

文章编号: 1004-6011(2006)S0-0062-05

北京首钢原址再利用初探 ——对可行性再利用策略的建议

张剑华

(北京建筑工程学院 建筑系, 北京 100044)

摘要: 在北京产业空间结构调整的背景下, 市区各类工业搬迁, 出现了大量的城市工业废弃地。北京首钢的搬迁和原址改造成为当前社会关注的热点话题。占地 11 平方公里的首钢厂区内, 约 7 平方公里原址的开发面临着许多急需解决的问题, 文章借鉴西方国家的工业废弃地再利用经验, 充分发掘首钢原址的再利用价值和潜力, 探索工业搬迁后原址再利用的可行性策略。

关键词: 再利用; 城市工业废弃地; 价值; 工业旅游

中图分类号: TU984.13 **文献标识码:** A

Reuse of the Former Site of Capital Iron and Steel Company Group ——Suggestion of Methods of Feasibility Reuse

Zhang Jianhua

(Dept. of Architecture, Beijing 100044)

Abstract: At the background of Beijing industry adjustment, many urban industry abundant land appeared. The move of capital iron and steel group company becomes a hot topic. The development of 70 000 m² group company former site will bring many problems, which should be solved immediately. In response to the current situation, this dissertation explores the value and the potential of the former site. Some problems that should be paid attention in the methods of feasibility reuse are proposed in the paper.

Key words: reuse; urban industry abundant land; value; industry travel

1 北京产业空间结构调整下首钢搬迁带来的机遇

随着社会的发展和产业进步, 一些在我国特殊历史时期建设的城市旧工业区, 存在着资源耗费严重、环境日益恶化、区域不断衰落、影响周边地区发展等问题, 导致了这些产业逐步削减、搬迁或消失。随着城市化进程的加快, 城市范围的不断发展扩大, 新的城区需要空间的扩张, 当城市中原有的工业用

地不再适宜传统工业生产, 业已严重影响或者干扰新的发展, 而出现对这些地区工业使用上的废弃。如何利用这些废弃的资源, 受到社会各界的关注。

据最新的城市总体规划中北京的城市性质定位来看: 北京是中华人民共和国的首都, 是全国的政治中心、文化中心, 是世界著名古都和现代国际城市, 北京城已不再发展重工业。特别是在北京申奥过程中工业污染治理问题一直被国际舆论所关注。为实现 2008 年“绿色奥运”的承诺, 北京将抓住举办奥运带来的城市更新的历史机遇, 根据《北京市国民经

收稿日期: 2006-04-26

作者简介: 张剑华(1978-), 男, 硕士研究生, 研究方向: 建筑设计及其理论。

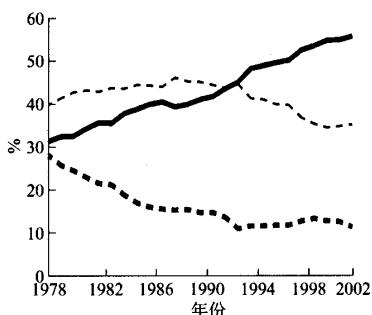


图1 北京市三次产业结构变化趋势图(1978—2002)

注：黑色粗点画线表示第一产业，点画线表示第二产业，实线表示第三产业。

济和社会发展第十个五年计划纲要》及北京工业发展的需要对城区工业布局调整规划进行适当调整，力争在2008年奥运会之前完成城区工业企业的搬迁调整工作。据1999年底出台的《北京市工业布局调整规划》，北京市规划中心区及周边地区占地613万平方米的134家企业将在3到5年内搬迁，使市中心区内工业用地比例由8.74%降至7%。这直接导致工业废弃地在短时间内的大量出现。

