厚。

本项目可借鉴的意义在于：寻求龙头企业带动整体园区。

案例二：沈阳红梅文创园

红梅文创园，是从“工业、建筑、文明”的角度出发，致敬城市、致敬历史，打造出有温度的城市空间，成为沈阳全新的城市名片。

红梅味精厂的前身是1939年由日本商人在沈阳铁西选址成立的满洲农产化学工业株式会社奉天工场，距今已有80年的历史。红梅文创园历经三年，将珍贵的历史文化遗产以现代设计语言重新解读，深入剖析沈阳的地域特色、结合园区的建筑特点，通过多元文化产业的形式，让老建筑焕发新生。在最大程度保留原址，不破坏其原始属性的基础上，红梅文创园实现了由工厂向文化创意园区的业态转型。

在业态规划方面，文化设施类占比33%，配套的服务行业仅占16%。引入了文化书店、博物馆、文创集市、艺术秀场、美术馆、艺术教育以及文化商业街区等，打造东北地区最专业的文化艺术产业基地，以市场自身力量来实现自身蜕变，实现文化价值与产业价值的良性循环。

此案例属于文化设施建设模式，值得思考的是：红梅文创园开园业态多以艺术展、livehouse为主，业态高冷，因与客群需求差距较大，实际经营效果一般。

对本项目的借鉴：文化空间可以提升精神追求，展现城市魅力，寻找文化印记，但应结合朝阳市民文化需求，业态比重不宜过大。

案例三：原沈重集团二金工车间改造的艺术商业区

1905年是第一个工业企业萌生的年份，沈阳成为中国早期民族工业发祥地之一。同年，沈阳铁西工业区始建，开启了百年工业史。1905文化创意园，以此命名，在工业框架中，注入文化、艺术的灵魂。

1905文化创意园坐落于沈阳铁西重型文化广场之上，完整保留着工业遗址的原貌和工业风格，这里汇集国内外知名的文化餐饮、主题文化酒吧、咖啡吧、个性工作室，更有一条贯穿全线的摄影展、艺术品展。

当然，这里不定期还会举办各种活动，最著名的还要属每年都会举行的“犀牛市集”了，让这个占地4000m²的老厂房蝶变成10000m²的国际化艺术生活聚集地。

此案例属于艺术商业改造模式，艺术区与工业历史地段的融合大多是民间力量的产物，是艺术家、市场、等多方力量博弈的结果，具有很大的偶然性。

对本项目的借鉴：为了增强厂区活力，引入文创相关商业，特色餐饮，文化酒吧等休闲业态是必然的，但具体的配比应该尊重市场调研的结果，简单对成功案例

的照搬和模式复制往往难以产生预期的效果。

案例四：大连冰山慧谷

大连冰山慧谷位于沙河口区西南路888，厂区原是大连冰箱厂，迁出后，成为现在的冰山慧谷，是智慧型综合工业园区，重点发展工业设计、工业大数据、人工智能、新能源和文化创意五大新兴产业，在继承大连工业文明的同时，也成为我省存量空间利用的新范例。

园区还配备特色商业街区，充分考虑现代都市人办公和生活品质的需求，以便捷、休闲、开放、亲和为特征，集生活购物餐饮美食、休闲娱乐于一体，融工作生活于其中，打破传统CBD商务区的沉闷气氛打造体验与展示为一体的特色商业模式。

本案例属于复合园区模式，该种类型对城市能级要求不高，适合正在探索产业转型升级的城市，为创新产业和人才提供发展平台。

本项目可借鉴的意义在于：复合业态，融工作生活于其中，便于操作和实践。

综上所述，不同的城市不应该一味的去照搬其他城市的成功案例，应该根据自己城市的需求选取对应的模式进行历史街区的改造更新。

2. 朝阳市城市需求分析

从文化、产业、商业三个方面对朝阳的城市需求进行剖析，朝阳从史前的红山文化到化石文化再到三燕文化，都有着清晰的城市记忆，但到近现代工业文明的历史记忆逐渐消失，工业文化的科普宣传缺乏合适的空间载体，应提升市民对城市工业文明的了解，完善城市的历史文脉。

