

北京建筑工程学院

硕士学位论文

北京工业用地转型规划设计研究

姓名：陈铭

申请学位级别：硕士

专业：建筑设计及其理论

指导教师：傅刚;陈静勇

20080601

摘要

本文所说的北京工业用地转型规划设计研究,是在城市发展迅速,城市工业结构调整,人们对地区环境品质要求日益提高的大背景下,通过对当今城市规划与城市设计方法的研究,来探讨北京地区内拥有大量有历史价值的工业建筑和景观的工业用地转型规划设计的一般方法。最后的成果是想要形成一套大城市工业用地转型规划设计的系统理论,以资利用。

目前国内在这方面的理论研究还比较匮乏,导致很多城市里工业用地的转型,还是采取了大拆大建,推倒重来的方式,造成了对城市肌理的破坏和经济上的巨大浪费。有少量的对于城市工业用地转型方面的研究,也只单纯考虑到了土地功能的转换,而对其相关规划设计理论的研究,比如:工业用地现状的不合理布局,在规划设计中采用什么样的战略决策来定位转型,用什么样的规划控制方法来控制整个转型过程等问题,尚未形成比较好的系统理论。

北京城区内有大量的工业用地存在,这些地区内主要分布的都是传统工业,现今普遍因为产业结构不合理、经济衰退而造成了用地内大量消极工业景观的出现,需要通过转型来摆脱颓势,刺激地区经济的发展,提升地区的生活品质。而这些,都需要相关规划设计理论的指导。

本文所研究的北京工业用地转型规划设计方法,主要包括两个方面的内容:一是转型中的规划方法,目的是为转型提供一个合理的思路和确定一个正确的转型方向,并利用规划控制方法和技术手段保证整个转型的过程在一个事先所划定的大框架内进行,最后达到预期的目标;二是转型中的城市设计方法,目的是保护工业用地内有价值的工业建筑和景观,并将文化作为地区重新振兴的重要因素。

第1章,介绍论文的研究概况。总结当前北京工业用地转型规划设计的研究背景,阐明论文研究的对象和范围,分析论文研究的意义,并界定相关基本概念、研究框架、研究方法等。

第2章,对北京工业用地转型的实际情况进行介绍。梳理北京工业用地的历史与现状,分析北京工业用地转型的原因,对用地转型的优劣势进行对比分析,弄清楚用地转型规划设计的深层次背景和现今所面临的实际情况。

第3章,分析国外工业用地转型规划设计的实例,总结其先进经验和做法,形成北京工业用地转型规划设计研究的直接参照体系。

第4章,从增长极理论、经营城市理论、生态学理论等相关学科理论出发,探讨北京工业用地转型规划设计的基本理念,确定其应达到的目标体系和应遵循的基本原则,建立北京工业用地转型规划设计的理论基础。

第5章,在外国先进经验的参照和北京工业用地转型规划设计的理论基础指导下,引

入市场因素，阐述北京工业用地转型规划设计的战略决策和规划控制方法。包括战略分析方法、战略定位方法、规划控制方法等等。

第 6 章，在外国先进经验的参照和北京工业用地转型规划设计的理论基础指导下，引入文化因素，阐述北京工业用地转型中的城市设计方法。

第 7 章，将工业用地转型规划设计方法具体应用到首钢工业用地转型实践上。对首钢工业用地进行 SWOT 分析，进行战略定位；对用地内土地利用使用多种规划技术手段进行控制；在转型过程中对其进行城市设计，保护有价值的工业建筑和工业景观，形成具有文化特色的社区空间，等等。

关键词

工业用地转型 战略决策 规划控制 城市设计

Abstract

The paper said Beijing industrial land in transition planning and design study is the rapid development of urbanization, urban industrial structure adjustment, the people of the region environmental quality requirements of the increasing against the background of, by today's urban planning and urban design study, to Beijing explore the region with a large number of historical value of industrial buildings and landscape of industrial land in transition planning and design of the general approach. The final results are to form a complete set of industrial land in major cities in transition planning and design of systems theory, to facilitate easy use.

In the current domestic theoretical research in this area is still relatively scarce, leading to many cities in the transformation of industrial land, or to take a big demolition, the way overturn, resulting in the destruction of the urban fabric of the economy and the enormous waste. A small amount of industrial land for urban restructuring of the study, taking into account only simple function of the conversion of the land, and its related planning and design of the study, for example: the status of industrial land is not rational distribution, status of industrial land in transition What are the advantages, What new features will be replaced by the planning and design of what kind of strategic decision to locate in transition, what kind of planning and control system to control the entire transition process and other issues, has not yet formed a better system theory.

Beijing region a large number of industrial sites exist, these areas are mainly located in traditional industries, generally because of the current industrial structure is irrational, economic recession caused by the large number of sites within the emergence of negative industrial landscape, the need to transition from decline, Stimulate regional economic development, enhance the quality of life. And these are relevant to the needs of planning and design theories as the guide.

The research paper by the Beijing industrial land in transition planning and design methods, including two major aspects: First, in the transition planning method, the aim is to provide a reasonable transition ideas and determine a correct direction of the transformation and use planning control methods And technical means guarantee that the entire transition process in an area delineated by the great advance within the framework of the end to achieve the desired objectives and the other is the transformation of urban design methods to protect valuable industrial land within the industrial buildings and landscape, and Will reinvigorate the area of culture as an important factor.

Chapter 1, Introduction of Research Papers. Beijing summed up the current transformation of industrial land planning and design of the research background, research papers set out the target and scope of analysis papers on the meaning and definition of the relevant basic concepts, research framework, research methods.

Chapter 2, the transformation of industrial land in Beijing on the actual situation, clarify land in transition planning and design of deep-rooted background and now facing the real situation. Carding of industrial land in Beijing's history and present situation, Beijing analysis of the reasons for the transformation of industrial land, the land of the advantages and disadvantages in transition were analyzed.

Chapter 3, analysis of industrial land in foreign countries in transition planning and design of the case, concluding their advanced experience and practice, this form of industrial land in Beijing in transition planning and design study of the direct reference system.

Chapter 4, from the growth pole theory, city management theory, ecology and other related disciplines of the theory of industrial land in Beijing on transition planning and design of the basic concepts, should reach its goal of the system and should follow the basic principles of the establishment of Beijing Industrial Land in transition planning and design of the theoretical basis.

Chapter 5, in the light of the advanced experience of foreign countries and the transformation of industrial land in Beijing the theoretical basis for planning and design under the guidance of the introduction of market factors, industrial land in Beijing on transition planning and design of the strategic decision-making and planning control methods. Including strategic analysis, strategic positioning methods, planning control, and so on.

Chapter 6, in the light of the advanced experience of foreign countries and the transformation of industrial land in Beijing Planning and Design under the guidance of the theoretical basis for the introduction of cultural factors, the transformation of industrial land in Beijing on planning and design of urban design methods.

Chapter 7, industrial land in transition planning and design methods applied to specific industrial sites Shougang restructuring practice. Shougang industrial land to the SWOT analysis, the strategic positioning of the land within the land-use planning to use a variety of technological means of control in the process of restructuring its urban design, the protection of valuable industrial buildings and industrial landscape, forming a culture Characteristics of the space community, and so on.

Keyword

Industrial land transition Strategic decision
Planning Control Urban Design

北京建筑工程学院

硕士学位论文原创性声明

本人郑重声明：所呈交的学位论文，是本人在导师的指导下，独立进行研究工作所取得的成果。除文中已经注明引用的内容外，本论文不含任何其他个人或集体已经发表或撰写过的作品成果。对本文的研究做出重要贡献的个人和集体，均已在文中以明确方式标明。本人完全意识到本声明的法律结果由本人承担。

学位论文作者签名：傅路

日期：2008 年 6 月 24 日

授 权 书

本人同意将所著硕士学位论文《

北京工业用地转型规划设计研究》

著作权中的数字化制品复制权、信息网络传播权和汇编权授权北京建筑工程学院研究生处行使。上述授权的范围包括：北京建筑工程学院自己使用或委托他人使用。

本人保证为该论文作者，依法享有著作权，并愿承担因著作权问题引起的责任。

北京建筑工程学院须依照我国著作权法的有关规定，充分尊重本人享有的著作权权利（包括获酬权）。

本授权有效期5年。

论文作者：陈铭

（签章）

2008年6月24日

作者联系方式：

地址：北京市西城区展览路1号

邮编：100044

电话：

传真：

手机：13581896680

电子信箱：dengming7@sina.com

课题来源声明

本人在 2006~2007 年间参加了分别由北京市规划委员会和杭州市规划局委托中央美术学院傅刚教授（项目负责人）和费菁教授（设计研究主管）所做“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”和“京杭大运河杭州市区段沿岸产业建筑再利用规划设计研究”两项科研项目的课题组，研究过程中分别参与了“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”的前期相关资料收集、整理、现状调研及制图工作，以及“京杭大运河杭州市区段沿岸产业建筑再利用规划设计研究”的现状图和设计研究工作。在此过程中，本人对 798 工业区的历史与现状、京杭大运河杭州段沿岸产业建筑群的规划利用等问题有了一定了解。同时对北京地区内老工业用地的历史变迁、现状特点、发展趋势产生了兴趣。然后在傅刚、费菁两位老师的指导和建议下，结合自己的专业特点，确定了有关北京工业用地转型的研究课题。

学位论文作者签名：傅刚

日期：2008 年 6 月 24 日

第1章 绪论

1.1 论文的研究背景

(1) 城市本身的快速发展带来了北京工业用地转型的问题。

城市工业用地有其自身发展规律,根据工业规模、性质及其它因素,在城市发展过程中分布在不同的区域。规模较小的企业常常位于城市中心,与居住相混合;规模较大的企业通常位于城市边缘。一般的城市规划根据现代城市规划功能分区的原理,在城市建设用地上划分出了相对独立的工业用地。但伴随着城市的发展,城市的不断扩大,原来位于城市边缘的工业用地,逐渐被城市新兴地区所包围,变成了城市的中心地区。

北京的传统工业企业大多是按照计划经济体制下企业办社会的模式进行建设,形成了中国特有的相对封闭的大院文化。企业大院的各自为政,造成城市在一定区域范围内公共服务设施不配套,规模和档次低下,重复建设严重,使用效率不高;由于工业用地内的工业企业消耗大量的煤、水、电、气等能源,给城市市政设施造成严重的负担;大多数工业企业属于传统工业类型,生产的同时产生大量的废水、废气、粉尘,造成极大的环境污染;封闭管理的大院使得院内道路不能直接向外开放,造成城市道路路网密度严重不足、交通堵塞;企业办社会的模式同样给企业造成了很大的社会包袱,社会劳动分工不清,造成企业运营成本大大增加。随着时代进步,这些企业产品、设备、工艺逐渐老化,企业体制不适应市场经济的要求,经营不景气,亏损严重,甚至濒临倒闭。企业职工下岗,生活得不到保障,地区贫困人口逐年增加,甚至影响社会安定。随着北京城市建设水平的不断提高,北京工业用地转型势在必行,从现实来看,北京也已经在开展城市中心区工业企业搬迁、改造等工作。

工业用地在转型过程中,必须寻求新机制,实现新发展。与欧美国家不同的是:由于我国城市正处于高速发展时期,城市中心区工业产业的退化并没有引起土地的闲置,相反为城市建设提供了大量建设用地。北京的城市建设要解决不断膨胀的人口居住问题,需要大量的城市建设用地;城市要想改变形象,提高品位和建设水平,需要加强公共设施建设、道路建设、绿化建设,也需要大量的城市建设用地。而且,北京的城市建设用地非常紧张,其获得一般通过新征土地的方式,而新征土地往往位于城市的边缘或新城地区,交通不方便、服务配套设施不足,同时也需要占用大量农业用地。而目前国家严格控制将农业用地转为城市建设用地。这样,处于北京市较好地段的原工业用地,就有了很高的经济价值和社会价值。

因此进行城市工业用地的转型,实现土地的集约利用,成为目前中国城市中所普遍面临的问题,北京也不例外。

(2) 国内关于工业用地转型规划设计的研究还比较匮乏。

国内对工业用地转型规划设计的研究主要还是停留在工业建筑改造的层面,其现实层

面的操作始于八十年代后期,如北京手表厂的多层厂房改建为“双安商场”。但由于经济、技术以及价值观念等问题,在工业用地转型规划设计中,大多还是采取大拆大建,推倒重来的方式。国外已有的“改造性再利用”的规划设计思路,国内仅有少量自发应用的实例,规模往往较小,方法也不够完善,尚未形成比较好的系统理论。换句话说,国内关于工业用地转型规划设计的研究,一般都以实例介绍为主,缺乏系统专门研究,还没有建立起完整的理论体系。

(3)“绿色奥运”和“可持续发展观”的提出。

2001年北京赢得2008年奥运会承办权时,北京奥申委就提出了“绿色奥运、科技奥运、人文奥运”的三大理念。所谓“绿色奥运”,就是要把环境保护作为重要工作,制定严格的生态环境标准和系统的保障制度;广泛采用环保技术和手段,增强公众的环保意识等等。为贯彻“绿色奥运”的主题,到2007年前,北京要完成20项治理环境的大工程;要实现全市林木覆盖率达到50%、人均绿地达到50平方米的目标,把北京建成生态友好型的园林城市,让北京天蓝、水清,环境更美。到2008年,90%的公交车、70%的出租车使用清洁能源,尾气排放达到欧洲II号标准。毫无疑问,作为北京污染较为严重的各个工业用地转型后的情况对于能否实现绿色奥运将起到至关重要的作用,在这种背景下,北京工业用地转型规划设计研究就是一个很有现实意义的研究课题。另外,2005年10月11日中国共产党第十六届五中全会通过的《中共中央关于制定“十一五”规划的建议》中,反复强调了“可持续发展”这一概念。这就说明,对于工业用地转型过程中的完全推倒重建是既不持续,也不发展,是不合时宜的。在这种情况下,把研究北京工业用地转型规划设计与可持续发展观联系起来,寻求一种比较系统的科学理论,是完全有必要的。

1.2 论文的研究对象和范围

1.2.1 论文的研究对象

论文的研究对象是北京工业用地转型过程中的规划设计方法,主要包括两方面的内容:工业用地转型中的规划方法、工业用地转型中的城市设计方法。

另外,北京工业用地的历史与现状,工业用地转型的原因作为必要的背景知识,论文也对其做了一定研究。

1.2.2 论文的研究范围

论文的研究范围限定在北京地区内几个拥有大量历史价值的工业建筑和景观,并需要对其进行保护和改造的工业用地,如798地区、首钢工业区,东郊棉纺区等工业用地。原因如下:

(1)这几个地区往往是工业企业问题、矛盾的集中区域,其中的国有企业很多面临亏损,地区经济衰退。这几个老工业用地都是在我国计划经济体制下形成,转型规划设计的难度较大,还涉及到一些历史的因素,一些体制的因素。

(2)这几个工业用地内拥有大量工业建筑和工业景观,有较高的历史保护价值。同时

工业建筑本身也可以被改造和再利用。

(3) 这几个工业用地的规模较大,对周边地区的经济形态、产业结构、城市肌理的影响都较大。

1.3 论文的研究目的和意义

1.3.1 论文的研究目的

论文的目的是想通过对国外工业用地转型规划设计经验的借鉴,和对当今城市规划与城市设计方法的研究,来探讨北京地区内拥有大量有历史价值的工业建筑和景观的工业用地转型规划设计的一般方法。

1.3.2 论文的研究意义

(1) 社会意义

工业用地转型规划设计研究是一个城市规划、城市设计类的问题,也是一个社会问题,因为它所考虑到的不仅仅是规划设计本身,还有与其相关的社会群体的利益问题,政府宏观政策问题等。总之,研究这个课题是具有积极的社会意义的。

(2) 经济意义

就工业用地转型后的规划和城市设计而言,是推倒重建还是保护再利用,所投入的资金和产生的社会效益大不相同。此外,工业用地转型中的土地转型所带来的潜在经济利益就更大,更何况现在需要转型的工业用地往往在城市较中心的地带,这样大面积土地转型的规划设计,所相关的经济利益的研究是一个重要的课题。究竟怎样规划设计才能实现其对政府、对企业、对开发商、对民众的经济利益最大化,值得研究,这也是这个课题的经济意义之所在。

(3) 文化意义

老的工业用地代表了一段历史,也是一种工业文化的直观体现,如何保留这种文化,并将之充分利用,就是这个课题的文化意义所在。

1.4 论文的概念界定

1.4.1 工业用地

工业用地(industrial land)是指城市中工矿企业的生产车间、库房、堆场、构筑物及其附属设施(包括其专业的铁路、码头和道路等)的建设用地。¹

1.4.2 转型

转型(transition)是指社会经济结构、文化形态、价值观念等发生转变。²还有一种定

¹ GB/T50280-98 城市规划基本术语标准. 北京: 中国建筑工业出版社, 1999

² 龚学胜. 当代汉语词典. 北京: 商务印书馆, 2008

义是指结构、体制方面的转变、改革。³两种定义大同小异，都显示了转型这个概念不仅仅是指外部物质形态上的改变，而且包括内在要素如经济、文化和价值观念方面的转变。

1.4.3 工业用地转型

综合上面的工业用地的概念和转型的概念，我们可以定义工业用地转型(industrial land transition)的概念为：城市中工矿企业的生产车间、库房、堆场、构筑物及其附属设施的建设用地，随着社会经济环境变化，其外部物质环境、用地模式，内部经济结构、文化形态、价值观念等发生的转变。

更具体地说，北京工业用地转型应该包括两方面的内容，其一是外在物质形态方面的转变，如城市布局调整、用地调整、旧工业建筑改造、路网调整、基础设施建设、绿化建设、环境设计等物质形态方面的变化调整，以直接视觉改变或影响人们的感受，是一种外在的、显现的转变；其二是内在社会功能方面的转变，如产业结构的调整、城区功能的变化和地区发展目标的变更等，这是一种内在的、潜在的转变形式。

这两方面的转变是相互影响、相互促进的，工业用地的社会功能发生了变化了，其外在形态必然发生变化。反过来说，工业用地的物质形态改变了，也必然影响其社会功能的变化。二者是表里关系，物质形态转变是表象，而社会功能变革是本质。城市工业用地转型与城市经济进步也有密切关系，一方面，它是城市社会经济活动合理运作的结构性保证，可以推动城市社会经济向一个更高层次发展；另一方面，它又受到城市社会经济发展水平的制约，反映了城市经济水平的客观要求。也就是说，当城市经济发展到了一定新水平，就要求城市职能、城市基础设施、城市形态、城市产业结构布局等都要做出相应的调整与更新，使城市能在新的形式条件下取得更大的发展。所以涉及到工业用地转型规划设计方面的问题时，虽然我们侧重的是其物质形态方面的转变，但阐述其深层次原因时必然会涉及到社会功能和社会经济等方面。

1.4.4 规划设计

论文中所说的工业用地转型规划设计包括以下两个方面：

- (1) 工业用地转型规划
- (2) 工业用地转型中的城市设计

总之，虽然北京工业用地转型规划设计会涉及到很多方面的内容，包括产业政策、经济体制等等。不过本文将探讨的重点放在工业用地转型战略决策、规划控制方法和技术手段、规划的实施保证、转型中的城市设计这几个方面。