北京首钢厂区，距市中心天安门17公里，由于集中了高耗能、高耗水及高排放的生产设备，并处在市区的上风向，对市区环境产生了巨大的负面影响。即便一些环保指标达标，也并不意味着就不排放污染物。按照钢产量800万吨算，需要运输的矿石、矿粉、焦炭等大量物流就达到4000万吨，而这些煤、矿石、耐火材料等以及货运码头都在唐山，在运输过程中会产生很大污染。同时，加工钢铁需要用到大量的水、电等资源，北京原本就是缺水城市，已不能负担这些资源的消耗，首钢搬迁能缓解首都的用水紧张。城市规划、产业空间调整、污染和资源消耗问题导致了首钢的搬迁。

对原址的开发虽然智者见智，但目前开发定位和下岗工人安置等问题尚无明确解决方案。对大型城市工业废弃地——首钢原址的科学合理的再利用，将成为这个衰败工业区复兴的新契机。北京工业废弃地合理的再利用，有助于实现城市产业、资源、环境、文化的协调和可持续发展，帮助更好地解决城市发展中的部分矛盾，并对我国工业城市更新运动产生积极而深远的影响。

2 西方国家走过的再利用之路

工业废弃地是随着社会发展大趋势而必然产生

的，它的大量出现标志着后现代社会的到来。由于我国进入工业社会较晚，对城市工业废弃地的开发，可以从较早进入后工业社会的欧美等国家那里借鉴经验。欧美发达国家在20世纪后半叶几十年间所经历的大规模城市调整，凸显了旧建筑和工业废弃地再利用的问题，至今对其改造与再利用已成为一种主要潮流，其历程大致如下。

早在20世纪50年代，美国纽约就有利用废弃工业建筑改造为居住空间——loft(阁楼)的先例。这次改造从Loft的出现起，拉开了衰败的工业地再次复苏的序幕。Loft出现的前提是大量工业厂房的废弃与闲置，这种空间的出现首先是因为都市发展和都市功能的转型，许多工厂被迫搬离城市中心地带与近郊；其次是由于技术进步导致对工作空间需求的变化，旧有的空间失去使用价值；或是整个产业的衰败遗留下了厂房与场地，这类空间的出现正是所谓的后工业时代来临的具体征象。

20世纪60年代，美国景观设计师劳伦斯·哈普林提出“建筑再循环理论”，即不同于简单的修复，再循环是功能上的变动，重新调整建筑内部空间并被人们接受。原来的建筑遗产保护思想有了变化，城市大量一般性旧建筑的再利用，开始担负起城市衰落区域复兴和更新的任务。由此在美国掀起一股旧工业建筑改造更新的热潮^[1]。

20世纪70年代，建筑遗产的保护在1975年“欧洲文化遗产年”后，逐渐成为主流意识。1977年，国际建协会议提出的“马丘比丘宪章”，明确提出“保护、恢复和重新使用现有的历史遗迹和古建筑必须同城市建设过程结合起来，以保证这些文物具有经济意义并继续具有生命力，在考虑再生和更新历史地区的过程中，应把优秀设计质量的当代建筑物包括在内”，日本也开始重视旧工业建筑的改造再利用。

20世纪80年代，对旧工业建筑的再利用逐渐发展为一种普遍的共识。改造对象多为工业革命时期的工业建筑，改造后的建筑类型包括公寓、商店、博物馆等等。在美国，公众对古旧建筑的态度发生了根本的转变，这都应归功于政府相关优惠政策给改造再利用活动的引导，政府显然已将旧建筑再利用作为促进城市更新的有力手段之一。该政策使美国1985年所有建筑项目中，属于旧建筑再利用修复的工程占到总数一半左右。英国也在1980年通过了鼓励建筑遗产再利用以促进城市复兴的法案，对

