

# 城市外围老旧工业园改造建设策略研究

王重志

武汉航晨置业有限公司

**[摘要]**随着我国城市化进程加快,城市产业结构也在进行调整,城市外围老旧工业园跟不上城市发展节奏,处在一个比较尴尬的位置,政府要加快老旧工业园改造,重新规划老旧工业园发展规划,优化城市工业资源配置,让老旧工业园改造焕发生机。政府要为老旧工业园改造量身定制改造方案,合理配置周边资源,进行系统化改造,征求市民、专家对老旧工业园改造建设意见,挖掘老旧工业园文化价值,打造有温度的工业园,促进城市可持续健康发展。

**[关键词]**老旧工业园;改造;策略

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.12.905

## 引言

城市外围老旧工业园见证了城市历史变迁、工业发展足迹,随着城市产业结构调整,很多老旧工业园逐渐“力不从心”,配套设施逐渐老化,相关产业耗能比较高,工业污染治理难等问题困扰了老旧工业园发展。各地政府要立足当地城市外围老旧工业园发展现状,重新规划老旧工业园布局,对配套资源进行优化,合理利用建筑用地和配套资源,满足工业园区各类企业发展需求,立足老旧工业园产业布局,制定系统化改造方案,促进其可持续发展,挖掘老旧工业园文化价值,尝试打造工业文明名片,把老旧工业园改造为特色旅游区等,促进城市外围老旧工业园可持续发展。

### 一、新时期城市外围老旧工业园改造现状

(一)改造方式比较单一,资源配置不完善

随着我国工业化转型升级步伐加快,部分老旧工业园生产设备、建筑和环保装置等已经老化,衰退比较严重,给城市容貌、环境治理带来了一些影响。很多城市对老旧工业园采取拆除更新的改造方式,这种粗放型改造方式不仅造成了建筑资源浪费,还消除了城市珍贵的工业文明记忆。单一化改造方式没有统筹、整合老旧工业园周边配套资源,造成了社会资源浪费,也加重了园区内企业经济负担,影响老旧工业园可持续发展。

(二)改造程序不统一,工程进度缓慢

部分地区政府把改造项目设计、审批、改造决策牢牢抓在自己的手中,忽略了向社会公众公布老旧工业园改造项目方案,也没有征集市民意见,这反映出我国城市外围老旧工业园改造决策程序不统一,缺少人性化和科学性。老旧工业园改造与城市发展、市民社会生活息息相关,部分政府却忽略了倾听民意,导致改造方案不符合市民预期,造成了城市公共资源浪费,改造工程进度缓慢,制约了老旧工业园内企业发展。

(三)不注重工业园文化建设,改造效果不理想

城市外围老旧工业园的没落侧面反映出城市工业发展的进步、产业结构转型升级,政府要正视老旧工业园发展,而不是盲目否定其对城市发展的作用。随着城市功能调整,市容市貌、环境质量等成为政府工作热点,老旧工业园建筑物比较老旧,很容易成为拆除目标,政府更看重经济效益,忽略了挖掘老旧工业园精神文明价值和社会价值,盲目拆除老旧工业园对城市文化带来了毁灭性打击,也给城市工业文明建设带来了负面影响。

### 二、城市开展外围老旧工业园改造的必要性

(一)有利于优化城市产业结构

随着我国产业结构调整,高新技术产业、智能制造业等逐渐成为城市经济增长的支柱,各地通过老旧工业园改造,合理利用工业园区内的建筑物、环保设施和绿地等配套资源,为第三产业发展提供“温床”,进一步优化产业结构调整,最大限

度利用老旧工业园区资源,打造“工业文明+旅游”“工业文明+第三产业”新发展模式,促进城市产业结构调整。

(二)有利于最大限度发挥土地价值

随着城市化进程加快,土地资源越发紧张,城市外围老旧工业园主要以制造一为主,呈现平面化分布特点,由于制造业企业经济收益不太理想,对土地资源的利用并不是很合理,而新兴第三产业急需土地进行扩展,这些企业土地成本不断升高。政府可以通过老旧工业园改造重新整合城市土地资源,鼓励第三产业前往老旧工业园区发展,既可以盘活老旧工业园发展,又可以降低第三产业企业用地成本,提升城市土地资源利用价值,促进城市土地资源的优化配置。