北京工业用地转型规划设计的最后结果应该是相关工业用地的物质面貌和地区环境焕然一新，深层次的效果是产业结构和经济效益的提升与新的社区文化的形成。

³ 曲伟. 当代汉语新词词典. 北京：中国大百科全书出版社，2004

1.5 论文的研究框架

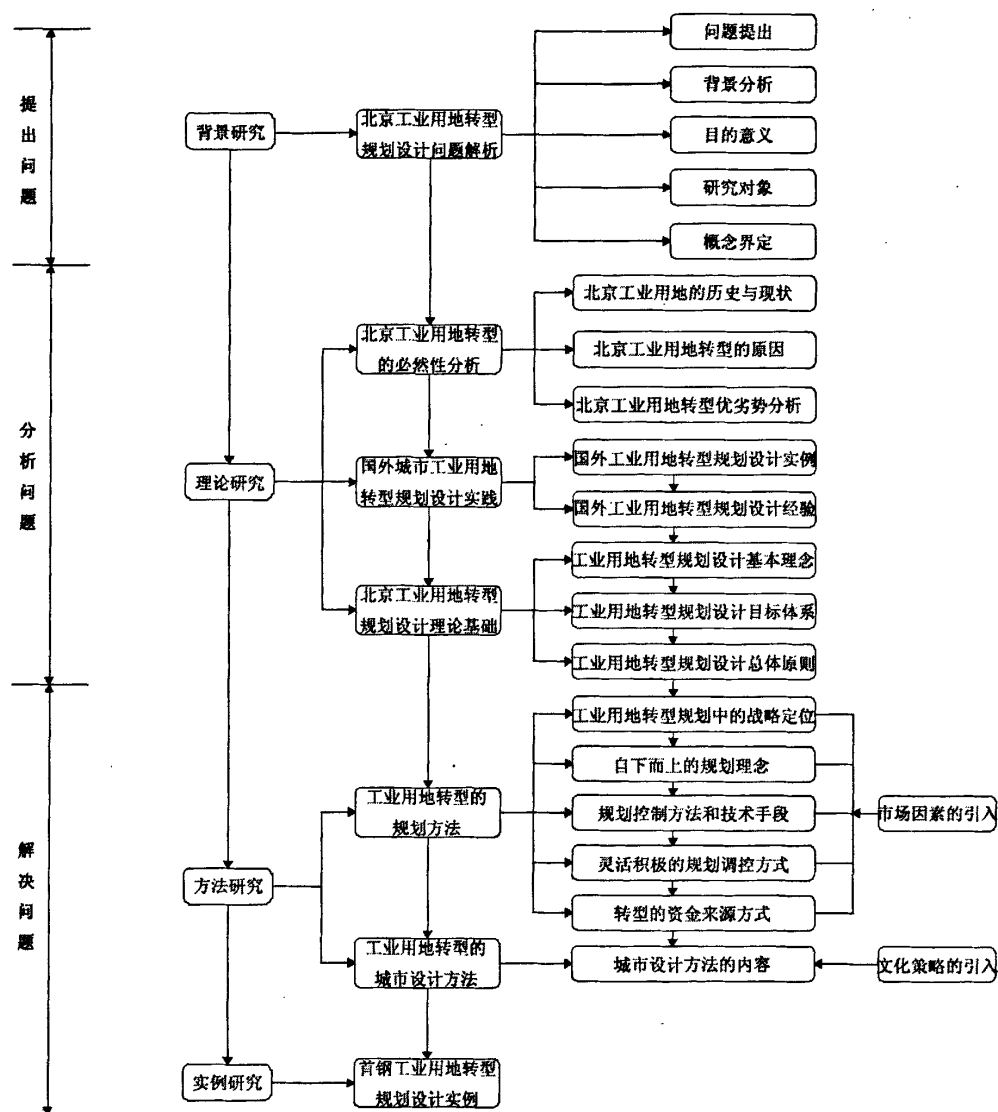


图 1-1 论文研究总体框架 资料来源：自绘

本文的总体框架如图 1-1 所示，主要包括以下几方面的内容：

(1) 背景研究

首先阐述问题提出的背景，介绍论文研究的社会意义、经济意义和文化意义，提出研究的对象与内容。限定论文研究的范围，界定相关概念，并在此基础上提出相应的研究方法体系，建立论文的研究框架。

（2）理论研究

首先，对北京工业用地的发展历史进行梳理，分析其现状情况，探讨转型的历史性原因与面临诸多问题。然后结合现代城市土地使用制度的变革与城市发展的客观要求，得出北京工业用地转型的必然性。其次，通过对德国、英国、美国等发达国家的工业用地转型规划设计实例进行介绍，从中总结出先进经验与做法，以作借鉴。然后，通过对当今欧美发达国家的城市发展新的理论思潮进行剖析，如增长极理论、经营城市理论、生态学理论等，确立北京工业用地转型规划设计过程中所应遵循的基本理念。最后，根据以上的经验和理论确定北京工业用地转型的目标体系、总体原则。

（3）方法研究

北京工业用地转型涉及很多方面的内容，本文将研究的内容主要限定在用地转型的规划方法和城市设计方法两个方面。分别对规划中的战略分析与决策方法，定位方法，规划控制方法与技术手段，城市设计方法进行研究。

（4）实例研究

选择 798 地区，对其发展理念、战略决策采用 SWOT 分析法进行分析，确定其转型战略。选择首钢工业用地作为实例，对其战略决策、发展理念、战略定位、规划控制、资金来源、城市设计等方面进行论述，是前面理论研究的实际应用。

1.6 论文的研究方法

为了较全面进行北京工业用地转型规划设计研究，本文综合地运用了多种研究方法，主要的有四个：

（1）采用历史的研究方法，对北京的工业发展沿革进行梳理，以探明现在不合理工业布局所产生的历史原因与背景。

（2）采用归纳的研究方法，首先列举国外工业用地转型规划设计方面的实例，然后总结出经验，提出一般共性的规律。

（3）采用例证的研究方法，通过北京一些具体工业用地的实际情况，来举例说明工业用地应该怎样根据自身特点来进行规划设计。

（4）采用借鉴的研究方法，将其它领域内的一些前沿理论引入到工业用地转型规划设计这个问题上来，希望能提供一些与以前研究不同的思路。

第2章 北京工业用地转型的必然性分析

在对工业用地转型规划设计进行探讨以前，我们先对北京工业用地的历史进行梳理，搞清楚北京工业用地转型的原因，及其转型的优劣势。然后在后面的转型规划设计中充分利用这些优势条件，而尽量避免不利条件的影响。

2.1 北京工业用地的历史与现状

2.1.1 北京工业用地的发展历史

建国以来，北京工业用地的发展历史大致可分为三个阶段：

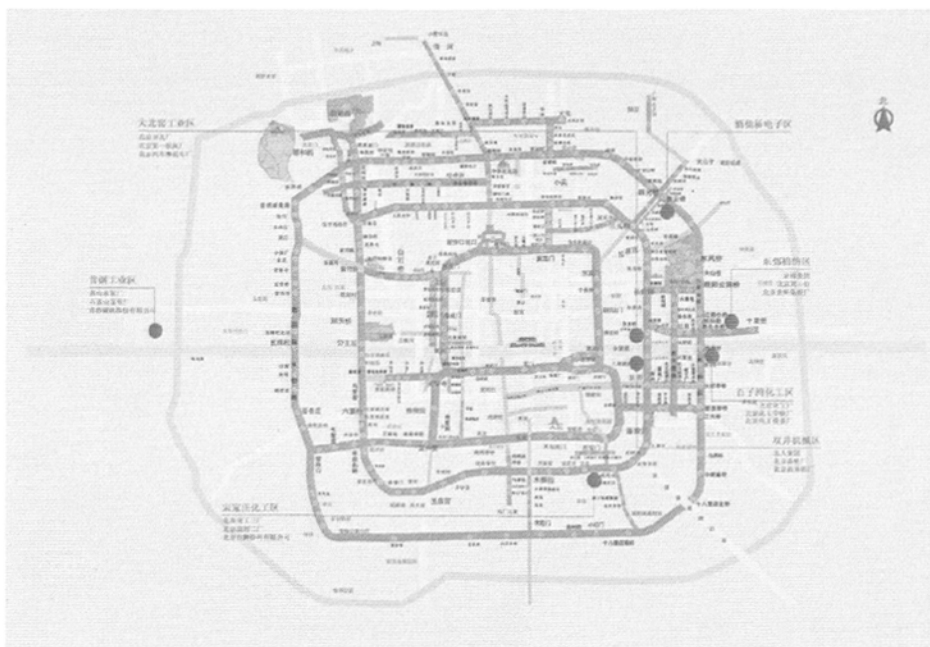


图 2-1 北京主要工业区分布图 资料来源：根据现场调研情况自绘

第一阶段，建国初至 50 年代末。初步形成东郊棉纺织区，东北郊电子工业区，东南郊机械、化工区和西郊冶金、机械重工业区。以上工业用地分布在当时的城区之外，与城市的功能并不相悖，同时为解决城市就业和城市建设提供了物质保证。

第二阶段，60 年代至 70 年代。基于计划经济体制和当时的经济状况，北京工业从产业结构上向基础原材料工业倾斜。尽管新建大型企业开始在郊区布局，但仍有相当大的投入是在已发展为城区和城区边缘的工业企业。因而在取得工业经济总量增长的同时，逐渐显现了城市中心区地域扩展与城市功能的矛盾。

第三阶段，80 年代至今。随着我国社会主义市场经济的不断发展和北京城市规划的两

次调整，开始实施以解决污染扰民为目的的企业搬迁和组建分布在郊区县工业科技园区，创造了北京工业实施统一布局调整的先期环境。

2.1.2 北京工业用地的现状

北京工业用地经过多年的调整，特别是在“十五”期间，实施了城市中心区工业企业向郊区县转移战略，全市累计完成搬迁企业 142 户，腾退工业用地面积 878.2 万平方米。到 2005 年，北京城区、近郊、远郊三类区域工业总量比重，已由 2001 年的 12：51：37，变化为 10：34：56，工业用地向开发区聚集的趋势十分明显。⁴在北京城市总体规划提出了“两轴—两带—多中心”的城市空间新格局后，工业用地的调整和郊区化倾向更加明显。

北京原七大工业用地现状如下：

表 2-1 北京各大工业用地现状情况表

酒仙桥电子区工业用地	工业用地现状
798 工厂	厂房保存完好，但已经全部停产，现在是具有世界知名度的艺术家聚集区，集中了大量的画廊、艺术家工作室、艺术机构等等。
751 工厂	还有部分生产，暂时还没有画廊等艺术机构出现，但在其北面的 706 工厂里面已经出现了艺术家聚集的情况。

东郊棉纺区工业用地	工业用地现状
京棉集团	由原北京第一、第二、第三棉纺织厂联合组成，现在已经整体搬迁到北京近郊，在原工业区内只保留了第二棉纺厂的老厂房，里面仅有少量办公功能。第一、第三棉纺厂全部被拆除，在原址上是新建成的住邦 2000 等高级写字楼。
北京第一针织厂	厂区被全部推平，在原址上是鑫都华府等商业住宅楼。
北京光华染织厂	厂区基本保持完整，但被改建，保留了原办公楼光华大厦。主要车间被改造成多层的办公楼。整个厂区周围被高层写字楼所环绕。

百子湾化工区工业用地	工业用地现状
北京化工实验厂	整个厂区被一条城市新建道路穿越，道路南边还保留了原厂区的基本格局，有小部分厂房和办公楼保留下来，但已经没有实际动能，十分破损。道路北边已经新建了高层住宅（珠江帝景），其底层是商业。
北京化工设备厂	厂区保存完整，里面还有部分车间在进行生产。
北京玻璃仪器厂	全部搬迁，原址被完全拆除。新建居住区金港国际。

双井机械区工业用	工业用地现状
----------	--------

⁴ 数据来源：北京市“十一五”时期工业发展规划. 北京市工业促进局. 2006

地	
北京重型汽车制造厂	已搬迁，新建居住区富力城。
北京齿轮厂	已搬迁，厂区全部推平，新建居住区富力城。
北京起重机械厂	已搬迁，原厂区绿化良好，新建居住区广馨居。

宋家庄化工区工业用地	工业用地现状
北京化工三厂	现废弃，将建居住区鑫兆雅园。
北京红狮涂料有限公司	搬迁到通州区台湖镇次渠工业发展小区。

大北窑工业用地	工业用地现状
北京开关厂	全部搬迁，新建居住区新城国际。
北京第一机床厂	全部搬迁，新建商住楼建外 SOHO，办公楼成中大厦、银泰中心等。

首钢工业用地	工业用地现状
首都钢铁股份有限公司	从 2005 年开始，首钢部分高炉陆续熄灭，部分车间停产，目前仍有部分车间保持生产能力，但 2010 年前全部涉钢产业要全部停止，整体搬迁到河北曹妃甸。现在产区内环境、建筑保持十分完整。
石景山发电厂	正在使用中，内部经过统一规划建设，保持了工业建筑特色，电厂建筑标志性水塔烟囱等厂区景观良好。
燕山水泥厂	保持生产，内部工业建筑、工业景观保持良好。

资料来源：自绘



图 2-2 酒仙桥电子区 798 工厂 资料来源：“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题组



图 2-3 东郊棉纺区京棉集团 资料来源：自摄



图 2-4 百子湾化工设备厂 资料来源：自摄



图 2-5 首钢工业用地首钢股份有限公司 资料来源：自摄

从北京工业用地的历史发展和现状来看，用地转型已经是一个即成的事实，这种转型不以人的主观意志为转移，而是由城市经济发展情况所决定的。在此基础上，其用地的规划设计也是必须的。

2.2 北京工业用地转型的原因

北京工业用地的转型是由北京城市经济发展状况所决定的，其具体原因主要有以下几点：

2.2.1 城市土地使用制度的变革

(1) 城市土地地租理论

经济学中的城市土地地租理论表明，使用任何性质的土地都要付出地租的代价。而地租的多少代表了这一块土地的价值。显然，由于交通可达性的不同，地理位置的不同，城市每一块土地的价值都是不一样的。一般而言，越靠近城市中心，交通越便利的地方，土地的价值越高。一个社会的各种产业中，土地区位对第三产业的影响最为巨大，其次是居住，再其次是工业。因此，随着社会经济的发展，城市的中心区域最终会被第三产业、居住等占据，而传统工业用地由于难以支付高额的地租而将退出。另外，由于科学技术的进步，交通和通讯的现代化，对于传统工业来说，其生产单位的位置在中心区还是郊区对其生产能力的影响不大，正因为如此，传统工业企业为了进一步降低地租和生产成本，会向郊区迁移，这就是北京工业用地转型的内在本质原因之一。

(2) 计划经济条件下城市土地使用制度的弊端

在我国，全部土地都为社会主义公有制，土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。城市市区的土地全部属于国家所有。在这种体制下，计划经济时代的城市土地使用制度采用的是行政划拨的形式，即单一的、无偿和无限期的划拨土地给某一单位或者部门使用。这样，国有土地所有权就不能在经济上体现出来，直接造成了我国城市土地管理与城市建设中的种种弊端。主要有：

1) 土地资源浪费

反正土地使用是无偿无期限的,所以很多单位对土地采取的态度是多占少用,占而不用,促使城市不合理地外延膨胀。据统计,我国城市土地约有3%-5%处于闲置状态,约有40%的土地处于低效利用状态。⁵随着经济改革的进行,北京城市中心区的很多企业,由于不能适应现代市场经济体制,很多已经处在停产半停产状态,生产效益十分低下,但依然占据着区位十分好的大片城市用地,造成了土地资源的极大浪费。

2) 用地布局不当

在行政划拨的土地使用制度下,城市土地完全按照国家计划划拨,使城市土地布局与配置不合理。工业用地往往占据级差地租高的城市地段,不能按照价值规律体现城市土地的应有价值。例如,在1990年,北京旧城区有716个工厂,20万职工,产值却只有44.3亿元。另外,在旧的用地体制下,工业企业的选地具有优先权,所以很多的工业企业都抢先占据了城市的中心地带,这些地区人流密集,交通便利,却使用效率低下。例如,在1990年,上海市中心区有4000多家工厂,工业用地达30.5km²,占了中心区总面积的20%多,大大超过了国外同等规模和类型城市的中心区工业用地的比重。⁶

(3) 现行土地使用制度的变革

目前,我国的土地使用制度仍处在从无偿、无限期到有偿、有限期使用的过渡阶段,存在着使用的双轨制,即行政划拨和市场机制并存。但行政划拨只适用于国家进行经济、文化、国防等公共事业需要使用土地的情况,其余的土地获得方式都只能是有偿取得。即国家有偿出让土地使用权给需要的公司或个人,采取招标、拍卖、挂牌等方式,这意味着我国城市土地利用开始迈入市场经济的轨道。

城市土地的有偿使用,对北京工业用地转型来说,有着积极的推动作用。企业在城市中心区生产所耗费的成本将要大大高于城市郊区,这时,工业企业就有可能通过用地调整,对工业用地进行置换,让位于金融、娱乐等第三产业。而置换所得到的资金则可以让工厂在郊区另建新厂区,并进行技术改造。总而言之,现行的土地有偿使用制度可以促使城市中心区的土地实现优化配置,加快城市工业用地转型的步伐,从而使城市土地利用的经济效益大大提高。

2.2.2 城市工业布局调整

(1) 工业用地需要合理布局

作为一个像北京这样大城市的工业布局,不能局限于城市本身,应该结合考虑它与周围城镇的关系,要严格控制在中心城区新建工业项目,特别是那些占用土地多,能源消耗多和“三废”危险大的项目,更应严格控制。大城市工业布局有两种类型,即离心集中型与周围集中型。北京采用的是离心集中型。

1) 离心集中型

⁵ 冯丽. 城市化背景下的“空心村”现象及调控机制探讨. 葫芦岛市连山区国土资源局

⁶ 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

就是近郊工业区按照专业协作原则布置工业园区,可大大节约土地和建设投资,最大限度地实现原料和“三废”的综合利用,从而大大提高劳动生产率。工业区的协作包括产品、原料的相互协作,副产品及废渣回收利用的协作。生产技术的协作,厂外工程协作,动力设施的协作等等。工业区要与居民区之间有方便的联系,职工上下班要有便捷的交通联系,在有污染工业与居住区之间要有足够的防护用地。比如,上个世纪八十年代,北京市就结合工业布局 and 产业结构调整,开始在城市的郊区建设工业开发区。去年对各类开发区进行清理整顿以后,目前全市共有 28 个工业开发区,总规划面积 40532 公顷,具体分布如图 2-6 所示。其中,中关村科技园区、北京经济技术开发区、北京天竺出口加工区为国家级开发区,总规划面积 31150 公顷,占 28 个开发区总面积的 76.9%;其他 25 个开发区均为市级开发区,总规划面积 9382 公顷。



图 2-6 北京开发区分布图
资料来源:北京市工业促进局

2005 年 1 月,国务院批复的《北京城市总体规划》(2004-2020),提出构建“两轴、两带、多中心”的北京城市空间发展布局,28 个工业开发区正在坐落在东、西两个发展带上,这是为了有利于增强北京工业开发区与京津冀都市圈和环渤海地区在经济技术领域的广泛交流与合作。

2) 周围集中型

周围集中型即远郊工业城镇布置,上海主要是采用这种方式。比如,上海自建国以来至 20 世纪 70 年代,先后建立起了 8 个近郊工业区与 7 个工业卫星城,已有近 400 家大中型工业企业和一大批城镇工厂,这对改进工业布局、控制市区的用地面积和人口规模起了很大的作用。到 20 世纪 90 年代末,还根据工业郊区化趋势,及时提出了“人口向城镇集中,工业向工业园区集中,土地向规模经营集中”的三集中模式,客观上对远郊工业城镇合理布局起到了快速推动作用。⁷