旧城更新加以引导。美国旧金山渔人码头就是旧工业区经过再利用焕发了新活力,吸引着大量的观光游客,极大提升了区域各方面的价值。

20世纪90年代至今,欧美国家的再利用项目占据了总体建设项目中很大的比例。在美国约70%的建筑项目与此相关,欧洲更有80%的项目属于此类项目^[2]。改造后建筑场地应用的种类呈现出更加丰富多元的理念与手段,城市更新运动逐渐由欧美扩展到亚洲,乃至全球。在一些传统工业城市中,通过超大型产业遗产再利用实现城市更新,在90年代得到了突出体现,城市产业结构调整成为城市更新的重点,可持续发展的方法在各个方面得到应用和检验。德国埃森的矿业同盟工业区,发展工业旅游和旅游业为主导的服务性行业,是其转型的重要策略。

综观西方工业城市发展的历史,较早一批进入后工业社会的城市,在城市更新进程中都经历了大规模工业地的改造。尽管不同项目的定位、重点、策略各有不同,但都将城市工业地改造视作城市发展的新的契机,以促进城市各方面的可持续发展。

3 首钢原址现状与面临的问题

3.1 首钢发展简史

首钢始建于1919年,长期以来都是北京经济发展的重要支柱,为北京市乃至新中国的国民经济建设做出了重要贡献。有资料显示^[3]首钢上交的利税占到北京市财政收入的5%。经过86年的发展,这个拥有北京1/6产业工人的大型企业已成为钢铁、采矿、机械、电子、建筑、房地产、服务业、海外贸易等跨行业、跨地区、跨国、跨所有制的企业集团。首钢在册职工曾达到13.51万人(北京地区8.4万人,其中涉钢产业职工4.51万人)。

从1990年起,首钢的污染问题日益影响了城市环境,同时基于产业空间结构调整和自身的污染与耗能等原因,导致炼钢产业必须搬迁。2004年2月20日,首钢第一炼钢厂全面停产。涉钢产业逐渐衰落,大量产业工人面临下岗。

目前首钢的搬迁正在进行中,在河北曹妃甸新址已经开始动工迎接首钢的进驻,所有涉钢企业将在2010年前全部搬迁。

3.2 面临的问题

定位问题:目前北京确定旧工业区开发的定位

主体是政府,开发主体是开发商,市民大众的意愿并不能对开发定位构成影响,这是一个失衡的结构。据了解,首钢自身倾向于房地产开发;石景山倾向于发展会展、文娱等产业,比如将在其原址建设一座环球影城;还有中央机关的办公区搬到西部这样的设想……可以看到,决策机构自身就存在定位的混乱。

经济问题:首钢的搬迁不是将现有生产设备拆除,搬到曹妃甸重新组装,而是废弃原址90%以上的设备和建筑,初步估算搬迁费用近500亿元,对原来污染地区环境整治的投入和开发也需要大量的投入。这些费用企业自身无法解决,都将增加国家的财政困难。

下岗工人:首钢在北京地区现有8.4万名在职职工,据媒体的消息,新首钢将至多容纳原厂15000名工人,那么6万多在职职工将成为富余人员,这将直接影响首钢现有在职职工、离退休人员及其家属共计几十万人的生活^[4]。

大量工业废弃地的处理:作为国企的首钢,土地为公有,由于长期的封闭,外界几乎没有厂区内部规划建设的记录和资料。原址规划跟不上搬迁,这都使任何其它资本的投入都潜在着很大的风险,也会增加开发商的投资风险。

4 再利用的可行性策略

原址的开发必须符合城市总体规划和区域定位的要求。在北京市域范围内构建“两轴—两带—多中心”的城市空间结构中,首钢所在的石景山区位于沿长安街的东西轴的西端;在“多中心”规划中,石景山定位为综合服务中心。其所在的西部次区域是城市未来重要的发展地区,规划中对这个区域的原则是“在维护生态环境的前提下,积极引导高新技术研发与服务、旅游休闲、商业物流、教育等生态友好型的产业向该地区集聚”。为填补其搬迁后的产业空白,尽快解决废弃地处理、生态恢复、下岗工人再就业等问题,本文建议开发以工业旅游为主,结合第三产业综合开发的多主题景观公园。在借鉴西方国家大型工业废弃地开发成功经验的同时,制定符合我国国情的策略。