(三)有利于推动城市可持续发展

城市外围老旧工业园是城市治理的重要组成部分,新旧建筑物并存于城市,政府部门要立足城市可持续发展,避免粗放式拆除老旧工业园建筑物,转而引导园区内企业进行产业结构调整、环保设施更新,帮助企业调整营销方案,树立绿色环保发展理念,放大老旧工业园资源优势。此外,政府还要综合治理老旧工业园区生态环境问题,合理布局老旧工业园区资源,为企业寻找合作伙伴,鼓励第三产业迁移到老旧工业园区,把老旧工业园文化打造为城市旅游新景点和新的城市名片。

(四)有利于促进城市经济发展

老旧工业园是城市经济体的重要组成部分,依然蕴藏着巨大的发展生机,政府要“慧眼识英雄”,放大其优势,推动传统制造业转型升级,让老旧工业园重新焕发生机,助力城市经济再次腾飞,促进传统产业发展。此外,政府还可以把老旧工业园改造优化周边区域配套资源,例如打造工业文明风格观光旅游区,助力城市外围农业观光产业发展,治理城市外围环境发展,拉动城市外围区域经济发展,打造多点开花的城市经济发展格局。

### 三、城市外围老旧工业园改造原则

(一)坚持以人为本

老旧工业园是人类漫长社会活动的产物,与市民生活息息相关,攸关城市建设方方面面,政府在老旧工业园改造过程中首先要坚持“以人为本”理念,围绕市民城市生活需求,尤其是城市外周区域市民生活、工作、学习和医疗等需求,围绕市民各项需求来定位老旧工业园发展目标,完善相关配套基础设施,满足他们日益增长的住房、学习和生活需求。

(二)贯彻整体改造理念

老旧工业园改造是一个整体工程,不仅关系到园区内各个企业的场地、建筑和各项失败,还牵扯到周边地区居住、绿地和公共活动区域改造,要保证改造方案符合城市长期、战略性发展规划。例如政府在老旧工业园改造过程中不仅要合理拆除建筑物,还要结合城市外围地区基础设施、交通线路和农业区位等进行改造,把老旧工业园内部分建筑物转化为商业展览

区、打造城市工业文明博物馆等，合理开发老旧工业园内和周边资源。

### （三）坚持集约高效原则

土地资源属于不可再生资源，老旧工业园大都为平面式厂房，占据了大量土地资源，造成了土地资源浪费，政府在老旧工业园改造中要坚持集约高效原则，重新规划老旧工业园土地资源，例如针对园区内老旧危房进行拆除，为第三产业企业提供充足的土地，保留部分具有历史性代表意义的建筑和设备，并进行维护，科学利用土地资源，保证老旧工业园改造项目顺利完工。

## 四、新时期城市外围老旧工业园改造建设策略

### （一）采用多样化、系统化改造方案

首先，政府要组织专家团队对老旧工业园周边地区进行实地调研，了解园区周边生态环境、土地资源开发情况、产业聚集等情况，制定综合性改造方案，协调好生态效益、经济效益和社会效益，提升老旧工业园改造质量。例如政府可以把打造新型生态工业园作为目标，对老旧工业园内废弃物进行重新利用，利用废旧钢铁材料制作工艺雕塑，凸显工业文明风，对符合建筑安全标准的建筑物进行改造升级，例如在平面式厂房进行空间整合，划分不同功能区，设立工业文明展览区、手工艺品售卖区等，在园区内设置污水处理等设置，合理利用老旧工业园各项资源。其次，政府还可以积极打造综合性工业园，引导人工智能、物流配送和软件开发等企业逐步向老旧工业园迁移，这类企业对建筑物要求不太高，可以最大限度降低土地利用成本，还可以带动城市周边产业发展，例如城市外围毗邻高速、机场和火车站等，方便物流企业运输，帮助工业园内的高新技术企业尽快发货，缩短物流周期，打造综合性、现代化工业园。

### （二）制定民主化、科学化改造决策程序

第一，政府要积极对老旧工业园改造项目进行公示，一方面可以利用政府微信公众号、报纸和媒体征集公众意见，搜集公众对老旧工业园现状的看法、改造方案的意见和期望保留的老建筑等，广泛搜集民意，这是贯彻“以人为本”老旧工业园改造原则的重要举措。第二，政府还要举办老旧工业园改造项目招标会，并随时向公众巩固招标进展，及时公布中标企业相关信息，具体改造方案以及改造总资金，让公众及时了解老旧工业园改造项目进展，并接受公众监督。政府要进一步公开老旧工业园改造相关信息，广泛搜集公众对改造方案的意见、改造企业评价等信息，鼓励民主积极参与公共事务，打造民主化老旧工业园改造决策模式，提升公众对改造项目的满意度。此外，政府还可以组织多个部门、建筑、环保和经济专家等联合参与老旧工业园项目改造工作，征集多方意见，对改造项目进行全方位评估，针对改造过程中可能出现的问题进行预测，例如工业园区内老旧建筑拆除过程中产生的建筑垃圾处理方式，对土壤和周边生态环境破坏等，科学听取专家意见，让老旧工业园决策程序更加科学化。