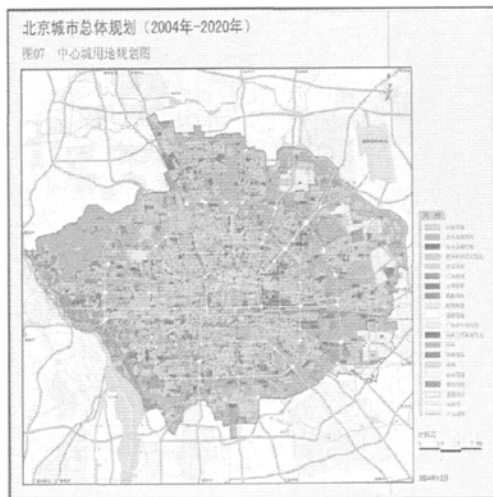


图 2-7 北京城市总体规划图
资料来源:北京市工业促进局

⁷ 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

(2) 北京工业用地的布局调整

北京工业用地布局调整情况有以下三种情况：

1) 对中心城区的工业用地进行调整改造，改革开放后，北京对中心城区进行了大规模的改造，对其中的工业进行了大力整顿，部分工厂或外迁或关闭或转产，使得这一区域的工业用地大幅度下降，而商业、服务业用地大大增加。例如，北京市从20世纪70年代开始就对中心城区污染企业和城市功能逐步调整，工业外迁幅度不断加大，1980年以后大约近200家城区的工厂被迁往郊区。其中比较有名的有位于北四环的东郊棉纺区中的京棉集团的搬迁，还有位于百子湾化工区的北京化工厂的搬迁都是属于这种情况。

2) 近郊新兴起一些郊区工业地带，这是在20世纪80年代以后在北京城市边缘新建的，以高新技术产业为特色的新型工业空间，已成为未来工业发展的主要地区。这一工业地带的主要特征是工业用地与居住地不断分离，存在的问题是大多数郊区工业没有统一的、较为完善的生活居住条件和必要的商业、服务业及文化福利设施，职工生活依然依赖城区，部分职工由城区向郊区通勤的现象依然存在。北京工业用地现在基本都已经调整到近郊地区。

3) 产生了新的市区工业空间。当今城市中一种新的工业空间——高新技术开发区正在改变城市的工业空间结构。以高新技术为基础的高技术产业开发区。这种新的产业区体现着一种优美宁静的校园式的气息，精心设计的区内景观和环境、充满创新精神的新型公司里拥有着各种高素质的人才。如美国的“硅谷”，拥有斯坦福等8所著名大学，形成了美国新兴的高技术中心。而北京的高技术产业开发区则坐落在中关村，这里集中了北京大学、清华大学、中科院等著名高校和研究所。这就是说，传统工业使工业用地从城市中心向城市郊区迁移，而新兴工业的出现，又使工业用地回到了市区。

2.2.3 可持续发展的要求

国际建协（UIA）与联合国教科文组织（UNESCO）把可持续定义为：“就其最高广义而言，可持续性所涉及的是一个社会、一个生态系统或者任何一个不断发展的系统在永久的将来都能继续有效地发挥其正确的功能作用，而不会受到那些关键性资源的耗尽而衰减”。将可持续发展观与城市发展结合起来，就是城市的经济在持续增长的同时，城市的质量也要不断地提高，包括城市的环境质量、城市建筑的美学质量、城市的精神文化氛围质量等方面。按可持续发展思想，城市既是生产场所，更是宜人居住的生活场所，必须有优越的生活条件。

对城市而言，那些耗费大量资源并对居民生活环境质量造成极大损害的老工业用地，就是阻碍城市可持续发展的巨大障碍。这些工业用地的成功转型，不仅是城市产业经济的优化提升，更重要的是，它可以为居民提供更多的城市公共服务设施和园林绿地，改善城市能源结构，提高城市环境质量，使城市真正走上可持续发展之路。

2.3 北京工业用地转型的优劣势

现在是市场经济时代，对于北京工业用地的转型，不可能完全由政府大包大揽。从开发商的角度出发，是以追求经济效益为根本目的，同时兼顾社会和环境效益。随着城市的发展，人口密度越来越大，城市中心地区可用土地越来越稀缺，在这种情况下，工业用地的转型同一般的旧城用地改造比起来，具有很多优势。

2.3.1 工业用地转型的优势

(1) 区位优势

由于过去几十年计划经济的影响，当时北京对工业用地的规划中，很多工业用地处于城市中心的较好区位上，还有一部分工业用地当时虽然是放置在了城市郊区位置，但随着北京城市的快速发展，城市规模的迅速扩大，到了今天，那些工业用地的位置现在也处在城市中心地带，如表 2-2 所示，北京几个最大的工业区用地分别位于：

表 2-2 北京工业用地位置表

工业区用地名称	工业区用地分布位置
酒仙桥电子区工业用地	东四环与北四环交界处，四元桥附近。
东郊棉纺区工业用地	东四环外，十里堡以西。
百子湾化工区工业用地	东四环边上，紧靠四惠桥。
双井机械区工业用地	东二环与东三环之间，广安门内大街以北。
大北窑工业区工业用地	东三环内，东大桥边上。
宋家庄化工区工业用地	紧靠南三环，成寿寺边上。
首钢工业用地工业用地	西五环边上，苹果园以西。

资料来源：根据现场调研情况自绘

可以看出，除了首钢工业用地由于其超大规模而位于五环以外，其他几个传统工业区用地都在四环甚至三环附近，区位优势得天独厚。

北京中心城区由于公共服务设施齐全，交通比较便利，社会治安良好，居民出行购物方便，一直就是第三产业和人们生活居住的首选地带。在这种情况下，北京很多工业用地由于其独特的地理位置，土地升值潜力明显，投资回报率高，首先就具备了吸引开发商投资的优越条件。

(2) 基础设施良好

北京存在着大量的旧住宅区，“城中村”等，对这些地方进行改造，最重要的原因就是因为这些地区不仅房屋质量不好，而且基础设施不完善，环境脏乱差。比如，排水系统不好，雨天积水严重，电力线路老化，安全隐患大，很多人家里还是使用老式的煤灶等等。对这些地方进行调整和改造，首先就要投入大量资金进行基础设施改造。而北京的老工业用地则不同，由于其当时设计建造都是为了工业服务，其供水，供电，供气，排水，给水

等标准都要远远高于一般住宅标准,转型后进行规划设计时,比如转为居住,商业用地等时,就可以充分利用这些现有的设施,从而减少市政投入。从另一方面来说,也可以使这些设施得到充分利用,避免了浪费。

(3) 拆迁量较小

对于工业用地转型后的建设来说,投资某块土地必须考虑其成本投入。拆迁补偿以当地户口人数计算。2001年,上海市每户人口以5人计算,每个人6~8万元,仅拆迁安置一项,每户就需要40万元,总计起来,其拆迁成本巨大。⁸北京的情况与上海差不多。而一般的旧住宅区本来就人口密集,想对其进行拆迁就必须支付高昂的拆迁费用。城市的发展使得城市中区位良好,拆迁量也小的地块越来越少,开发商要想盈利,就必须提高层数,增加人口密度,牺牲不少环境因素。而工业用地转型后的规划设计就没有这样的问题,拆迁和重新安置的人数都要少很多,现状的建筑容积率也比较小,一般为0.6~1.0,这样开发起来拆迁量较小,资金回收快,开发利润大。

(4) 政策优势

为适应北京城市发展的需要,《北京市“十一五”时期工业发展规划》中提出,北京的产业发展要突出首都的特点,充分发挥科技优势,加快发展高新技术产业,适度发展现代制造业。首都功能定位要求北京工业必须加快调整经济结构和转变增长方式,优先并着力发展高端、高效、高辐射力和低消耗、低污染的产业,走新型工业化道路,实现首都工业经济和社会发展的和谐统一。在这样的指导思想下,北京工业用地转型就具有了政策优势。

(5) 区内相当数量的工业建筑和景观保存完整

北京一些大的工业用地,比如798地区、首钢工业用地内的工业建筑数量众多,保存完整,稍做改造,就能转变功能重新利用。这些工业用地内的厂房、高炉、吊车,无一不代表了那一段工业岁月的历史,本身就是难得的独特景观,很具魅力。两者结合在一起,既有实用功能又有观赏价值,这就给工业用地转型奠定了物质基础。

2.3.2 工业用地转型的劣势

(1) 土地权属复杂

北京工业用地中的老企业,有的属于国家各部委,有的属于北京市政府,还有的属于区委街道,土地的权属关系复杂。要让这些地区转型,首先就要取得这些土地的使用权,而土地使用权权属的复杂给这些地区的转型前期工作造成了很大的困难。

(2) 环境污染严重

北京工业用地中的老企业,几十年来的生产采用的是“高消耗,高污染”的方式,对其本身及周围环境造成了很大的污染。要将这些用地改造为其它性质的用地,特别是居住和商业用地,首先就要对这些地方进行环境改造,使其土壤、水质等达到相关标准,这个过程会需要花费较长时间。

⁸ 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

（3）经济利益复杂

工业用地中的每一家企业，背后都代表了一个巨大的职工群体，这些企业大部分都已经停产或半停产，如何在这些地区转型的同时能够安置好其职工，并带动周围地区的经济发展，是一个经济问题，更加是一个社会问题。在工业用地转型过程中由于会有巨大的资金投入，其用地成功转型后也会产生巨大的经济利益，如何使这些利益能够在国家、集体、个人之间实现一个良好的分配模式，是在用地转型的规划设计阶段我们就必须考虑的问题。

（4）保护工业遗产与发展建筑新功能存在一定矛盾

什么样的工业建筑算做工业遗产需要保护，怎么保护，建筑功能的新定位这些问题，都需要我们在实践中慢慢探索。既要保护好工业建筑和景观，使之成为吸引外来人流和资金，激发区域潜力的重要因素，又要发展其新功能，增加区域活力，两者间存在一定矛盾。如何两者兼顾，在其中找到一个平衡点，那就需要在规划战略决策、城市规划控制、城市设计等方面形成一整套的成熟规则。

2.4 本章小结

本章从北京工业用地的历史与现状、用地转型的原因、以及转型过程中的优劣势三个方面进行了北京工业用地转型的必然性分析，得出的结论是：随着社会经济的进步和城市的快速发展，原来依托资源型并位于城市较好地带的各工业用地的转型是势在必然。这些工业用地的转型，其原因既有历史上工业布局不当的因素，也有现在土地使用制度变革，通讯和交通发展迅速的因素。转型中所能依托条件的优势与劣势都很明显，如何在过程中趋利避害，既保护好工业遗产和景观，又赋予其新的功能以保持活力，最重要的是要在规划战略决策、规划控制、城市设计上形成一套完整的针对北京工业用地的成熟经验做法，才能确保工业用地转型在物质层面上的顺利实施。

第3章 国外城市工业用地转型规划设计实践

3.1 国外城市工业用地转型规划设计实例

工业用地的转型,是世界上发达国家都经历过、现在仍在进行着的共同课题。探索工业用地转型的客观规律,借鉴发达国家在这方面规划设计的成功经验,可以使我们少走弯路,加快北京工业用地转型规划设计的进程,达到事半功倍的效果。

3.1.1 德国工业用地转型规划设计实例

(1) IBA 埃姆瑟公园和区域规划的新模式

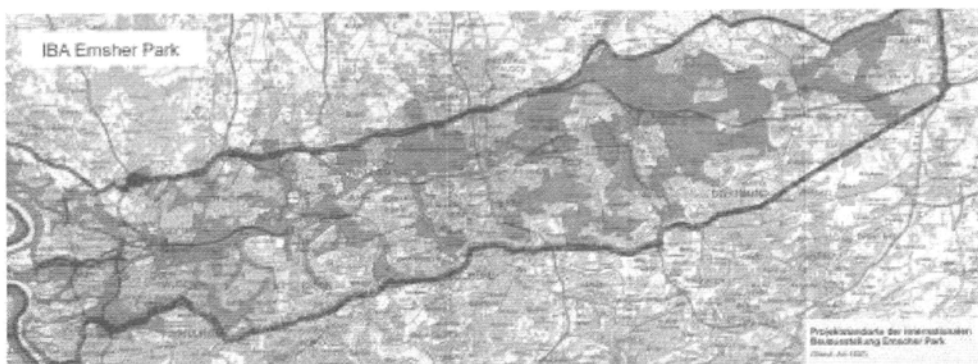


图 3-1 鲁尔区埃姆瑟公园示意图 资料来源: <http://www.fh-bochum.de>

德国的鲁尔区在 19 世纪的上半叶,就凭借丰富的煤炭资源,成为世界最著名的重工业区。但从 20 世纪 50 年代末 60 年代初开始,鲁尔区经济衰退,不可避免地进入到一个转型期。最近几十年来,鲁尔区在工业生产衰退到服务业、知识和休闲产业振兴的转型,在工业用地功能的转型,在旧工业景观和建筑的改造等方面取得的成功令世人瞩目。这个转型与致力于改造鲁尔北部废弃工业区的“埃姆瑟公园”规划密不可分。承担这项规划的国际建筑展(IBA)是德国以推动后工业时代的区域转型为目标,全面实施“弹性区域规划”的第一个大型的规划组织。IBA 所代表的新的规划范式的主要特征是:多角色参与的操作程序、弹性的规划目标、各部门及社会团体之间的沟通,自上而下和自下而上的协调与“渐进式的发展策略”。

总的来讲,“埃姆瑟公园”规划所倡导的老工业用地转型在建筑、景观方面的战略主要有三个:

- 1) 园林和景观设计(Landscaping),主要指人工恢复场所的自然风貌。

这种方式是振兴废弃工业用地最经常使用的。位于城市较中心地带的工业用地可以被改造成公园、运动场等空间来平衡城市休闲场所的缺乏。在离城市比较遥远的地方,荒废的工业用地可用来植树造林,甚至是转变为耕地。这时,工业用地就被用来重建城市的生态网络。比如,在埃姆瑟众多景观区中,整体设计理念最好的北杜伊斯堡景观公园位于杜伊斯堡城北的梅德里西(Meiderich)冶炼厂,这个冶炼厂是欧洲最大的钢铁生产商蒂森股份公司(Thyssen AG)的诸多下属工厂之一,建于1902年,20世纪80年代中期冶炼高炉停止生产,停止运营后的蒂森公司将冶炼厂连同下属矿区和炼焦厂共200多公顷厂区所有权以1马克的象征性价格移交给了北威州土地基金会。1989年作为埃姆瑟公园规划项目重点之一,国际建筑展对北杜伊斯堡厂区的总体设计进行了国际竞标,在诸多设计单位中,彼得·拉茨景观设计事务所的方案脱颖而出。因为设计师彼得·拉茨(Peter Latz)的设计思想理性而清晰,他对原有场地尽量减少大幅度改动,并加以适量补充,使改造后的公园所拥有的新结构和原有历史层面清晰明了。



图3-2 鲁尔埃姆瑟公园鸟瞰 资料来源:
<http://www.emscherlandschaftspark2010.de>

整个公园分为四个景观层面:

(A) 铁轨公园结合高架步道形成了公园中的最高层,它像整个公园的脊柱一般,不仅仅是景区内部的散步通道,还建立了各个市区间的联系,增强了城市沟通,并且增加了开放性空间的功能。

(B) 在公园的底层是水景观层,利用以前的废水排放渠收集雨水,雨水引至工厂中原有的冷却槽和沉淀池,经澄清过滤后流入埃姆瑟河。

(C) 公园内各式各样的桥梁和四通八达的步行道一起构成的道路系统作为第三个层面。

(D) 功能各异的使用区和构思独特的花园一起自成体系,在这一层面上游客可以充分体验独特的工业景观。

这些层自成系统,各自独立而连续地存在,只在某些特定点上用一些要素如坡道、台阶、平台和花园将它们连接起来,获得视觉、功能和象征上的联系。

在设计手法上彼得·拉茨融合了艺术、建筑和景观的各种创作语言,北杜伊斯堡公园是他运用结构主义(structuralism)设计景观的代表作之一,彼得·拉茨称北杜伊斯堡公园的方案是“句法结构式的设计初衷”。⁹

⁹ 许健. 时空中的色彩变幻——北杜伊斯堡景观公园工业遗产改造. 天工网.

2) 进行空间功能的转换和再开发以适应新的社会需求。

满足随着后工业社会转型而产生的社会需求,是北杜伊斯堡公园(埃姆瑟公园内的一个重要项目)想要实现的一个目标。越来越多的人,尤其是中高收入的年轻人、自由艺术家、传媒从业者在寻找适合他们生活方式的空间。他们并不满足于居住在平淡无奇的工业化住宅或是城市边缘的封闭社区中,而是希望生活在能够显示他们的个性、创造力、自信、进取精神与独立意识的场所。在西方,许多废弃的港口和滨水空间的改造得到了巨大的成功,秘诀往往就在于:它们满足了“创意阶层”(佛里达语)对城市的要求。¹⁰我们经常可以发现,工业区内一些被废弃的建筑恰好是适应自由职业者的空间要求的地方。废弃的港口、车间、车库、大跨度的厂房、办公室等可以被改造成文化和休闲场所,比如酒吧、餐厅、博物馆、剧场、音乐厅与学校等,不仅体现了时尚,还丰富了城市的意象。当然,这些建筑能发挥作用的先决条件是存在着私人或者公众对这些空间的需求。而为了刺激这些需求的产生,地理位置、交通、环境等方面必须能够满足相应的条件,只有这样,废弃的港口、厂房及车间等才可能形成有活力的新型空间。

3) 对工业遗产进行保护并赋予其文化功能。

工业遗产的保护不是仅仅维持原状,而是要赋予其新的功能,使之具有继续存在下去的实际意义。比如,位于鲁尔区奥伯豪森市的中心购物区,新建了一个大型的购物中心,同时建造了一个工业博物馆,并在原地保留了一个高117米、直径达67米的巨型储气罐。这个储气罐不仅成为了这个地区的标志和登高点,而且是一个可以举办各种别开生面展览的实践场所。另外,此处还有一个由废弃矿坑改造的人工湖。

除了以上提到的工业用地转型的战略,工业区为了吸引公众的关注,挖掘工业遗迹的

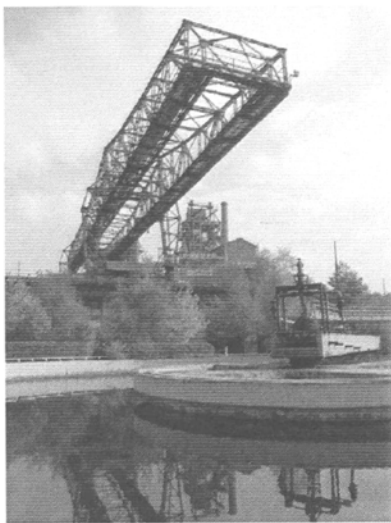


图3-3 北杜伊斯堡景观公园
资料来源: 景观图库·景观中国
photo. Landscape. cn

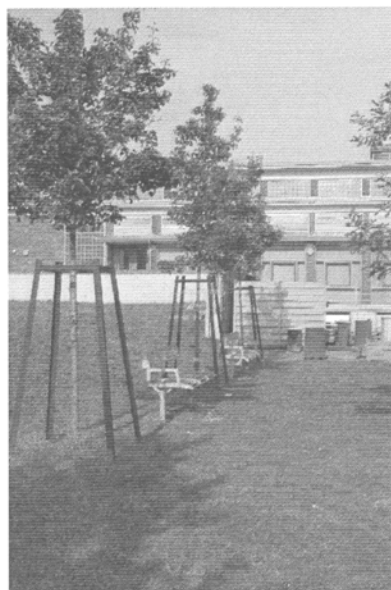


图3-4 北杜伊斯堡景观公园
资料来源: 景观图库·景观中国
photo. Landscape. cn

¹⁰ 迪特·哈森普鲁格. 德国在后工业时代的区域转型. 建筑学报. 2005.12. P6

历史价值是必要的措施。因此,被荒废的空间常常需要一个新的、积极的意义和形象。这使得工业遗产保护观念的转变成为实施成功转型的一个必要前提。传统上,德国文化遗产保护的对象一般理解为中世纪、文艺复兴、巴洛克、古典主义以及一部分威廉时期的建筑和古迹,而不包含工业时代,尤其工业时代初期和“福特主义”时期的建筑和遗迹。¹¹