4.1 优化开发利用选项

工业文化是社会经济发展的重要组成部分,首钢承载的历史文化,具有珍贵的价值,也是旅游开发的特色资源。工业旅游被誉为“朝阳产业中的朝



图2 石景山区位图

阳”。早在 20 世纪 50 年代,雪铁龙汽车公司就组织客人们参观生产流水线,引起许多厂家的效仿,一些厂家开始收费,逐步演化为工业旅游项目。德国传统的煤铁工业基地鲁尔区是开展工业旅游的一个范例,鲁尔区的埃森成为旅游重镇。在英国威尔士地区的首府加德夫郡,昔日的矿区被改造成“大矿坑博物馆”,展示 2003 年的采矿历史和矿工生活。美国许多著名企业,如华盛顿美国国家造币厂等成为旅游胜地。



图3 德国埃森矿业同盟工业区内的儿童活动

首钢的工业旅游始于 2000 年,是北京第一个工业旅游项目。它以“钢铁是怎样炼成的”、“花园式的钢城美如画”和“石景山历史人文遗迹”为主要内容,形象地展示着首钢在建设奥运北京中的新步伐。由于这方面的再利用价值未得到充分发掘,首钢的工业旅游有极大的潜力可挖。

以工业旅游为主打项目,再利用的可行性优势在于原址三个方面的价值:社会价值、经济价值、环境价值。首钢作为曾经的钢铁巨人,很多旧工业建筑具有特殊的社会历史价值和景观价值,它们见证了了几代人的奋斗和新中国工业的辉煌历程,具有里程碑式的历史意义。比如曾载入吉尼斯世界纪录,现已损毁的“首钢壁画”。其工业构筑物与机械设备的规模与数量巨大,形成了独一无二的工业景观。

这种潜力能极大促进改造后经济和社会的良性发展,绝对不可低估。如德国埃森的矿业同盟工业区,工业旅游的开发在改善区域功能和形象上发挥了独特的效应。

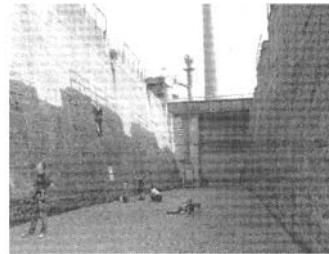


图4 德国北杜伊斯堡景观公园工业构筑物改造为攀岩场地



图5 首钢厂区内工业构筑物

与重建相比,改造式再利用的开发模式可减少建筑垃圾及其对城市环境的污染,同时减轻了在施工过程中对城市交通、能源(用水用电等)的压力。以景观公园为全区的开发基调,结合厂区已有的生态景观,如牡丹园和群明湖,石景山等,对生态恢复的同时,促进区内及周边的环境品质,进而对整个城市区域造成良性影响。



图6 北京798工厂改造为摄影展厅的厂房

首钢的建筑、构筑物大多为 1953~1990 年间建设的,极少数是 1990 年以后建设的,都远未超过其使用寿命,其内部空间还具有使用价值和商业效益;保护性再利用的开发方式可减少开发商初期投资(包括拆迁、土建费用等),并争取了时间让业主尽快

投入使用而获得较大利润。这些废旧工业厂房，由于结构坚固内部空间巨大，经过简单的改造，很容易适应新的使用需求，利于开发旅游服务、休闲娱乐及文化艺术等第三产业。如北京798工厂就成功的改造为文化产业的载体。

在对经济分析评估的基础上，对确定为拆除区域的开发，宜发展高新技术研发与服务、新型工业和商业物流、住宅、娱乐休闲、教育等生态友好型的产业。所有的再利用与开发都统一到以工业旅游为主的多主题再利用的框架之内，这样既符合区域总体规划中综合服务区的定位，在区域内部又具有足够的多样性。