### （三）围绕老旧工业园功能需求进行改造

老旧工业园改造要立足所处环境和功能需求，实现经济效益和生态效益的有机结合，结合城市外围地区交通线路布局、建筑群布局等进行改造，符合城市整体设计理念，让改造后的老旧工业园完美融入城市建设和周边建筑中。首先，政府要对老旧工业园周边居住区、商业区布局等进行改造，让老旧工业园和其他不同功能区协调发展。例如居住区附近要避免建设化工类企业、物流企业，商业区附近要合理布置一些绿地、工业博物馆等，满足周边居民和消费者需求，把老旧工业园转化为

个性化购物和观光区。其次，设计人员要坚持统一规划理念，结合老旧工业园结构特点、建筑物布局等制定改造方案，例如结合老旧工业园周边物流集散中心、高速公路沿线和农村蔬菜种植园等，把工业园改造为现代农业观光和配送中心，把新鲜蔬菜配送到城市或其他地区，响应乡村振兴战略，发挥老旧工业园改造社会效益，科学利用老旧工业园周边资源，满足周边企业经济发展需求和居民就业需求。

### （四）挖掘老旧工业园文化价值

老旧工业园是一种独特的人文景观，拥有特殊的历史文化价值，因此我们在改造老旧工业园过程中，不能一味拆除老建筑、老设备，而是要有选择、合理利用老旧工业园资源，对园内建筑进行重新改造和升级，将其打造为记载城市工业文明的特殊符号，打造全新的工业文明观光区。例如人们耳熟能详的北京798艺术区，就是典型的工业风艺术区，是文艺爱好者的聚集地，每年吸引大量游客参观。我们可以借鉴这一流行趋势，把老旧工业园区改造为独树一帜的工业艺术区，把老建筑修缮为工业博物馆，邀请一些企业员工打造特殊纪念品，例如汽车模型、小雕塑等，并利用大型机械设备打造独特雕塑，设立艺术品销售区、城市工业文化展览区、艺术汇演区等，把老旧工业园打造为城市外围新的休闲度假胜地，展现城市深厚的工业文化底蕴。政府要积极鼓励企业参与老旧工业园改造，为改造项目募集充足资金，保证改造项目顺利施工，吸引企业在老旧工业园建设商业区、旅游观光区等，加快老旧工业园转型升级步伐，带动城市外围相关产业发展，促进城市第三产业发展。

### （五）更新老旧工业园布局规划

政府要立足城市整体规划来调整老旧工业园布局规划，对周边配套进行考察，调整周边产业结构。首先，改造项目设计人员要以改善市民生活、提升市民生活满意度为目标，重新规划老旧工业园周边产业，制定绿色环保、可持续改造方案，引入新的产业机构，激活整个老旧工业园。例如政府要立足城市长远发展，逐步淘汰落后产能，例如老旧工业园内化工类企业、钢铁冶炼类企业等，引进一些机器人、生物制药和互联网研发等企业，为他们提供一些优惠政策，鼓励这些企业前往老旧工业园投资建厂，在合理利用土地资源的基础上完善产业机构。其次，政府还要规划好老旧工业园改造后的配套设施，例如企业在工业园投资建厂需要住宅区、商业区、学校和医院等配套资源，要合理规划各个功能区域面积，解决企业投资建厂后顾之忧，吸引更多高新技术产业来此投资，带动周边区域就业，促进城市外围地区经济发展，提升城市外围老旧工业园改造项目质量，促进新兴产业和传统产业融合，优化老旧工业园布局 and 产业结构规划，让其焕发出新的经济活力。

## 五、结语

各地政府要避免粗放式老旧工业园改造理念，因地制宜开展改造工作，根据工业园内每一个建筑物、企业转型特点和周边配套等制定系统化改造方案，并邀请老旧园区企业代表参与改造方案研讨，平衡多方需求，为老旧工业园改造奠定良好的基础。老旧工业园改造不仅仅是政府单方面的职责，还关系到园区内各家企业、全体市民，需要多方参与，共同为改造工作建言献策，保证老旧工业园改造顺利实施，促进城市经济健康发展。

## 参考文献：

[1]李玮. 中国的落脚城市(Arrival City): 官方叙事与地方营造——以宁波庄市社区为例[D]. 浙江: 宁波大学, 2019.