在德国国际建筑展组织(IBA)规划实施的“埃姆瑟公园”项目和它的主持人卡尔·甘泽尔的推动下,对待工业遗产的新观念逐步发展起来。国际展览会组织提倡把工业时期的遗存和景观同样作为文化遗产进行保护。为了把城市边缘的废弃工业基地重新融入到市民的日常生活中,国际展览会组织在传统的城市规划中注入了民间的、弹性的与主题化的新元素,力图适应后工业社会复杂的要求。作为一个区域性大型项目,埃姆瑟公园是弹性规划方式的率先实践,它架起了政府和民间力量之间的桥梁,也对传统的、以政府为主导的规划产生了深远的影响。在此之后,德国几乎所有的大型规划项目都结合了弹性规划的内容。

国际建筑展埃姆瑟公园有限公司在1989年,也就是两德统一的时候成立,于1999年正式解散。埃姆瑟公园的规划自始至终都充满了创造性。为了给埃姆瑟河区域注入新的生命力,国际建筑展组织计划向外界展示工业时代的特有景观和逐渐被人们遗忘的历史,把这个区域改造成为艺术和设计的“画廊”。埃姆瑟公园是德国在区域规划层面实施提升城市形象战略的第一次尝试。

国际建筑展组织把激发和整合各种角色在规划中的参与视为主要工作。这也就是说,它提供一个平台,使人们能够基于共同的区域发展远景对规划进行广泛的讨论、沟通与协商,平衡各种利益和愿望的冲突,最终达成各方都能接受的共识。它把官方和民间的积极性协调起来,规划的参与者既包括有政府(即传统意义上城市规划的制订者),又包括市民社会中的私人企业 and 非政府组织。因此,国际展览会起到类似股份合作公司中的代理人的作用,通过制定互利性的目标以有效地平衡不同群体的利益。

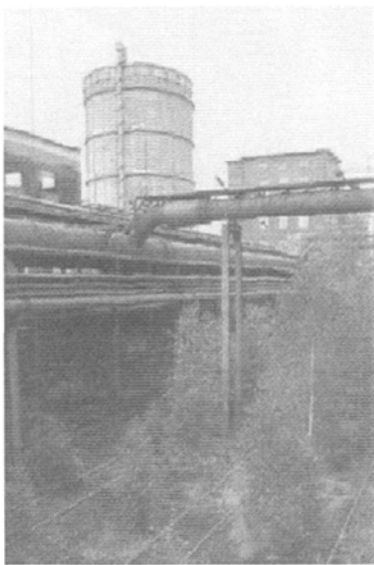


图 3-5 变成综合体的汉莎炼焦厂
资料来源:迪特·哈森普鲁格,德国在后工业时代的区域转型,建筑学报,2005(12)



图 3-6 变成画廊的废弃的瓦斯罐
资料来源:迪特·哈森普鲁格,德国在后工业时代的区域转型,建筑学报,2005(12)

¹¹ 迪特·哈森普鲁格,德国在后工业时代的区域转型,建筑学报,2005.12, P6

在西方,政府和民间企业间的合作,即“公私合营”(Public-Private-Partnership)有着历史上的传统,而国际建筑展就是这样一个带有政府和民间双重性质的组织。民间的组织或机构提出的意见和方案通过理事会的专业评估,将由政府发展成城市规划的正式内容。政府和非政府组织的协作贯穿着从制订到实施的整个规划过程。国际建筑展的实践对扩大德国城市和区域规划的民间参与产生了深远的影响,在它的推动下,又出现了旨在整合社会群体利益的“市民论坛”、“区域会议”等许多新的公众参与形式。超过17个德国城市的政府作为合作伙伴参加了国际建筑展的规划。在整个鲁尔区,约有120个不同规模的项目得到了实施。同时,国际建筑展还和与1997年在埃森举办的联邦园林艺术展进行了成功的合作。埃姆瑟河从原来的工业污水渠变成了区域景观中的一条自然生态河道。

在国际建筑展的推动下,人们重新发现了工业遗产的美学和实用价值。遍身锈蚀的高炉和冷却塔被改造成巨型雕塑,巨大的熔渣堆被改造成奇特的大地景观以及供人们远眺的观景平台,荒废的厂区成了艺术雕塑公园,炼焦厂被改建成具有设计、会议及展览等多种功能的综合体。欧博豪森市废弃的瓦斯罐变成前卫艺术家的画廊,生产车间被改造成剧场和音乐厅。杜伊斯堡鼓风炉炼钢厂的冷却池成为潜水爱好者的训练基地,厂房的高墙被改建成当地攀岩俱乐部的练习场。一条贯穿整个鲁尔区的“工业文化遗产之路”联结起26处曾发挥过重要作用的煤矿、工厂与带有典型“包豪斯”风格的采矿业协会大楼。此外,人们还利用生态科技对许多建筑物进行了改造。在一个社区中心的屋面上,建造起了20世纪90年代全世界最大的太阳能采集器。

国际建筑展的埃姆瑟公园在规划设计方面的突出成就在于它对政府和民间力量的结合进行了积极的尝试。从这个角度来讲,它对规划事业的贡献是深远的。今天,在埃姆瑟公园项目中曾体现出的弹性规划的元素已经成为政府制订的城市规划中不可或缺的成分,二者之间原本存在的差异正在逐步缩小。

国际建筑展的埃姆瑟公园规划在很大程度上是民间组织的力量和创意的产物。正像德国社会学家希波尔(Siebel)指出的那样:“异质性”(Strangeness)是创造力的源泉。

3.1.2 美国工业用地转型规划设计实例

(1) “棕地改造计划”

在美国,“棕地”指“废弃的、闲置或没有充分利用的工业或商业用地及设施。”按法律规定,这类土地的开发受环保的制约,开发活动必须按照程序得到环境部门的许可才能进行,包括对污染进行必要的治理并达到规定的标准。按照《综合环境反映、赔偿与责任》的规定,开发“棕地”必须达到环境保护部门规定污染治理标准。20世纪90年代初,每块土地清除污染处理费从1万到100万美元不等,平均处理费用大约是40万美元。¹²这样不仅成本高、耗时长,而且用地里面的污染物质的处理不完善会带来各种风险,这就使得私人开发商和投资者在这些地区的改造过程中难以判断投资的前景,对投资的信心不足。这

¹² 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

种情况下,“棕地”的开发就只能依靠政府的介入了。联邦政府为了促进“棕地”的开发,《克林顿政府棕地行动议程》中明确规定,开发“棕地”可以申请“社区地块开发基金”(CDBG),用于规划制定、土地评价、场地清理、建筑物拆除和复原、污染治理以及原有建筑物改善的开支等。1998年,每个棕地开发项目从CDBG基金得到的资助从15万美元到500美元,其中每项资助用于污染治理的费用一般为10~35万美元,大多数集中在20~25万美元之间。¹³

“棕地”计划的实质就是美国政府认识到了过高的费用和过重的责任是阻碍对棕地进行成功开发的首要因素。这时候仅仅通过市场的手段已经难以解决棕地的再开发问题。于是,政府需要制订一系列相关的政策,包括对其地块规划的重新审视,来刺激和吸引个人投资者对这些地块进行投资,以促进这些地区的复兴。事实上,通过“棕地”计划,已经有大批的工业用地和其中的工业建筑通过改造后重新焕发了生机。

比如,在新泽西35号公路旁有一家废弃的、建筑面积达10万平方米的纸板厂,自20世纪80年代初开始衰落以至完全废弃。这里区位优势良好,曾经有将其改造成电子厂或区域性商业购物中心的计划,但因为种种原因都未能实施。根据环境部门的调查评估,这里属于“棕地”,需要治理后才能开发和再利用。

1998年,一家开发机构经过对这块地的评估,决定将它改造为综合性用地,里面包括商业中心、办公园、公寓和老年人服务设施等。这时候,新泽西州颁布了棕地治理法,规定在棕地开发项目中,私人开发商可以从州政府得到75%污染治理费用的补偿,补偿资金来自于政府税收。这个开发项目成为了棕地治理法颁布后第一个申请政府补偿的项目。在项目申请的过程中,州政府重点强调了项目对地方经济的作用与影响,与区域规划的一致性以及将来对经济的贡献。如今,那里的老厂房已全部拆除,并完成了污染状况与程度的调查评估,开发机构然后就开始进行污染清理。

这个项目是“政府与私人投资联合进行开发的一个成功典范”,创造了一种“双赢”的局面,因为仅凭政府或开发商任何一方都无法单独完成这个项目。对于政府来说,资金的投入使废墟变成了充满机会的土地,由此创造了大量就业机会与税收,污染的治理也使得整个地区变成了一个具有宜人环境的区域。对于开发商来说,政府提供的补偿也减少了投资,从而降低了开发风险。

3.1.3 英国工业用地转型规划设计实例

(1) 内城更新中的规划设计

英国内城问题,既所谓的英国内城困境(The Plight of the Inner Cities),出现于20世纪50年代,它表现为大量制造业工厂倒闭,大批住宅房屋被遗弃,城市人口大量流失及城市环境质量严重下降等等。其中工业问题是英国内城更新的主导因素。二战后,英国内城的工业企业开始纷纷外迁,继续留在内城的工业大多效益不高。

¹³ 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

内城问题使得内城缺乏产业支撑,导致经济日益衰落。同时也产生了一些社会问题,使内城犯罪率增高。内城更新中规划设计的目的在于通过完善公共设施,增加内城活力,恢复经济。增加公共绿地,改善内城环境。同时,增加就业岗位,改善人口结构。

为了达到目标,英国政府综合运用区域规划、城市设计、政策立法、经济资助和设立开发机构等措施,建立完善的内城开发体系。比如,在1974年英国政府通过“新城和扩建城计划”着力解决内城及市中心区迁出人口的安置。这些计划鼓励市民外出工作,在他们购买新城住宅时给予优惠,而且政府努力改善这些城镇的生活环境,完善道路交通网,让市民出行更加方便。与此同时,“内城复兴计划”同时开展,主要是拆除一些废旧建筑,拓宽马路,对原有私人住宅进行维修等等。这样,就可以将城市外围的建设与城市内部的改造相结合,市民的居住环境得到改善。

北京工业用地转型规划设计应该像英国内城更新那样,首先要有一个系统的整体规划,明确规划的范围重点,然后应该有政策优惠,促进重点地方的优先开发,以带动其余地方的发展。在政府主导下,要建立专门的开发机构,协调各方面的利益,具体实施用地的规划设计活动。同时,制订针对工业区规划设计的专门法规,确保工业区转型后的规划能够顺利实施。

(2) 伦敦港的改造

伦敦是世界级大城市,不过近年来伦敦港口外移,伦敦港日益衰落,形成消极的港区功能与港区景观。如果继续衰退,将严重影响伦敦全市功能的发挥与发展,下面以道克兰港口转型和巴特西发电厂改造后的规划设计为例重点说明。

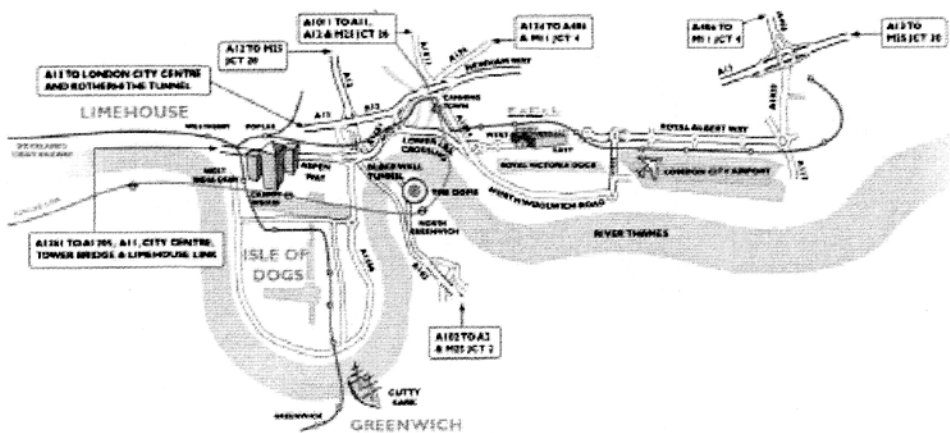


图 3-7 伦敦道克兰示意图 资料来源: <http://www.ramadocklands.co.uk>

道克兰曾是最繁忙的港口之一,随着郊区化加剧,1968~1981年间人口由10万减到2.7万,形成2.2km²的遗弃建筑。¹⁴为了应对这种情况,1981年,伦敦道克兰城市开发

¹⁴ 李冬生. 大城市老工业区工业用地的调整与更新——上海市杨浦区改造实例. 上海: 同济大学出版社, 2005

公司成立,确立了重新规划设计的四大目标:

- 1) 促进土地与建筑重新利用
- 2) 激励工商业发展
- 3) 营造一个富有活力的社区环境
- 4) 完善住房与社区基础设施。

与此对应,道克兰的具体规划措施也是综合的:

- 1) 鼓励土地再利用

开发公司在获得 879hm²的土地的城市开发权后,着手更新工业废地 728hm²,倡导土地有机复合使用,带动第三产业发展。自 1981 年起,商业网点从 1000 个增加至 2400 个,增加一倍。积极发展高技术印刷业等清洁型城市产业。

- 2) 进行道路更新

开发公司投资 959 万英镑,更新改善轻轨道路 135.5km²,从而为发展商务与旅游业创造了条件。

- 3) 大力发展住宅

利用工业废弃地新建住宅,或对仍有价值的住宅进行改造翻新,共新建近 2 万套各种风格的住宅,使居住人口由 1981 年的 4 万人增至 1996 年的 7.7 万人。

- 4) 完善社区公共设施

开发公司在教育、培训、医疗与社区公共项目方面采取有力支持措施,共花费 1.16 亿英镑用于援建学校。

- 5) 兴建休闲设施

在卡伯特府第与原 Canary 码头建成音乐中心,在皇家码头拟建展览中心,使道克兰 88km 滨水岸线成为观光旅游胜地。

- 6) 注重生态绿化

道克兰的改造一开始就倡导生态建设,在原 Bow Creek 港湾的 Blackwall 造船厂修建水上公园,在原东印度公司船坞拟建鸟类避难所。

不久的将来,道克兰将变成一个商业公园和一个大花园。鉴于道克兰在转型后的规划设计方面所作的探索与创举,英国政府与国际社会授予道克兰 77 个奖项。¹⁵

(3) 巴特西发电厂改造中的综合规划

- 1) 发展概况



图 3-8 伦敦道克兰鸟瞰图

资料来源: <http://www.ramadadocklands.co.uk>

¹⁵ 迪特·哈森普鲁格. 德国在后工业时代的区域转型. 建筑学报. 2005.12. P8

巴特西发电厂耸立于泰晤士河正南方，现巴特西公园东侧，占地 35 英亩，是伦敦经济衰退时期工业衰落的历史缩影。其发展历史如下表所示：

表 3-1 巴特西发电厂发展情况表

年代	发展情况
1933 年	巴特西发电厂开始运作。
1955 年	其外观特征形成，建有四个烟囱及“B”形汽轮室。
1983 年	整个电厂关闭，仅仅作为一个历史标志性建筑物。
1986 年	规划许可建为一个娱乐中心
1993 年	Parkview International 伦敦公司（PLC）获得该 35 英亩土地开发权。
2000 年	PLC 拟定规划开始对整个发电厂进行改造和重新设计。

资料来源：根据相关资料自绘

2) 规划设计构想

巴特西发电厂改造的规划总体构想是在改造中保护，在充分保存历史价值的基础上进行重新规划设计。主要体现在三个方面：

(A) 延续城市历史意向

有鉴于发电厂悠久的历史，规划将延续其文化内涵，保留主体建筑外观，同时展示工业文明的成果，如用水、火和蒸汽混合在一起惟妙惟肖模拟火力发电厂。

(B) 增加现代生活功能

为了使该地区成为一个吸引人的场所，就必须保证里面有现代生活功能设施，规划将这座具有历史价值的建筑物改造成欧洲一流的电影城、休闲购物场所与欧洲最大的高技术电影综合功能区。并有适合于各年龄层次的主题娱乐场所。设置河滨音乐厅，在泰晤士河旁的现场举办表演、建筑展览。建设风格各异的饭店、咖啡、酒吧，以保证地区能吸引不同时段的人流。设置世界知名的品牌商店，等等。

(C) 追求历史与现代的融合

巴特西发电厂在重新改造规划后，与其他休闲旅游场所最大的不同就在于人们可以在这里追忆历史、体验记忆，同时享受现代生活。

3) 规划综合改造方案

(A) 交通规划

规划方案把改善市政交通放在一个十分重要的位置上。在电厂和维多利亚车站之间新建了一条铁路，将其车程缩短为 2.5 分钟，使发电厂、维多利亚车站之间的铁路线形成与伦敦商务交通之间的纽带；改善了公共交通，新增公共汽车的停车场；新设置水上交通，使许多重点场所，如泰晤士河堤和皇家节日大厅，都有水上巴士线路可以到达；建设步行道，改善连接发电厂与巴特西公园及其他地方的滨河道路。

(B) 休闲娱乐功能

大力发展休闲娱乐是巴特西发电厂的主要改造策略。利用原来发电厂的内部空间,建成欧洲最大的高科技电影院,具有20个以上的屏幕,三维立体显示;利用电厂底层的附属设施,建成滨河音乐娱乐厅;同时利用火力发电厂的高耸烟囱,建成攀高运动基地;利用厂房的大跨空间,建设电厂博物馆,运用最先进的技术,展示工业文明的成果;配套设施完善,如餐饮与商场的广泛分布。

· (C) 其他功能的设置

利用良好的滨江环境与工业文化氛围以及现代化的功能设施,为媒体业提供空间,为影视业提供外景,等等。

北京工业用地转型的规划设计要像道克兰和巴特西发电厂那样,既要使地区内具有新兴的高新技术产业功能,又要有休闲娱乐功能与餐饮设施,同时注重生态环境的营造。还有就是遵循历史文脉的原则,努力体现历史与现代的融合。

3.2 国外城市工业用地转型规划设计经验

3.2.1 国外工业用地衰退的原因

事实上,18世纪英国产业革命后,工业基地先后在欧美各国家崛起。但从20世纪50年代末开始,英、德、美、法等发达国家陆续都出现了老工业基地衰退的现象。

前面所举的实例可以表明,国外发达国家老工业用地衰退最根本的原因在于主导产业的衰落,然后引起区域经济衰落、建筑废弃与景观破旧。其内在根源是主导产业领域的科学技术优势丧失、新能源的广泛利用、企业效益的降低。现代工业主要依靠的是以高新技术为特征的知识与信息要素,这些老工业用地大都是依托资源型的,走向衰落是历史必然的结果。