人才引进困难与本地年轻人的持续流失，制约着朝阳的经济发展与产业升级，通过政策扶持与特色产业配套空间的完善升级，释放朝阳的人才红利。朝阳水泵厂历史文化街区的更新改造，应当筑巢引凤，为青年人才提供创新创业空间，积极完善产业配套设施，助力朝阳从三线城市到产业创新热土。

从商业的可持续发展上分析，2015年末朝阳市常住人口为295.2万人，人口出生率为11.7%，高于全省平均水平。2015年，15—59岁人口占比为70.3%；60岁及以上老年人口占比为18.7%；0—14岁人口占比为11%。朝阳市出生率高于全省均值，以家庭为单位的消费群体潜力巨大。

3. 总体定位及更新策略

通过案例分析，并结合朝阳市的实际发展需求，朝阳水泵厂历史文化街区应该是一片涵盖文化、产业与商业共同发展的复合型街区。展现工业文明记忆，智慧城市客厅，形成工业风貌及现代生活交融的独特氛围创造高品质的全年龄段参与的“1958朝阳水泵厂”特色历史文化街区。从“工业、建筑、文明”的角度出发，致敬城市、致敬历史，打造出有温度的城市空间，成为朝阳全新的城市名片。打造集亲子休闲、工业文化展览、特色网红美食、趣味运动体验、创意集市及智慧办公空间为一体的“新、集、趣”城市交流空间。

从用地性质、街区结构、公共空间体系、基础设施与建筑再利用等方面提出五大规划策略。策略一调整符合远景发展的用地性质；策略二延续历史肌理构建街区

骨架；策略三打造丰富多层次的公共空间体系；策略四改进提升基础设施系统；策略五坚持活化利用，促进活力再生。

4. 城市更新

顺应当前工业历史地段保护更新的功能多元化、兼顾公益和盈利、强调体验等趋势，并立足朝阳水泵厂实际和场地特征，引入智慧办公区，趣味运动体验区，创意集市区，工业文化展览区，亲子休闲区，特色美食区，大巴车充电区，公共活动区等八大复合功能，丰富园区业态，焕发老区活力。所有功能区均与住宅区有围墙隔离，有独立出入口，互不干扰。

平面布局上完整保护和延续老厂区的特色街巷格局，强化老厂区内的传统轴线序列，并将历史轴线作为街区发展的主要功能空间轴。以新时代朝阳城市转型和人民美好生活需求为指引，构建绿色、开放、共享的平面布局模式。

从土地利用引导上，规划范围内用地性质在《朝阳市总体规划》及《朝阳市工业新区控制性详细规划》中用地性质均为居住用地，建议调整为居住用地和商业用地。

道路交通方面，对外交通设置3处出入口，其中1处为公交车专用；内部交通街区内部以步行交通为主。在保持原街巷空间尺度的前提下，对街区内的现有街巷进行梳理打通，增强街区人员疏散能力，创造丰富的游览体验。街区南侧入口处的地面停车场主要供充电的公交车使用，街区停车位考虑结合周边地块更新改造共享使用。

公共空间规划，以原有的绿化布局为基础，结合新的功能业态形成了时间记忆广场、草坪广场等多个小型开敞空间，与厂房周边的组团绿地、道路绿化等共同构建了水泵厂历史文化街区的花园式景观环境。

此外，重要景观绿化节点加入了老厂区原有的工业构筑物及工业雕塑，打造为一处充满工业文化气息的城市特色空间。

设置的基本服务设施应与历史文化街区风貌及环境相协调。

针对不同客群的多样化活动行为特征和需求，策划了不同主题游览线路，塑造多样化、特色化、持续活力的城市魅力场所，具体如下：艺术展览游线、文创购物游线、科普研学游线、活力运动游线、特色美食游线、景观休闲游线。

未来对朝阳水泵厂的更新应分期实施计划，近期以艺术会展、研学科普、智慧办公、运动体验等公共设施类建设及潮流商业区建设为主，树立城市文化标杆，激发城市活力。中期建设特色餐饮区，进一步繁荣商业，拉动消费新增长点。远期应结合城市更新计划，对现状家属住宅区进行更新改造。

参考文献

- [1] 杨晓烽. 城市更新“新玩法”[J]. 决策. 2021. 11. 018
- [2] 薛亚丽. 让历史与记忆重生——以太原化肥厂旧厂区景观改造项目规划设计与研究为例[D]. 西北农林科技大学, 2018.