注重原址人力资源的再利用，对数以万计下岗工人的培训再就业工作，应得到开发部门的重视。针对下岗工人普遍缺乏新的劳动技能，应该建立培训机制，使他们可以具有为新产业工作所需的技能。

4.2 政府主导，法律先行

政府部门对开发所持态度是建立在属于社会经济合理性开展的立场上，房地产开发商主要是经过投入——产出效益（利润）分析进行定位。面对首钢原址这个特殊的项目，应强调政府主导作用，明确定位，统一规划，充分发挥政府管理中心和服务职能；应整合权力，建立一个强有力的由政府牵头的机构，成立领导开发的政府机构——开发公司，赋予其明确的发展目标和相应的权限，原属市、区政府的规划权交给开发公司。利用发展工业旅游，及住宅、新型工业和商业、物业等项目所获得的受益滚动发展。这将为开发的统一定位和实施的可控性打下基础，避免区域内各部分之间缺少联系与协调。

通过立法铺平道路，为推动今后发展奠定法律基础。如1980年，伦敦政府为码头区的发展而制定了一部《地方政府规划与土地法》^[5]。根据搬迁进度，制定一个长期的发展目标，分阶段开发，缩短土地闲置的时间。可分3个阶段：第一阶段为规划、定位、筹备阶段；第二阶段为基础设施建设；第三阶段为完成具体改造项目。

首钢是公有制企业，资金源自国家和企业自身运营，但搬迁后的原址开发不可能全部由国家或首钢承担，因此吸纳其它资本的投入是必要的。将政府的长远规划与投资者的短期利益结合起来，将开发后的潜在效益与开发中的现实利益结合起来，使投资者看到投资的美好前景，吸引私人资本介入区

域的发展。制定一些激励的政策，如北京亦庄开发区对先期进驻的企业实行10年税收优惠政策。

4.3 公众参与、评价紧跟

在开发过程中要从使用者的切身利益出发，使开发项目产生最广泛的各方面效益。建立广泛的公众参与体系与有效的社会公众监督机制，监督城市发展的合理性和有效性。公众参与体系可分为两个层面：个体形式广泛的参与；以公众利益为代表的公共部门的参与。在开发过程中及完成后，均纳入广泛的公众参与，建立社会公众监督体系，使公众广泛参与城市更新的必要阶段，通过公共部门代表社会公众利益的形式对城市更新事业推进程序的各个阶段进行监测、评价，最终达到城市更新的发展目标。

针对目前缺乏健全的开发评价体系，应该进行分阶段的评价，这样有助于检验各阶段，各项目的成败，以完善和调整今后的改造工作。作为主要作用因素的经济、环境、社会这三个方面，仍然是评价体系中的主要方面，即经济效益评价，环境效益评价，社会效益评价。

5 结束语

北京首钢原址的再利用，将成为我国一个典型的城市衰败工业区经过改造后重新焕发活力的样板项目，其重建后的成果，会为我国对政府投资的大型改造项目起到重要的示范作用。希望本文能够对实际工作提供一定的参考。

（本文根据硕士论文整理，感谢导师业祖润教授的悉心指导！）

参考文献：

- [1] 刘晓黎.历史性建筑的保护、更新与再利用[D].北京：清华大学，1991.
- [2] 张艳锋,陈伯超,张明浩.国外旧工业建筑的再利用与再创造[J].建筑技术,2004,1:7.
- [3] 勾新雨.朱继民“两会”发信号 首钢迁唐山京冀争税收[J/OL].网易商业频道[2005-01-30]http://biz.163.com/05/0130/10/1BBAAS4T00020QC0.html.
- [4] 陈晖.首钢大搬迁 钢铁巨人的涅槃[J/OL].新世纪杂志,[2005-05-16].http://finance.sina.com.cn/g/20050516/1819159126.shtml
- [5] 金子.伦敦——重塑码头旧区[N].国际金融报,2005-07-22.

[编辑：一凡]