3.2.2 国外工业用地转型规划设计的经验与做法

通过上面的实例,我们可以从中总结出发达国家在工业用地转型规划设计方面所普遍采取的一些措施和成功经验,以做借鉴。

(1) 成立专门部门、机构,制定和实施工业用地转型的战略规划。

工业用地的转型,是一个长期的战略性问题。因此,发达国家为了制定与实施工业用地调整与改造的长期战略规划,都成立了专门的机构。

1) 德国鲁尔区的相关机构和法规

表 3-2 德国鲁尔区的相关机构和法规一览表

时间	成立机构或形成法规	目的
1966 年	鲁尔煤管区开发协会（KVR）成立，编制了德国法律上第一个区域整治规划。	确定鲁尔区的整治目标：发展新兴产业，改善经济结构，拓展交通运输，消除环境污染等。
1968 年	区内北威州政府出台“鲁尔发展纲要”。	调整企业的产品结构，提高产品技术含量。
1979 年	德国制订“鲁尔行动计划”。	改善区内基础设施，引导新兴产业发展。
1989 年	德国制订“矿冶地区未来动议”。	形成区内产业结构多样化，发挥地区优势。

资料来源：自绘

在这些机构和法规的促进下，德国的众多工业用地都实现了较好的转型。除了前面所介绍的埃姆瑟公园，多特蒙德依托众多的高校和科研机构，大力发展软件业。杜伊斯堡发挥其港口优势，成为贸易中心，并建立了“内出船运博物馆”，等等。

2) 英国于 1999 年 4 月设立了地区发展代理机构（RDAs），RDAs 是非政府实体，为各个地区制定相应的发展战略，减少地区间及地区内部的不平衡。RDAs 在地区政策实施中拥有相当大的审批权限和资金力度。2001 年 6 月以后，英国贸易工业部（DTI）开始参与地区经济政策事务，主要负责与工业有关的地区规划设计政策的实施。¹⁶

（2）在规划的过程中也注意到了对用地进行资金支持，发展新产业。

资金是经济的血液，发达国家在工业用转型过程中都注入了大笔资金。这些资金的来源主要有直接投资和吸引外部资金两方面。直接投资如：1983 年原联邦德国政府和北威州政府就分别为钢铁工业的改造直接投入资金 30 多亿马克和 1.5 亿马克；美国政府曾拨款 3 亿美元用于匹兹堡地区交通的改善。¹⁷吸引外部资金如：政府通过设立各种政府专项基金、提供低息贷款、允许企业发行债券和减免税收等多种方式来吸引个人或者社会投资，以形成对工业用地转型的有力支持。

以前的工业用地大多是依托资源型的，在地区转型之后，其中产业也相应产生变化。转型为新兴工业地带的，大多发展高新技术和环保等产业；转型为居住用地的，一般发展住宅产业；转型为旅游用地的，一般发展服务业和旅游产业等等。

（3）由政府主导的传统规划向新型的弹性规划范式的转变。

传统的规划范式致力于提高城市的功能，或者说城市的“硬环境”，如可及性、速度、

¹⁶ 王晓来. 发达国家老工业基地调整与改造的成功经验及其对我国的启示. 大连大学学报. 2004（5）

¹⁷ 王晓来. 发达国家老工业基地调整与改造的成功经验及其对我国的启示. 大连大学学报. 2004（5）

运行效率、生产成本的降低和经济总量的增长等。它倾向于把数值化的指标作为衡量公共服务标准，把提供交通基础设施、能源供给、给排水系统、建设用地等方面作为工作的重点。

弹性的规划则注重改善场所的“软环境”，即环境氛围、文化品质等在物质基础设施建设之外的所有有助于提高居民生活质量的要素，以缓解传统规划片面注重量化目标的实现而产生的社会代价。以功能为主导的传统规划常常用政府全权代表市民的方式回答“我们需要什么”，弹性规划则用动员市民社会，倡导公众参与的方式回答“我们喜欢什么”。

总的概括起来，国外工业用地转型区域和城市规划中的弹性规划策略主要有：

1) 主题化策略：即“叙事化”的空间生产。这可以追溯到迪斯尼和其它主题公园营造整体环境艺术和意象的创作实践。

2) 旗舰策略：以造型独特的建筑和城市设计促进城市的转型（如由弗兰克·盖里设计的毕尔巴鄂古根海姆博物馆成功引致的“毕尔巴鄂效应”）。

3) 庆典化策略：用奥运会、世博会、世界杯赛等大型活动加强资源的集聚并吸引人们对城市的关注。

4) 混合功能策略：重新整合原来被赋予单一性功能的城市区域，塑造多元化的城市环境。

5) 速度上的“多极化”策略：重视塑造市民日常沟通、交往和休闲活动所需要的“慢节奏”的城市公共空间。

6) 城市中心重构策略：强化传统城市中心区的可及性、文化象征意义和价值，提倡紧凑型的城市发展。

（4）城市设计方法的引入

高度工业化给工业用地带来的千篇一律与对社会传统文化的漠然引起了人们的注意。如何改变工业区内那种冷漠、萧条、衰败的景观，使区内环境也具有多元性、场所感和人文精神，值得深思。在这种情况下，国外发达国家普遍采用了多种城市设计方法，对需要转型的工业区进行改造，成功的塑造出了自身的艺术形象特色。改善了工业用地内环境，提升了用地内公共空间的品质与内涵。

（5）工业遗产的保护与工业建筑的改造是工业用地转型的最直观表现

工业用地内的工业建筑是工业文明的直接物质载体，再好的规划理念，城市设计方法，最后都要落实到具体的工业遗产的保护和工业建筑的改造上来。发达国家在这方面成功的例子很多，除了前面所举的，比较著名的工业建筑改造项目还有：伦佐·皮阿诺（Renzo Piano）设计改建的意大利菲亚特 Lingotto 工厂，斯布林曼事务所设计改造的位于德国埃斯林根的迪克工厂。



图 3-9 意大利菲亚特 Lingotto 工厂鸟瞰图

资料来源：黄吴壮. 工业建筑的改建. Urban space design research

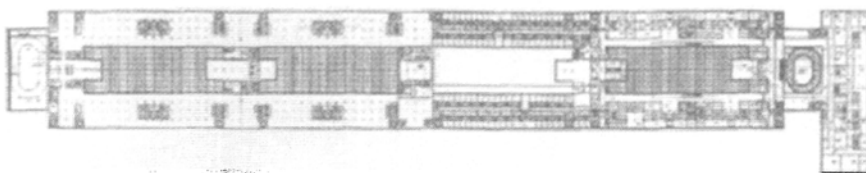


图 3-10 意大利菲亚特 Lingotto 工厂一层平面图

资料来源：黄吴壮. 工业建筑的改建. Urban space design research

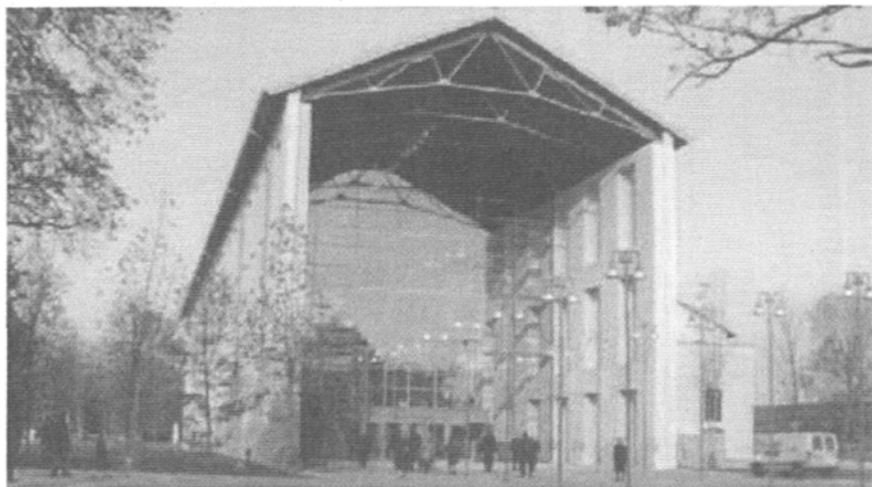


图 3-11 帕尔马音乐厅建筑外观

资料来源：黄吴壮. 工业建筑的改建. Urban space design research

3.3 本章小结

本章通过介绍德、美、英等发达国家工业用地转型规划设计的成功实例，总结其出先进经验与做法，然后得出两条最根本的结论：一是转型过程中应采用弹性规划原则，引入城市设计方法，并注重工业遗产的保护和工业建筑的改造。二是工业用地转型的规划设计是一个长期的渐进过程，必须坚持市场导向原则。

弹性规划应该建立在工业用地发展远景的基础上，这个远景允许不断地调整局部的目标而仍能保持整体的和谐。每一个项目，甚至最小规模的项目都和整体息息相关，“渐进”地为工业用地发展的远景构想服务。

这些发达国家在工业用地转型规划设计方面取得的成功经验，值得我们在后面北京地区的相关研究中进行借鉴。

第4章 北京工业用地转型规划设计的理论基础

4.1 北京工业用地转型规划设计的基本理念

现在工业用地的转型越来越注重地区的特色化和个性化,环境的生态化和园林化,公共空间的人性化,资源的集约化和效益化。现在,我们来探讨北京工业用地转型所应具备的基本理念。

4.1.1 区域共生——构筑整体空间

(1) 理论基础——增长极理论

基于整体发展的区域空间规划理念从1898年霍华德的《明日的田园城市》开始,在欧洲就产生了深远影响。

1955年,法国经济学家佩鲁提出增长极理论。增长极的极化效应和扩散效应对周围地区产生很大的影响。在极化效应的作用下,增长极经济功能具有明显的比较利益,从而吸引周围的劳动力、资金、技术等生产要素向中心转移,但同时也剥夺了周围地区的平等发展机会,对周围地区产生了负面效果。增长极的极化与扩散是一个自我组织的过程,同时也是一个可控过程,人们可以通过对该过程实施干预和调节来实现既定的区域发展目标。¹⁸

(2) 工业用地转型规划设计的整体思维

当今时代是知识经济时代,知识经济时代要求工业用地的空间扩张要以智力资源的占有、配置,知识的生产、分配、使用为最重要的因素。工业用地的经济职能由传统制造业中心转变为创意产业中心、休闲娱乐中心、商业居住中心等。

以前对区域空间模式的思考是对应单一社会经济个体的区位论,一直将经济因素作为空间结构演进的根本因素,主要针对的是对地区经济特征的分析。也就是说,以经济效益的最优作为空间结构演进的基本原则,对社会、环境等特征的分析还很欠缺。

20世纪90年代以来,关于地区空间结构理论的研究已进入了“可持续发展空间结构”的研究阶段。所谓“可持续发展空间结构”理论的核心体现在空间发展目标的多重统一性。这种理论改变了以往空间结构理论以经济效益最优先的原则,较少涉及环境和社会公平的情况,重视效益与公平的统一。所谓公平,涉及三层含义,即本代人之间的公平,代际间的公平和区域之间的公平,其中包含了对资源和环境的持续利用、地区平衡发展等等。

随着工业用地的转型,这些地区内的产业空间、形态空间都面临重新组合。在这个过程中,工业用地作为社会、经济、文化和环境的复合载体,因其空间发展内涵的丰富性、问题的复杂性、类型的多样化和发展的动态性,必须要求我们以区域整体的思维来考虑其转型后发展。因此,其规划设计的整体性思维的引入至关重要。

¹⁸ 陆大道. 区域发展及其空间结构. 北京: 科学出版社, 1995

4.1.2 产业发展——形成内部动力

工业用地与其内部产业密不可分。工业用地现在的衰败、竞争力的下降最根本的原因是其内部产业的衰落。要想使一个工业用地成功转型，必须与产业的转型发展紧密结合在一起。在这方面，有两点可以值得我们考虑：

（1）产业集群是工业用地转型后经济的支柱

所谓产业集群，就是在用地转型后地区内的产业要形成集聚态势，规模效益。产业集聚所形成的产业优势是地区竞争优势的重要组成部分。政府在制定工业用地转型发展规划中应当采取产业集群的基本战略，培育和推动产业集聚，营造良性循环的外部环境，最终提升地区的竞争力。

产业集群的出现也有利于创新机制的形成。创新、比较优势是地区保持竞争力、长期稳定发展的根本保障。产业集聚可以使相关企业在地区内的集中，刺激企业不断地创新以保持自身的竞争力。

（2）依靠主导产业整合地区优势资源

每一个工业用地都有自己的优势和劣势，其主导产业的选择必须把握地区发展方向。重视地区优势的发掘和开拓，依靠主导产业把整个地区的优势整合，形成合力。

这些因素必须在用地转型的规划设计中考虑到。

4.1.3 资源集约——倡导持续发展

（1）理论基础——经营城市理论

19世纪末，正值美国大企业蓬勃发展时期，企业制度的创新启发了人们，专业经理制度被引入城市管理，按企业管理的模式进行城市管理成为了城市制度改革的方向。1896年，美国著名的改革者约翰·佩特森在戴顿市发表的演说中指出：“一个城市就是一个大企业，市民就是股票持有者。”“城市事物应当建立在严格的商业基础上”。这是经营城市理念的萌芽，其理论来源主要有三个，如表4-1所示。而真正相关概念的提出是到20世纪60年代，美国著名的营销大师菲利普·科特勒教授提出了“国家营销”（The Marketing Of Nation）和“地区营销”（The Marketing Of Region）的概念，指出一个国家也可以像一个企业那样用心经营，任何一个国家任何一个地区，都应该把吸引投资和外来移民，发展旅游以及地方品牌作为重要的管理内容。“城市经营”一词是在日本正式提出的，1971年日本就有一本名为《城市的经营》的书籍，在该书中，作者将城市经营的内涵概括为：高效地提供城市公共服务；涵养税源以确立城市的财政基础；与市场经济所导致的外部负效应相对抗，维护公共的利益。如果说企业经营的理念是“以最小的成本获取最大的利润”，那么城市经营的理念就应该是“以最小的市民负担获取最大的市民福祉”。¹⁹

¹⁹ 袁本芳 邓宏乾. 经营城市的渊源与理论基础. 现代城市研究, 2005 (8)

表 4-1 经营城市理念的理论渊源

基础理论	时间	创立人	主要内容
自由市场理论	1776 年	亚当·斯密	自由制度的三要素是“自私的动机，私有的企业，竞争的市场”，并据此认为不断增加国民财富的最好办法就是给经济活动以完全的自由，整个社会的经济活动完全由“看不见的手”支配。现在经营城市所强化的经营理念正是其理论的现实体现。
城市竞争理论	1956 年	蒂布特	城市不会在没有干预的情况下，沿着最佳的路径自然成长。政府应当干预经济，政府的市长更象是一个企业家而不是法官。能够调动民间力量来解决的问题，都交给民营企业。这个理论奠定了城市经营的理论基础。
政府再造理论	1990 年	奥斯本和盖布勒	在 90 年代以前这个理论就已经成为公共管理学领域的前沿课题，其主导理念是建立企业型政府，将企业经营中注重成本、效率、品质、顾客满意等策略引入政府管理活动中。与民间协同发展公共服务，以达到降低成本，提高服务效率的目的。在 90 年代初，奥斯本和盖布勒提出了一系列更为积极的观点。

资料来源：根据 袁本芳 邓宏乾. 经营城市的渊源与理论基础. 现代城市研究, 2005 (8) 自绘

在这种理念的指导下，北京作为一个人少地稀的城市，工业用地转型规划设计中就应该注意以最小的资源代价取得最大的效益，地区资源的集约使用和紧凑发展尤为重要。

(2) 紧凑集中发展的思想

1996 年中国科学院国情研究报告《机遇与挑战》中提出了中国面向 21 世纪的 8 条基本对策，提出了建立具有中国特色的资源节约型的国民经济体系的思想，包括“建立以节地、节水为中心的资源节约型农业生产体系；建立以重效益节能节材为中心的工业生产体系；建立以节省运力为中心的交通运输体系；建立以节约资本与资源的科学技术体系，建立以提倡适度消费、勤俭节约为中心的生产服务体系；建立社会分配合理、注重社会效益的社会保障体系”等。这就是我国紧凑集中发展思想的由来。

在北京工业用地转型规划设计过程中，应强调“紧凑型”的地区发展模式。这是由中国特殊的资源条件与生态条件所决定的。

(3) 工业用地转型规划中对土地和资源的集约使用

土地和资源的集约使用是城市土地和资源稀缺性日趋突出的客观要求,也是地区转型规划中经营理念的基本前提和重要内容。对于北京这样一个地多人的城市,在追求多元城市发展的规划目标下,对其工业用地内的各种资源如空间资源、土地资源、景观资源等的经营,应该从粗放型开发向集约型开发转化。从关心量的扩充到关心地区品质的提升。从注重政府政绩到注重地区经营的实效。工业用地转型后的规划控制、空间设计、基础设施建设、环境的改造都在认真考虑投入与产出效益的前提下予以实施,为此注重提高地区的集约化与效益化水平将是工业用地转型后的重要发展方向。

4.1.4 文化景观——提升地区品质

(1) 文化景观的概念

这里的文化景观主要指的是工业文化景观。如果把人类活动对区域的影响不加考虑而形成的景观称为自然景观的话,那么这种纯粹的自然景观在世界上几乎不存在了。这里引用李翔先生对文化景观的定义:居住于该地的某文化集团为了满足其需要,利用自然界所提供的材料,在自然景观的基础上,叠加上自己所创造的文化产品。²⁰文化景观反映了某文化集团的特征,现在是人文地理学的研究对象。

(2) 文化竞争力

文化是一种非正式的制度,工业用地里的工业文化是地区转型中一种无形的、内在的要素资源,是区域竞争力的重要来源,在转型规划设计过程中,注意对工业文化景观的塑造,对地区今后的发展将有重要影响。

工业用地是工业文明的产物,工业用地与其它地区间的竞争,既是经济的竞争,又是文化的竞争。文化产业是21世纪全球最大的新兴产业之一,是现代城市的支柱产业。老工业用地要想重新振兴,内部工业文化是其要利用的重要因素,城市想要振兴,其文化产业的发展也具有重要推动作用。在规划设计中保护与发掘工业用地的文脉与景观特色,极力打造地区文化特色品牌将成为城市在地区经营与地区竞争过程中最重要的手段,这也是对过去工业用地发展模式雷同,地区特色模糊的理性反思。

4.1.5 生态环境——强调适宜人居

(1) 理论基础——生态学理论

生态学是研究生命有机体和其环境之间相互关系的学科。从E·P·Odum的《生态学基础》问世以来,生态学进入了一个全面发展的时期。²¹现在生态学开始吸收其它学科的理论、方法及先进科学技术成就,从而拓宽了生态学的研究范围和深度。同时生态学也向其它学科领域扩散和渗透。

²⁰ 李翔. 走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控. 北京: 中国建筑工业出版社, 2005

²¹ 吴兆录. 生态学的发展阶段及其特点. 生态学杂志, 1994 (5)

之所以生态学理论可以作为工业用地转型规划设计的支撑理论之一，是因为其学科已经向这个方面发展：生态学从认识自然规律走向管理自然资源，或者从纯自然科学走向关心人类未来，导致了生态学时代的产生。城市和地区的环境恶化、资源短缺、人口膨胀等现实问题，使生态学被认为是可以提供解决这些重大问题的具体方案的科学。1992 年的 6 月，在巴西里约热内卢召开的联合国环境与发展大会，就提出“持续发展概念是从生态学角度提出来的，或者至少是在生态学思想影响下提出来的，…是人类求生存的一种发展战略。”也就是说，生态学是与现代人的生活环境有密切关系的科学。当然，如果我们纯粹用生态学的方法来分析城市工业用地转型问题似乎缺乏强有力的支撑，但生态学方法对于工业用地转型发展规划具有极大的启示作用。

（2）环境库兹涅茨曲线

1955 年，美国经济学家库兹涅茨，提出了经济增长与收入分配著名的倒 U 形假定：在经济未充分发展时期，收入分配将随着经济发展而趋于不平等。而到达经济充分发展的阶段后，收入分配将趋于平等。这一假定被称为“库兹涅茨曲线”。²²

许多环境经济学家经研究后发现，环境水平和经济发展水平之间关系也遵循这条规律：在早期的工业化和经济未充分发展阶段，由于工业水平低，环境受影响程度也低。到了工业化大规模加快的阶段，自然资源的耗费大大增加，废水、废气、废物的产生超过了环境自我处理的能力，环境开始恶化。但一旦到了后工业化阶段，社会经济水平进一步发展，由于生产技术的提高，人们对环境质量要求的提高，环境状况就会逐渐得到改善。这一规律就被称为“环境库兹涅茨曲线”。如图 4-1 所示。

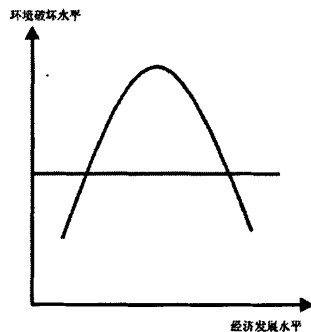


图 4-1 环境库兹涅茨曲线

资料来源：自绘

现在北京的发展已经到了调整工业结构，注重环境质量的阶段，根据这种理论，生态理念的引入对于其工业用地转型的规划设计研究来说意义非凡。

（3）生态理念在工业用地转型规划设计中的体现

一个良好的生态环境，其生态系统内在的生态安全机制是整个系统保持稳定的保证。自然生态系统的进化目标是维持系统内部最大的生物量与系统稳定性，人工生态系统的设计目标是获取最多的产生量。对于城市工业用地转型规划设计来说，在生态环境的塑造上要遵循以下规律：

- 1）通过规划和城市设计来加强空间的生态连接性是保证区域生态安全的基本手段。
- 2）维持区域内各种景观包括工业景观的多样性与异质性是维持区域生态系统稳定性的

²² 李翔. 走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控. 北京：中国建筑工业出版社，2005

基本前提之一。

3) 尽量保护利用已有的自然空间,形成自然空间网格体系,并与人为形成的工业空间形成镶嵌性的空间组合结构。

4) 各种资源从开发到使用的过程中贯彻最大限度的节约原则、重复利用原则和循环利用原则。

5) 区域开发和使用的物质资源的程度要与使用后资源的回收能力相适应。

6) 工业用地转型后的经济规模的合理性不仅仅从经济上加以考虑,还要使其最大限度地使用地区所能获得的资源,同时使由此产生的资源浪费及环境破坏趋于最小。

4.2 北京工业用地转型规划设计的目标体系

当代城市的发展趋势是成为一个宜人生活的场所,北京中心区内存在的大量工业用地和工业企业,不仅会导致城市物质环境的日渐破落,地区经济快速衰退,还会造成地区失业率增高,社会治安条件恶化等一系列的社会问题。工业用地转型的规划设计就是为了阻止这些地区的日渐衰落,激发其内在活力,促进经济的发展。通过前面对工业用地转型规划设计的基本理念进行的探讨,我们可以确定其目标体系应包括以下五个方面:

4.2.1 经济发展目标

这些工业用地内的企业大都是污染严重的传统产业,土地投入产出率低。通过产业结构调整、产业布局调整、产业技术更新、管理模式更新这四个方面的调整,就能发展具有地区优势与前景的都市产业,提升整个地区的土地利用水平和效率,增加政府和当地居民收入,最终实现地区经济的复兴。

4.2.2 环境可持续目标

北京工业用地内的企业已经有一大部分处于停产半停产的状态,由于缺乏资金投入,工业建筑和基础设施得不到及时修缮,形成大量破败的工业厂房和设施,成为了消极的城市景观,与中心城区的大环境极不协调。另外,重污染工业的长期存在,也使得工业用地内的土地、水资源、空气资源都受到了不同程度的污染,也影响了环境的质量。所以需要通过工业用地转型的规划设计来进行区域环境整治,营造环境宜人的工作、生活、休闲场所。

4.2.3 社会发展目标

北京工业用地转型规划设计的最终目的是促进区域的社会全面进步,为地区居民提供更好的居住、就业、娱乐条件,让他们享有更多的教育机会和医疗服务,形成充满活力的健康社区。

4.2.4 生活舒适目标

生活舒适目标就是重新规划设计后需要给居民提供更舒适的生活环境,包括人均居住

面积,人均绿地面积,人均交通状况的改善等等。

4.2.5 文化保护和发展目标

工业用地与历史街区有一个共同点,就是文化在其转型规划设计中处于一个极其重要的地位。保留住那个历史年代带给我们的工业遗迹,并让其具有新的功能和文化气息,无论是从地区物质层面还是精神层面来说,都有重要意义。

现将工业用地转型规划设计的目标体系再细分表示如下:

表 4-2 北京工业用地转型规划设计目标体系

总体目标	局部目标	更新途径
经济发展目标	产业结构调整 产业布局调整 产业技术更新 管理模式更新	土地利用结构更新 经济结构更新
环境可持续目标	工业区内水质 工业区内空气质量 工业区内土壤质量 工业区内噪声环境 工业区内垃圾处理	土地利用结构更新 管理模式更新 技术升级
社会发展目标	社会就业率 地区管理模式	社会计划实施
生活舒适目标	人均居住面积 人均绿地面积 人均交通状况	土地利用结构更新 基础设施改善
文化保护和发展目标	工业建筑保护和再利用 工业景观保护和再设计 文化活动开展频率	土地利用结构更新 文化艺术形式和内涵丰富

资料来源:根据 李芸.都市计划与都市发展.南京:东南大学出版社,2002 自绘

从表 4-2 可以看出,土地利用结构的调整是工业用地转型规划设计的重点,无论是经济、社会、还是生活目标,乃至文化目标的实现,都必须直接或者间接地通过土地利用的调整来实现。至于怎样通过土地利用调整来实现,我们将在下一章展开详细论述。

4.3 北京工业用地转型规划设计的总体原则

工业用地转型的规划设计既不是粗暴的对原有地区的推倒重建,也不是简单的环境改

造,而是对工业用地进行社会、经济、产业、环境、建筑的全面规划和设计。在这个过程中,既要传统工业文化有所继承和发展,保留城市对工业文明的历史意象,又要赋予地区新的功能,创造新的价值。为了达到上一节提到的规划设计目标,我们在规划设计过程中就要遵循以下原则:

4.3.1 有机整体原则

北京工业用地是一个有机整体,进行转型后的规划设计必须有一个整体观念。这里的整体性原则有三层含义:一是从全局看,转型的工业用地是北京城区的一部分,对其进行规划设计要考虑到整个城市的发展战略和产业布局,体现城市发展要求。二是从内部看,工业用地本身就是一个有机复合体,由工业用地和与其配套的工业设施用地、企业职工居住用地、休闲娱乐用地等组成,它们是一个整体,进行规划设计就不可避免地涉及到这些相关地区的建筑改造、环境整治等问题。三是工业用地转型的规划设计不仅仅是一个物质层面的问题,而且涉及社会变革、产业政策和经济政策,必须根据既定的经济发展计划和社会发展计划,完善各类公共服务设施,以促使原有和新产生的社会功能良好发展。

4.3.2 历史文脉原则

工业建筑和工业景观的存在反映了北京工业发展的历史,具有历史意义。在这里,人们可以感受那段历史,可以欣赏独特的工业景观。因此,对于这样的建筑和景观,应该妥善加以保护和利用,珍惜其中蕴涵的历史文化价值。

4.3.3 复合多元原则

一个成功转型的工业用地应该是复合多元的。商业、居住、娱乐等不同功能活动的融合,可以创造经济上的活力并促使更多专业功能的发展。这些不同活动的空间也交错重叠,呈现复杂性特点。用地内不同层次人群的融合,产生各种不同的需求和广泛的社会交往,他们的活动形成一个具有相互支持关系的网络,也是一种多元化的趋势。所以,将促进复合多元化发展作为工业用地转型设计的一个原则,是对地区内在运行机理的尊重。

4.3.4 市场调控原则

一个好的规划调控原则,肯定是在土地控制方面有着一套先进合理的举措。那么,在北京工业用地转型规划设计这个问题上,如何去控制每一块土地未来将发展成什么样,如何发展呢?在这里,除了需要有一个总体上的定位以外,就是要将市场机制导入规划调控体系,让市场来决定其微观层面的具体发展。简单的说,就是土地调控要遵循市场规律。

4.3.5 弹性规划原则

以功能为主导的传统规划强调政府的绝对权威和有效的“自上而下”的机制。而弹性规划强调沟通的过程,通过各个利益团体达成共识的过程来制订规划的方向和实施手段。事实上,工业用地转型规划设计的整个过程是一直处于动态变化之中的,弹性规则的引入,可以使规划目标在规划实施中随着现实情况的变化进行修正,也可根据新的研究成果做出

及时的调整。

4.4 本章小结

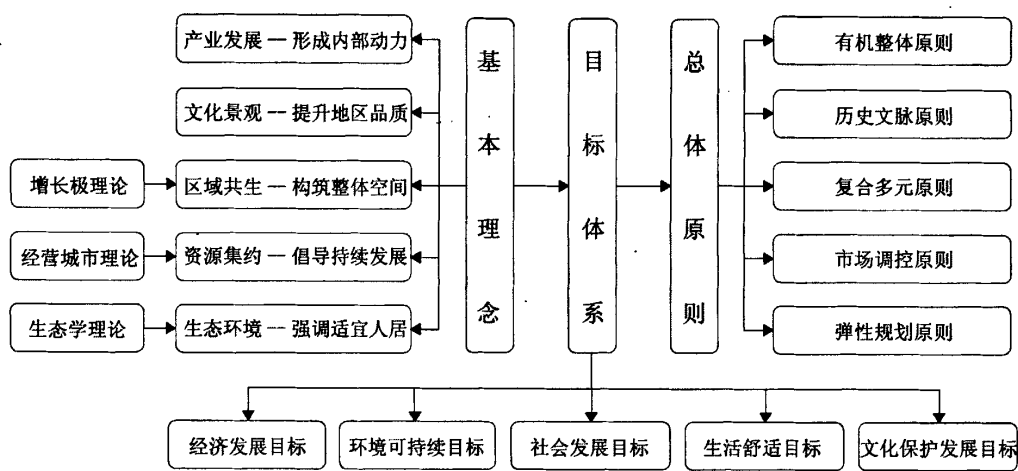


图 4-2 本章框架结构图 资料来源：自绘

本章对北京工业用地转型规划设计的基本理念、目标体系和总体原则进行了阐述，重点探讨了其基本理念的形成。从增长极理论，经营城市理论，生态学理论等出发，阐述了区域共生、资源集约、文化景观、生态环境等因素是工业用地转型规划设计中应该而且必须考虑的方面。这些理念的提出，对于防止工业用地转型过程中的盲目改造和建设，提升地区品质提供了理论支撑，是工业用地转型规划设计的理论基础。

第5章 北京工业用地转型中的规划方法

北京较大范围的工业用地转型,严格地讲,应始于20世纪80年代。随着计划经济的渐行渐远,城市用地的出让由行政划拨向公开招标演变,城市居民的住房由单位分配向完全个人购买演变,到了90年代中后期,工业用地中的各项功能已日益不能适应在提速中的经济,相关转型的规划设计理论也缺乏系统性。相形于工业用地中各处颓废、尴尬的城市景象,加之现代建筑西学东渐的冲击,这时的原工业用地转型的规划设计实质上就是在政府施政、商人逐利、市场拉动和市民对新生活的向往等多种因素促成下的直接推倒重来。

但这种重来运动,是在私有产权界定明晰、各种利益主体多元化的条件下发生的,复杂的利益关系、多重矛盾的交织,使得工业用地的转型实际上是目前城市的一种窒碍。所以在北京工业用地转型的规划设计这个问题上,我们需要探讨在城市规划、城市设计的层面上为所有利益关系人创造一个互惠的赢局。相信惟有在未来效益和现实效益之间寻找一个支点(这里的效益不仅指经济效益,也指社会效益、环境效益等,是一种综合效益的概括),将各关系人的眼光拉远,在看到未来的价值中找到合作的逻辑,才能使地区转型规划设计最后产生的效益提升到极致。也就是说,没有什么能胜过转型地区整体价值的增益。这个支点,就是市场因素和文化策略的引入。进一步说,就是对中央政府,地方政府,私人机构,所在地企业,原住民等错综复杂的关系进行层层剥离,摆脱必然性的沉重,寻求平衡发展的可能。对于这样一个利益问题的解决方案,靠行政命令肯定行不通,靠的是一套可实施的、未来与现实兼顾的、从局部到整体都最优的规划方法,来解决城市工业用地转型中的种种问题。

值得指出的是,这里所说的市场要素,与经济学中的纯市场概念有很大的区别。它是一个建立在城市规划、城市设计上的一个市场概念。而文化策略,也不仅仅指工业文化,也包括了现代文化要素的引入。

5.1 现行城市规划方法的局限性

(1) 现行城市规划体系

当前北京的规划技术体系采用的是“总体规划——详细规划(以控制性详细规划为主)”的二元结构的控制体系。从规划控制的层次上讲,规划控制分为:区域规划控制、城市总体规划控制、片区详细地段规划控制、具体地段建设控制以及规划的控制调整。

(2) 现行城市规划方法的局限

1) 对经济利益的巨大导向作用考虑不足

从计划经济向市场经济的转化过程中,现行城市规划由于缺乏严谨的理论体系,缺少科学的计量方法,容易形成规划的经验性原则。而经济效益的评判标准是量化的,市场将原则化的经济效益变成了实实在在的经济利益,使规划面临巨大的冲击。

2) 对规划地段缺乏深入了解

城市控制性详细规划是与工业用地的转型最为相关的一项规划，它对用地的转型有着很大的控制作用，控制性规划在编制时对城市空间也有一定的考虑，对区域内建筑高度、建筑密度、容积率等具体指标作了一定的规定。但从实践来看，在编制控制性规划的时候，规划编制人员难以对城市空间环境进行深入的城市设计研究，对指标的规定基本上是按照一般的经验进行编制，缺少对区域地段的深入了解。

3) 对地区的动态变化考虑较少

在规划的编制内容上，控制性详细规划过分追求了可操作性，忽略了城市地区发展的长远性和综合性，动态过程性的原则。由于没有充分考虑各地块、各单位、以及开发模式的具体情况，导致实际建设与规划相差很大。同时工业用地转型的时间一般都比较长，其中的项目变化性大，缺少动态的指导意义。

4) 缺乏相关监督评判体制，有违市场公平

在规划管理上，规划提供的几个关键性指标是管理者手中的法宝，更是开发商追逐的焦点。由于控制性详细规划的制订、执行和修改缺乏法律化的程序，在实施中极易受到各种非正常力量的干扰，而实施效果又没有有效的评判标准与监管机制，对市场的公平性产生了负面影响。

5.2 北京工业用地转型规划要解决的主要问题

鉴于现行城市规划方法的一些局限性，再结合北京工业用地转型的实际情况，北京工业用地转型规划需要特别注意以下几个方面的问题，并在规划制订和实施过程中尽量予以解决：

(1) 对于经济利益的巨大导向作用要考虑到规划体系中去。可以在土地利用控制等层面上采用一些技术手段来引导经济因素发挥正确的作用。

(2) 考虑到工业用地转型是一个漫长的过程，其中的项目变化大，规划目标应该随着转型的进行而做出适当的调整。同时，规划体系在建立的时候就要考虑到转型过程中的这些动态变化。

(3) 在工业用地转型的过程中，开发商为了追求企业的自身利益，把外部不经济性推给社会。如为了追求最大利润，开发商会尽可能提高建筑容积率，提高开发强度，但过高的开发强度影响了建筑的日照、通风等建筑物理特征，破坏了地区肌理，造成对公共环境的影响。

(4) 工业用地内的公共设施关系区域的整体利益，但一般不会产生直接的经济效益，所以难以刺激开发商对此进行大规模投资。因此用地转型规划中要保障社会公共设施的充分开发。

(5) 工业用地转型过程中，开发商出于经济利益的考虑，缺乏对社会价值、文化价值的判断，容易对一些有历史意义的工业建筑和景观造成损坏。工业用地转型规划应该对工业建筑的保护加以引导。

5.3 工业用地转型规划中的战略决策

在工业用地转型规划中，首先应该对其进行战略决策。因为战略决策可以对整个工业用地转型的规划提供一个大的框架，或者说，只有能将地区向即定发展框架内引导的规划体系，才是我们所需要的。

一个工业用地转型成什么功能地区，是我们首先需要明确的问题。这里引入现代的战略决策方法，以帮助我们在这一问题上清晰的做出判断。

战略与决策始终是紧密相联的，战略带有目标性、纲领性和指导性，而决策带有规划性、方案性以及措施的可操作性。

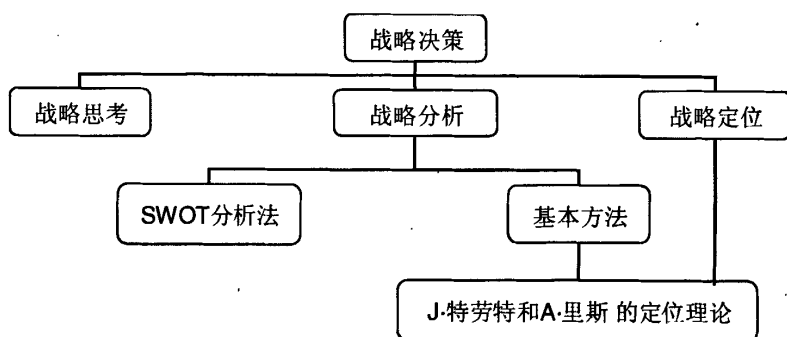


图 5-1 战略决策流程图 资料来源：自绘

5.3.1 战略决策与分析方法概述

（1）战略决策

对于战略的定义，即使是杰出的管理者们也很难在对战略的定义上达成一致，但有一些基本原则可以肯定。成功的战略必须是具有创造力的——必须与竞争对手在提供价值方面与众不同。要想保持对对手的竞争优势，组织自身就要凭借其独特的竞争力，通过模仿或取代竞争对手获得经济价值能力。与帮助组织获得竞争优势的联系最为紧密的流程环节就是战略决策，战略决策过程是指组织严密的、目标明确的、努力地制定出组织战略的详细说明书和执行过程中的责任安排。²³

战略决策首先需要战略思考，面对快速变化的新经济时代，以往对工业用地转型规划中按部就班的战略决策将会阻碍动态的、创新的可执行决策的产生。对工业用地转型的思维模式应该转变（如表 5-1 所示）。

（2）战略决策中的各个元素——即战略决策中需要考虑到几个方面：

- 1) 组织的活动范围：我们打算在哪里（地理、产品服务市场、价值链上的某一段等）经营？
- 2) 组织活动与其周围的环境相匹配：在各个因素之间，常常用到相互“适应”这一概念。

²³ 李翔. 走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控. 北京：中国建筑工业出版社，2005

- 3) 组织的活动与它的资源能力相匹配：这意味着只能在组织的能力范围内进行经营。
- 4) 可以表明整个组织都发生变化的含义：从本质上讲，这意味着变化是非常复杂的。
- 5) 组织的重要资源的分配和再分配：这意味着对组织的资源进行优化。
- 6) 哪些具有较强影响力的战略的价值、预期和目标：决策者。
- 7) 组织将要长期进行的方向：这个过程可能超过 10 年或更长一段时间。²⁴

表 5-1 战略思维的转变

按部就班的思维模式	战略化的思维模式
阶层式的思维	自我再造的思维
线性的思维	网络化的思维
单向的思维	多方向的思维

资料来源：自绘

5.3.2 工业用地转型规划中的战略思考

随着全球化时代的到来和地区间竞争的加剧，工业用地转型规划的战略思想正以传统的建设导向转为经营导向，以期通过将城市工业用地中的各类资源优势转化为竞争优势，从而提高综合竞争力。现在的问题不是我们应该把工业用地改造成什么样子，而是怎么才能使工业用地恢复自身“造血功能”，怎么才能自己经营下去。

工业用地转型规划的战略思考方式应该是这样的：

- 1) 是直觉和创造力的综合；
- 2) 是信息与洞察力的综合，如何在一个新兴的经常不连续的环境中如何重新安排这些元素的次序，进而使结果最大化；
- 3) 是对组织从总体的角度进行思考；
- 4) 关注各个部分相互关系，反对将各个部分单独地对待；
- 5) 用动态的观点看环境；
- 6) 是对竞争、环境和债权人的可能要求提前做出反应；
- 7) 将仔细的研究处所的状况并将其划分为几个部分，然后依据它们的意义和关系再将它们整合，来获得预期的结果；²⁵

²⁴ [加]克雷格·弗莱舍，[澳]芭贝特·本苏桑 著，王俊杰 译，战略与竞争分析——商业竞争分析的方法与技巧，北京：清华大学出版社，2004

²⁵ 根据李翊，走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控，北京：中国建筑工业出版社，2005 总结得出

有了这样的战略思考方式，我们就可以对现在北京工业用地转型规划进行思考，然后采用下面将要说到的战略分析方法，在规划中对北京工业用地转型进行战略定位。

5.3.3 工业用地转型规划中的战略分析

(1) 战略分析的基本方法

在工业用地转型规划中战略分析的方面来说，我们可以采用定位理论。

定位理论其最初应用于讨论产品营销、市场开发等广告传播策略等问题上。1981 年，J·特劳特和 A·里斯写了一本改变传播—营销的书《定位》(Positioning)。书中提出了三个时代的

表 5-2 USP 理论、品牌形象论、定位论的比较

	独特的销售主张 USP	品牌形象论	定位论
产生时间	20 世纪 50 年代	20 世纪 60 年代	20 世纪 70 年代以来
核心理论	强调产品具体的特殊功效和利益	塑造形象、长远投资	创造心理位置强调第一
方法和依据	实证	精神和心理的满足	类的独特性
沟通的着眼点	物	艺术、视觉的效果	心理上的认同

资料来源：[美]艾·里斯 杰克·特劳特 著，王恩冕 于少薇 译，北京：中国财政经济出版社，2002

划分及应对的主流策略的思想：

- 1) 产品至上时代——20 世纪 50 年代 R·雷斯的“USP 理论”迎合该时代的特征，成为营销理论的主流。
- 2) 形象至上时代——20 世纪 60 年代 D·奥格威提出品牌形象论，掀起“品牌形象论”的旋风。
- 3) 定位至上时代——20 世纪 70 年代以来 J·特劳特和 A·里斯提出的“定位”论。

1996 年 J·特劳特和 S·瑞维金合作出版了《新定位》(The New Position) 一书，与《定位》不同，该书有三大创新点：

- 1) 转向深挖消费者，确立基于消费者的定位方法。
- 2) 建构基于应变的重新定位。
- 3) 冲破传统规则和思维定式强调定位中的感觉创意。²⁶

我们可以认为，定位并不是一种逻辑形式，定位不能仅仅靠规则和算法自然推演产生出来。微观层面上的不可确定性，决定了定位应该注重感觉创意。

“定位”(Positioning) 一词已成为最重要的、使用最广泛的战略术语之一，它成为当

²⁶ 李翔. 走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控. 北京：中国建筑工业出版社，2005

今策划、营销战略的理论构架中的一个核心概念。当今在许多领域里都采用这个术语。既然我们已经将工业用地转型规划的内涵看成是一种“经营”而不仅仅是“改造”，那么，在某种程度上，工业用地本身就是一种产品，也需要一个良好的定位。

所以我们得出：工业用地转型规划的定位是为了实现这些地区的最大化效益，根据自身条件、竞争环境、消费需求等及其动态变化，确定自身各方面发展的目标、占据的空间、扮演的角色、竞争的位置。工业用地的转型规划需要先进行战略研究，然后需要准确定位，在一个“经营地区”的时代，定位对于工业用地转型规划设计的成功与否显得尤为重要。一个工业用地转型规划中的良好定位可以带动一个地区的发展，带动整个区域的产业升级换代，再辅以合理的规划控制方法、优秀的城市设计原则、先进的建筑改造方法，这样的工业用地转型才会在一个正确的方向上，才有可能获得成功。同质化的地区、定位失调的地区，再加上如果只注重包装忽视发展动力机制的工业用地，必然会淹没在市场的大潮中。

差异化定位将是工业用地转型后发展规划的一个主要原则。

1) 工业用地转型规划中的定位

进入20世纪90年代以来，世界经济全球化的进程变快。我国加入WTO以后，国内竞争国际化，这标志着中国经济发展将进入一个新的时期。在这样的背景下，积极推进区域经济一体化，加强区域内各经济体之间的交流与合作，更加有效地参与全球多边自由贸易，已成为当今国家和地区拓展经济发展空间的重要选择。所以北京工业用地转型的规划也要扩大视野，从更广泛的区域来进行整体考虑。

2) 市场分析

对工业用地转型后的发展规划应进行市场分析。也就是要通过市场手段推动老工业用地转型。在中国，有些人往往会觉得只要政府愿意，大楼可以建，马路可以修，这样一个地区就能迅速繁荣起来了。但对于北京工业用地来说，新建的马路、大楼、公共设施并不能保证其转型的成功，工业用地转型之后最关键是要吸引企业、单位进入的，是要有税收和就业机会的。工业用地转型后也要有人购买房子，也要有人留下来生活在这里从而推动这里的经济发展。

北京工业用地转型之后将是一个新的区域，这个地区要吸引什么样的人，什么样的企业单位，应该具有什么样的景观特色？不同的人群对交通、环境、环境品质要求不同，愿意支付的费用也就不同。要对一个工业用地转型后的发展规划进行定位，就不得不去分析邻近区域和其它竞争性区域。因此有三方面的背景情况需要了解：

(A) 经济情况，即宏观、区域性经济情况，所在地人均国民生产总值、恩格尔系数、房产价格、消费者行为等。

(B) 社会情况，即政府、政策、文化、教育、生活习惯等。

(C) 环境情况，即土地资源、交通网络等。

在了解这三方面情况的基础上，可以逐步提炼出用地规划的定位。

3) 产业定位

亚当·斯密说：“人是唯一会做交易的动物。”工业用地转型之后也需要人在那里工作生

活,同样会有贸易的出现。在工业用地转型后的产业与贸易中,地区的“比较优势”使得地区生产与贸易变得有利可图。产业的选择是用地转型之后发展的重要因素。对于北京工业用地来说,其未来发展规划的基本思路主要有以下几点:

- (A) 工业用地转型后地区发展的市场分析 (3W+H)
- (B) Who development (用地由谁来开发、管理)
- (C) Who use (用地转型后要吸引什么样的人、企业、单位来使用)
- (D) What advantages (同其它竞争性区域相比,用地有什么优势)
- (E) How much & how long (人们愿意花多少钱,在多少时间内进入用地内)

(2) 有效的战略分析方法——SWOT 分析法

结合上面所说的内容,我们可以用 SWOT 分析法对北京工业用地情况进行分析,然后进行规划定位。

SWOT 分析方法是 1971 年肯·安德鲁提出的,SWOT 分析方法是分析组织所面临形式的主流分析方法之一,主要用于估计组织的战略、自身内部能力(即组织自身的优势和劣势)和外部可能性(即组织面临的机会和威胁)之间是否相适应。具体内容如下:

1) 优势(Strengths)。优势是指那些可以使组织比其他竞争对手更具有竞争力的因素。优势也可以指组织在工作时,有某个显而易见的长处或者拥有可以超越竞争对手的资源。事实上,优势是能力或资源的组合,使组织能够有效地完成绩效目标。

2) 劣势(Weaknesses)。劣势是指组织中的缺陷、失误、约束等因素,使组织不能实现目标。劣势也指组织做事时没有效率。或者相对竞争对手而言,组织拥有低下的能力和较少的资源。

3) 机会(Opportunities)。机会包括组织环境中任何目前对组织有利或者未来会对组织有利的状况,例如,某个趋势、变化、被忽视的需求。这些因素证实了客户对产品或服务的需求,并促使组织强化其竞争位置。

4) 威胁(Threats)。威胁包括组织环境中的任何不利因素、趋势或变化,它将削弱或威胁组织的竞争能力。威胁可以是壁垒、约束,以及任何可能造成组织产生问题、破坏、损害、伤害的因素。

组织的优势和劣势(即组织的内部环境)是由相对来说是可以控制的因素构成的。这些因素包括组织的资源、文化、系统、团体行为,以及组织管理者的个人价值。组织的机会与威胁(即组织的外部环境)是由相对来说不可控的因素构成的。这些因素包括整体需求,市场饱和程度,政府的政策,经济条件,社会、文化和道德的发展,技术的发展,生态发展,以及波特的五力模型中的 5 个要素(即竞争状况、新进入者的威胁、替代产品的

威胁、购买者的议价能力和供应商的议价能力)。²⁷

5.3.4 工业用地转型规划中的战略定位

前面的分析已经说过，北京工业用地转型规划中的战略定位主要应采用差异化定位，具体而言，应包括三方面的内容：

- (1) 规划目标定位
- (2) 运行及管理模式定位
- (3) 产业定位

5.3.5 北京东郊棉纺区转型规划中战略决策的不足

位于北京东郊的棉纺区工业用地是北京经济起步的先导，那时候，纺织业作为先导产业，京棉一厂、北京印染厂、京棉二厂等相继在此落户，厂房也成一片，十分壮观。纺织行业成为上个世纪中叶北京的创汇大户和经济创收的一面旗帜。

东郊棉纺区内的建筑群，见证了新中国政府解决人民穿衣问题的决心和魄力，也记录了首都纺织工人为了实现这一目标做出的巨大贡献。北京市人大常委会委员郭栖栗就曾经建议将纺织城原址改建成为一个集旅游、展览、消费等多项功能为一体的新纺织城，但在城市人口膨胀的压力和房地产开发巨大的利润面前，这个建议显得势单力薄。

东郊棉纺区内的大片工业用地现已成为都市繁华的商业用地。事实上，东郊棉纺区工业用地内是存有不少有价值的工业建筑和工业景观的。可是，由于其优越的地理位置所带来的巨大潜在经济利益，导致了工业用地在转型规划中存在很多不足，尤其在战略决策层面存在偏差：前面已经提出转型规划中应该将定位理论作为战略决策的主要理论，而差异化定位是北京工业用地转型规划中的一个主要原则。考虑到东郊棉纺区工业用地所处位置

表 5-3 东郊棉纺区工业用地现状表

东郊棉纺区工业用地	工业用地现状
京棉集团	由原北京第一、第二、第三棉纺织厂联合组成，现在已经整体搬迁到北京近郊，在原工业区内只保留了第二棉纺厂的老厂房，里面仅有少量办公功能。第一、第三棉纺厂全部被拆除，在原址上是新建成的住邦 2000 等高级写字楼。
北京第一针织厂	厂区被全部推平，在原址上是鑫都华府等商业住宅楼。
北京光华染织厂	厂区基本保持完整，但被改建，保留了原办公楼光华大厦。主要车间被改造成多层的办公楼。整个厂区周围被高层写字楼所环绕。

资料来源：自绘

²⁷ [加]克雷格·弗莱舍，[澳]芭贝特·本苏桑 著，王俊杰 译. 战略与竞争分析——商业竞争分析的方法与技巧. 北京：清华大学出版社，2004

在东四环外，十里堡以西，在其西边就有 CBD 中央商务区。现今东郊棉纺区工业用地转型后的现状如表 5-3 所示。

很明显，东郊棉纺区工业用地转型规划中的战略决策就是将用地发展成为以商住楼、高档写字楼为主的商住用地，对于区内的工业遗迹，完全没有考虑，基本是采取推倒重建的方式。相比同处北京城东的 798 地区，东郊棉纺区工业用地转型规划只注重了地区土地价值的提升，对于工业文化的存留完全忽视，最终形成的结果是用地转型错失了利用文化特色提升地区品质的机会，与东边的 CBD 中央商务区进行同质化竞争，而其在区域位置、规划定位、产业聚集等方面，又明显处于下风。同时从城市景观方面来看，现存的第二棉纺厂的老厂房虽然整体上保持完整，但其周围全是高层写字楼，城市肌理遭到破坏，厂区内的工业景观显得十分孤立、破败，迟早也会被商业写字楼所取代。

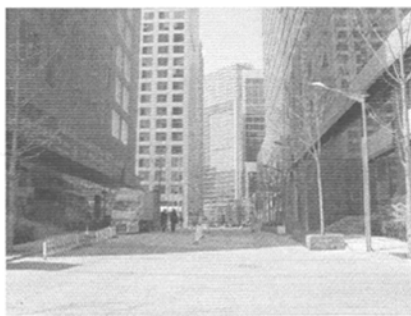


图 5-2 东郊棉纺区工业用地现状
资料来源：自摄



图 5-3 第二棉纺厂现状 资料来源：自摄

东郊棉纺区和 798 地区、首钢工业区一样，是北京地区内最具特色的工业区，其工业用地内部的工业建筑和工业景观十分具有保护价值，但由于转型规划中战略决策的不同，导致了其与 798 地区、首钢工业区截然不同的转型方式，造成了城市文脉被破坏、经济上巨大浪费、形成了衰败的城市景观。

5.3.6 北京 798 地区转型规划中的 SWOT 分析和定位

前面所说的东郊棉纺区是从反面来说明工业用地转型规划中战略决策的重要性。现在以北京 798 地区为例，对其使用 SWOT 方法进行战略决策分析，然后准确定位：

(1) 798 地区转型的优势

1) 良好的区位优势

根据国内外对工业用地转型的经验和教训，优越的地理位置、便捷的交通与通讯，是工业用地转型所需要的重要条件，也是直



图 5-4 798 地区工业用地区位图 资料来源：在 周陶洪. 旧工业区城市更新策略研究. 硕士论文, 2005 基础上绘制

接关系到工业用地转型成败的关键所在。798 地区位于北京东北方向朝阳区大山子地区,在东北四环以内,交通发达,有多路公交车可以到达,地理位置十分优越。而且,798 地区现在主要进行的是艺术产业,与位于花家地的中央美术学院只有一刻钟的车程,可以依托中央美院强大的学术资源。

2) 历史传统优势

在五十年代之前,798 地区只是一片一百多万平米的洼地,共和国的第一个五年计划就决定选址在此,由国家直接拨款 1.5 亿元,筹建电子工业基地,属于国家战略工程。1954 年开始动工,建立华北无线电器材联合厂,代号 718,属军工部门。718 联合厂下有 798、706、707、797、751 等多个工厂和十一个研究所,1957 年投入生产。

718 联合厂是当时社会主义阵营对中国 156 个援建项目外,单独立项的第 157 个项目,其他 156 个项目都由苏联援建,这个项目则主要是与东德合作。1953 年中德在合作建设 718 联合厂协议上签字,同时德绍——当年包豪斯所在城市——的一个建筑机构接受委托,开始为 718 联合厂做建筑设计。德国组织了四十四四个院所与工厂的权威专家成立一个 718 联合厂工程后援小组,最后是集全东德的电子工业力量,包括技术、专家、设备生产线,完成了这项带有乌托邦理想的工程。718 联合厂的首任厂长李瑞在回忆文章里说:“我看过德国二十多家工厂,没有单独一厂具有如此的规模。据我所知,在苏联和社会主义其他阵营的国家中,此类规模的工厂也很罕见。”

正是由于 798 地区这样的一个历史传统,使得其中的建筑都具有了一种历史价值,从形式到功能都是如此。不过我们所说的历史传统优势,不仅仅是指 798 地区辉煌的历史,更指的是从 90 年代中期以来,这里逐渐形成的创意产业氛围。

1995 年,中央美术学院雕塑系以每天每平方米 3 毛钱的低廉租金在北京酒仙桥 4 号租用了一个 3000 多平方米的仓库作为雕塑车间,接受政府委托制作卢沟桥抗日战争纪念群雕。雕塑工程完工后,翻模工罗海军续租了这个空间,把它做成一个向艺术家开放的雕塑工厂。此举开启了 798 从厂区走向艺术区的先河。

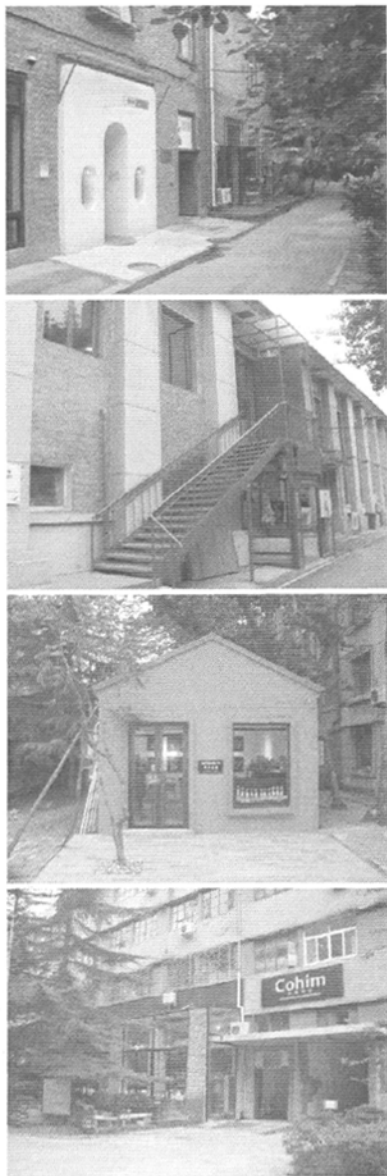


图 5-5、5-6、5-7、5-8, 798 地区现状 资料来源:“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题组

2001年10月,画廊首展“北京浮世绘”开幕让更多人走进了这个沉静的厂区,这个展览也是798后来形成的艺术区的第一个艺术展览。

2002年,行为艺术家苍鑫、画家刑俊勤、付磊、刘野、传媒人刘索拉、洪晃等人在此创建工作室并形成示范效应,加上美国人罗伯特·伯纳欧在圈内的推荐,艺术家们开始成批进驻。

在2002年10月末的一天,一家由经营亚洲当代艺术的东京画廊和艺术家黄锐合作的“北京东京艺术工程”画廊在798举办开张酒会,那次吸引了大约一千多名北京艺术圈里的人。

2003年4月,《再造798》一举让这里成为文化艺术圈的焦点,艺术活动当天来了两三千人,活动期间参观的人络绎不绝,创造了当代艺术活动少见的轰动效应。²⁸

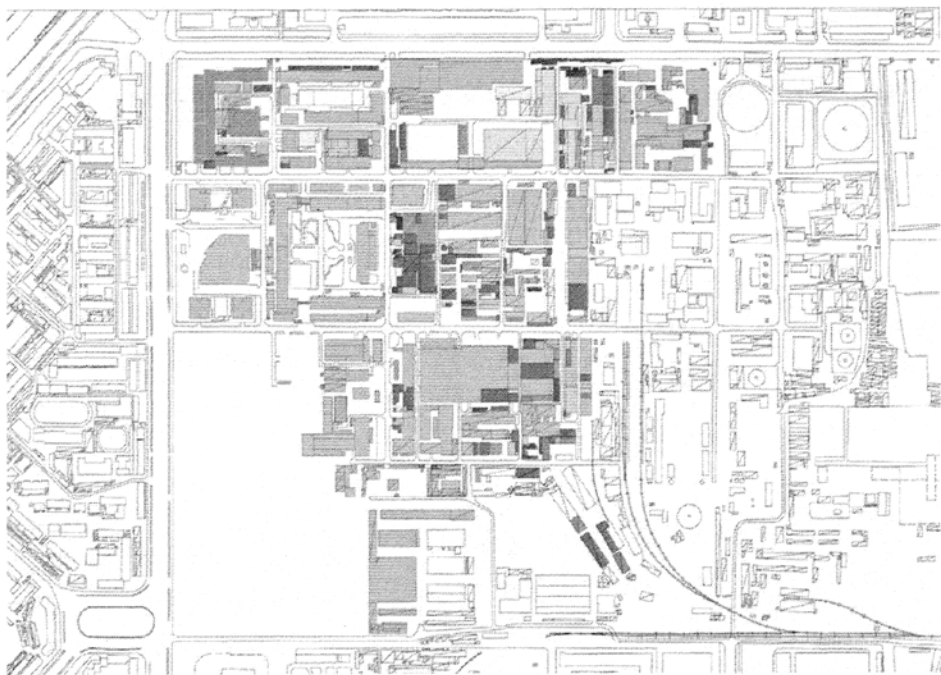


图 5-9 北京 798 地区画廊、工作室等艺术机构分布图 资料来源:作者在“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题组提供的底图基础上根据 2006 年调研情况重新填色绘制

从 1995 年至今,已经过去了 10 几个年头,如今的 798 地区,已经成为了拥有了 59 家画廊,37 个工作室,4 个艺术机构(统计截止到 2006 年 7 月)的艺术家聚居区。²⁹因此,对于 798 工业用地的转型来说,其独特的历史传统和丰富的艺术氛围使之独具特色。

3) 国内比较优势

目前国内比较知名的工业用地转型为艺术家聚居区的有上海苏州河沿岸区域、杭州市

²⁸ 以上 798 地区历史情况根据 李九菊, 黄文亚. 798 艺术区实录. 北京: 文化艺术出版社, 2005 整理得到

²⁹ 资料来源: 作者在参与“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题中通过现场调研自己统计

京杭大运河城区段区域等。相比较而言, 798 地区的最大优势就是坐落在北京这个中国的文化中心, 有大批的职业艺术家聚集在这里, 而且经过了十几年的发展, 其影响已经扩展到了海外。比如, 《纽约时报》将 798 工厂与几十年以前曼哈顿的 SOHO 相提并论。它被美国《时代周刊》评为最有文化标志性的二十二个城市艺术中心之一。2003 年, 北京首度入选美国《新闻周刊》年度十二大世界城市, 原因就是 798 艺术区把一个废旧厂区变成了时尚社区。一大批国际建筑、艺术界名人如屈米、库哈斯、古根海姆等都纷纷来到 798 地区参观。这些都说明, 如今的 798 地区是具有了世界级的知名度的, 这是它比起国内其它类似工业用地转型地区的最大优势。

4) 空间拓展优势

从图 5-9 可以看出, 在 798 地区真正被利用来作为艺术家画廊、工作室的地区面积还不到整个 798 地区的四分之一, 再加上与 798 厂区相接的 751 厂等, 整个地区还没被开发利用的区域还很多, 这对于这个区域的转型来说, 其后续发展空间还有很大的潜力。

(2) 798 地区转型的劣势

1) 各类工作室规模较小

在 798 地区虽然各类画廊、工作室很多, 但大都属于私人性质, 规模比较小, 还不能产生足够的规模效益。

2) 发展后劲不足

当初, 798 地区之所以能吸引大批艺术家来此聚居, 是因为其厂房低廉的租金和厂房的空间结构很适合一些艺术项目的创作。1995 年, 其租金为每平方米每天 3 角, 现在已经涨到了 2 元, 已经接近了市区内一个高档写字楼的价钱。这就使得很多后来的艺术家受经济条件所限, 难以来此开办新的工作室和画廊。

3) 管理欠缺

良好的管理就是生产力, 798 地区内各个工作室、画廊、书店等等都是自发状态, 其卫生、消防、管理等等都是依靠自觉, 尚未形成一个强有力的部门对其统一管理。在 798 地区内的艺术产业规模越来越大之后, 没有良好的管理阻碍了其进一步的发展。

4) 公共设施不全

798 地区内的公共设施除了道路状况还算不错以外, 其它的公共设施还比较欠缺。比如,

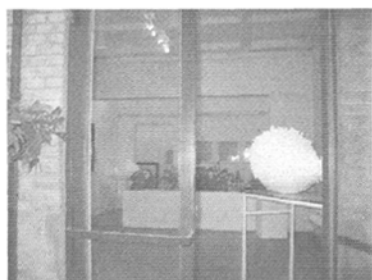


图 5-10、5-11、5-12、5-13, 798 地区现状 资料来源: “北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究” 课题组

道路两边很多部分已经年久失修，一到下雨容易积水。还有供游人休憩的座椅等很少，有也是由画廊自己提供的。垃圾处理情况不理想，造成区内环境污染。

(3) 798 地区转型的机遇

1) 2006 年北京两会上，创意产业成了绝对热门的词汇。2005 年 12 月 30 日召开的北京市财政工作会议就已经决定投资 5 个亿用于建设文化创意产业。2006 年 1 月 15 日，北京市将 798 艺术区列为北京已形成的 6 个文化创意产业集聚区之一。

2) 创意产业的发展是世界趋势。何为创意产业？北京国际城市发展研究院院长连玉明认为，它是传统文化元素经过人的创意，与高科技手段相结合形成的新的产业集群，是高科技、高智力和文化元素的结合，主要包括广告、建筑设计、艺术品和古董交易、数码娱乐、电影与录象、音乐、表演艺术、出版、软件及计算机服务和电视广播等行业。有资料显示，全球创意产业每天创造的产值达 220 亿美元，并正以 5% 左右的速度递增。英国是首先将创意产业引入国策的国家，6 年来已发展成为产值第二、就业人口第一的产业。国内有的城市也已经看到了这一点，比如，2005 年 12 月 6 日，首届上海国际创意产业活动周落下帷幕，上海方面宣布近期就将启动 18 个创意产业集聚区，它的目标是和伦敦、纽约、东京站在一起，成为“国际创意产业中心”。作为中国文化之都，北京具备更加有利的大环境，机会也应该更多。

3) 798 已经具有了世界影响。随着进驻 798 的艺术家和文化机构越来越多，这里的名声也越来越大，众多商家也看重“798”概念给商业品牌带来的效益，许多国际大公司都把一些推广活动安排在这里，798 艺术区逐渐自发形成了一种文化产业。798 地区由此演变成了凝聚中国当代艺术的文化概念，进而延伸出具有文化感的商业价值。

(4) 798 地区转型的威胁

1) 社会对艺术家聚居区的偏见。虽然 798 地区在国际艺术界都有了一定的影响，但国内普通老百姓受传统文化的影响，对从事“艺术”的人存有一定程度的偏见。而艺术区内一些艺术家前卫的艺术表现形式更加深了一些人对此的偏见。而 798 地区要想真正转型成为国际一流的创意产业区，仅凭 798 地区内的努力是不够的，需要有一个好的社会环境。而我们现在社会公众对文化艺术的容忍和理解力明显还没有达到这个层次。

2) 周围一些新的艺术家聚居区的兴起。比如，宋庄等一些新的艺术家聚集区的兴起，其租金更加的便宜，对 798 地区形成了竞争，使得 798 地区的发展面临着竞争。

3) 随着 798 地区影响的扩大，区域内的人力成本和土地机会成本增加很快，生产力成本的增长超过了经营收入的增长。

(5) 798 地区转型规划中的定位

经过了对 798 地区的 SWOT 战略分析，综合各种因素，采用差异化的定位方式，可以在 798 地区用地的转型规划中对其进行定位。

1) 规划目标定位

(A) 成为具有完善服务体系的创意产业园区。

一个好的创意产业园区是建立在新型的创意产业研究——完善的服务——创意产业生

产体系的基础上。所谓要有完善的服务体系,是指要有一流的基础设施、一流的信息化设施,有配套的专门服务于创意产业的其他产业存在。

(B) 人文特色突出、环境优美的艺术家聚集区。

文化艺术产业,属于第三产业,其最大的特色,就在于以人为本,人文主义精神的体现。要让人们在其中得到良好的艺术体验,其环境应该是优美的、宜人的。

(C) 具有国际一流水平的当代艺术展示区。

这主要是为了更好地发展区内的文化创意产业而提供一个平台,将中国当代艺术的一些作品展示给世界,以此来带动区内的艺术创作和文化发展。

2) 运行及管理模式定位

表 5-4 798 地区文化产业现状表

产业类型	主要代表	数目(个)
画廊	01 先声画廊 02 时空艺苑 03 中国当代画廊 04 仁艺术中心 05 高地画廊 06 创世之初 07 时态空间 08 百年印象	59
工作室	01 黑白画室 02 李象群工作室 03 杰森摄影工作室 04 刘力国 安然工作室 05 高氏兄弟工作室 06 799 艺术空间	37
艺术机构	01 哈特艺术中心 02 北京立方艺术中心 03 尤伦斯 04 玛斯德比当代艺术中心	04
公司机构	01 北京金山恒丰科技有限公司 02 七星华建设备安装有限公司 03 东易日盛装饰 04 北京脉雨空间装饰有限公司	27
餐饮	01 江湖 02 老工厂 03 天下盐-川菜六号	08
书店	01 自由交流书店 02 Timezone 8 艺术书屋 03 绿色书屋	03

资料来源:在参与“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题过程中根据现场调研情况自绘

798 地区应确立新型的管理模式,成立 798 地区管理委员会,不过其职能是以服务为主,提供地区内制度建设、厂房租金控制、基础设施维护和管理、协助各种展示活动的开展等等,其他事务均由各个画廊、工作室的所有者和市场自行决策。以“服务+市场”发展模式提高 798 地区的发展可持续性和始终给 798 地区一个宽松的艺术氛围。

3) 产业定位

根据现在 798 地区内的实际状况及未来发展趋势,可以将其地区内的产业定位为以艺术创作、艺术展示类的创意产业为主,同时有完善的相关服务产业存在。

5.4 工业用地转型规划控制方法和技术手段

进行准确战略定位以后,就是要通过规划控制方法来引导整个区域向正确的方向发展。但是这个转型的实际过程,并不一定会完全按照我们事先所预想的规划那样实行,有时会从积极的强制性控制转向消极的灵活性控制,有时也会向相反的方向发展。正如凯文·林奇所说:可能向下——在我们的行为开始不受限制,主控团体失去信心的时候;可能向上一

一在控制逐渐僵化,预示着对行为和权利的要求越来越详尽的时候。所以理想的用地转型规划,应该是强制性与灵活性的共存,管制与引导的结合。如何在两者间取得一个平衡,就需要有良好的规划控制方法和技术手段。

既然我们规划的对象是转型后的北京工业用地,那么,其土地的使用控制就是工业用地转型规划控制中的一个核心内容。对于北京工业用地转型来说,土地使用控制的方法和技术手段可以采取以下几种:

(1) 土地细分规则

所谓土地细分规则(Land subdivision regulation)就是政府用来指导土地开发的方向、速度和品质的一种重要手段。对于工业用地转型来说,可以将其看作是一种政府对用地转型后开发和建设控制时提出的建议。具体而言,就是在用地转型过程中,将大面积的土地分成小地块、建筑基地,以使小地块能被出售、开发的过程。

之所以这样划分,是因为:

1) 工业用地转型一般面临的是比较大的地块,如果想引入市场资金,那么一般的开发商不具备一次性将土地全拿下的实力。这样划分可以使开发商根据公司的实力有选择性的拿下其中一部分土地进行相关开发。

2) 一个地区如果想要平衡的发展,想要在将来具有活力,那么,地区的多样性是需要保持的。也就是说,一个地区内不能仅仅只有商业或是居住,而是应该成为混合型的区域。这样做还能使原住民的工作生活保持在一个区域内,减少通勤的成本。而将地块划分为小块出售,则可以保证不仅大的开发商一次性拿下大量的多块土地进行某一类集中开发,也可以让一些小的开发商甚至是个人买下些小块土地进行发展。这样,不同的投资者出于不同的投资目的,就可以决定这块区域将来的发展必然是多样化和具有活力的。³⁰

(2) 规划许可证制度

规划许可证制度是源于英国的规划技术方法。具体应用到工业用地转型规划上,可以这样实施:将工业用地转型的土地开发用两种法规来控制,“一般开发法”和“特殊开发法”。

“一般开发法”列出了用地内哪些程度的开发不需要特殊审批,如:变更或者改建一般工业建筑达到某种程度,用地内的绿化调整,地区围墙的建设和粉刷建筑外立面等。“特殊开发法”说明的是在已经批准的用途中允许有哪些小的变化,在工业用地中增加哪些特定的用途而不必审批,超过允许的变化则需要特别许可。比如,在 798 地区,由于用地可以定位为:成为具有完善服务体系的创意产业园区。那么在此基础上,可以用“798 地区特殊开发法”规定:如果在 798 地区内增加餐饮、娱乐功能,可以不必经过审批,而如果大量增加居住功能,则需要特殊的许可。

这种制度有两个好处,其一,赋予了用地在微观层面的灵活变通能力,促进了地区多样化的发展。其二,使得用地内的各种功能设置有法可依,什么样的功能是允许的,什么

³⁰ 根据傅刚、费菁教授在“京杭大运河杭州市区段沿岸产业建筑再利用规划设计研究”课题中所阐述内容总结得出

样的功能是不允许的，十分清晰明了。

（3）执行标准控制

执行标准控制提供了一种有别于传统设计或使用标准的可供选择的办法。就是对于工业用地的控制，用一些可持续性指标作为执行标准来进行控制。比如，标准中对某个工业用地转型后的烟尘、气味、噪声、热度、眩光、交通量等设置允许的限度值，以及允许的视觉效果。这种方法可以精确地定义工业用地在转型后最终想要的环境结果。但是，这种方法对于科学技术的要求很高，相关检测设备十分昂贵。所以在国外有的地方，人们采用一些传统方法来做检测。比如在美国西雅图，人们选择野生鲑鱼作为评价的指针。对于北京工业用地转型规划来说，由于用地普遍受到了不同程度的工业污染，采用这种执行标准对于其生态环境的控制是有益的，可以作为土地使用控制的一种辅助手段。但是，考虑其成本高昂，可以根据地区实际采用一些传统方法来作为检测执行的标准，不一定那么精确，却很有效。

5.5 工业用地转型规划的实施保证

良好的工业用地转型规划，需要有其它一些措施来保证它的顺利实施，这些措施包括：

- （1）政府主导的工业用地转型规划法规体系
- （2）自下而上的规划理念
- （3）以市场机制为主导的规划调控方式
- （4）地区转型资金的引入方式
- （5）以强大的法制体系作为支撑的规划监督体系

5.5.1 政府主导的工业用地转型规划法规体系

所谓政府主导的规划法规体系，是指：

- （1）工业用地转型规划成为政府的法定义务，地区内几乎所有的开发活动都要申请规划许可。
- （2）工业用地转型规划的职能从消极的开发控制扩展到积极的发展规划。
- （3）成立相关规划主管部门来统一协调各地区的规划发展。
- （4）由政府或者规划主管部门制定一套现实可行的工业用地转型规划法规体系。

这些内容是工业用地转型规划能成功实施的基础。

5.5.2 自下而上的规划理念

通常我们的规划都是自上而下的，也就是说，由规划主管部门进行规划，然后由下面的机构进行执行，整个过程中缺少社会和普通民众的参与。对于工业用地的转型来说，由于转型与当地的居住人群有着密切的利益关系，转型成功后所产生的经济效益也不能由开发商所独享，所以从一开始，规划的整个制定和实行，就应该有当地居民的参与。

更深一层而言，在政府面对社会分层、公众需求多样化、利益集团介入的情况下，

所采取的一种策略应该是强调公众对城市工业用地转型过程的参与和决策。在这里,公众就不仅仅是指当地居民了,而是包括:利益相关的居民、开发商、专业团体、民间组织代表等。

自下而上的规划理念,就是要让公众参与纳入工业用地转型的全过程。在该系统中,公众参与不仅仅是纳入到目标评判和方案制定的步骤之中,而是贯彻到立项、构思、评判、设计、决策、建设乃至管理的每一个过程之中。

就北京工业用地转型规划这个问题而言,可以建立这样的公众参与系统:

(1) 建立开放的城市工业用地转型公众参与系统

在计划经济体制下,所有的工业用地转型活动都是在政府与规划建设管理部门相互之间的封闭系统中完成的。从项目立项到方案设计、建设实施的整个过程,就是整个活动在政府、规划管理部门、相关基础部门之间传递的过程。这个封闭系统的运作程序与结果和外界完全隔绝,几乎没有任何联系。即使在市场经济体制初步建立后,开发商作为新的投资主体介入到工业用地转型中,也仅仅是把这个行政体制内封闭的系统拓展为政府、规划管理部门、开发商、相关基础部门共同组成的更大些的封闭系统,工业用地转型与本应与其联系紧密的广大市民仍然是隔绝的。相关市民无从得知他们的生活或周边环境将会发生怎样的改变以及这样的改变究竟是怎样发生的,当然更谈不上去评价其是否具有合理性和合法地拒绝不合理的改变。

因此我们必须构建出全新的开放的工业用地转型规划的公众参与系统。在这个新的决策系统中,公众参与不仅仅是纳入到目标评判和方案制定的步骤之中,而是贯彻到立项、构思、评判、设计、决策、建设乃至管理的每一个过程之中。首先,工业用地转型规划的工作过程必须是一个开放的体系,也就是说,用地转型是一个多方位、多层次的参与过程。在此过程中,公众参与所代表的外部环境的制约,需要在项目决策的每一环节中得以充分体现,它将极大地提高城市工业用地转型活动与外部环境的信息交流。其次,用地转型规划过程中的每一个步骤都是一个多方位公众参与层面,其参与者包括项目涉及到的相关单位、市民、政府、规划局、专家委员会及投资方等等。在他们之中,规划者作为沟通枢纽,依据城市宏观发展战略、技术法规及专业经验,对外部环境传递进来的各方面信息进行综合处理与评价,在合理接受的基础上,结合项目的具体情况做出积极反应。最终的结果是通过系统与外部环境、系统自身各部分相互之间的不断作用,如在各个层面上的磨合、协调、沟通及说服等,为工业用地转型项目确定现实的、折衷的、具有相对合理性的综合方案。在这样的开放式的工业用地转型规划公众参与系统中,参与的方式和途径是多种多样的,包括现实中已普遍存在的(召开各部门共同参与的办公会议等)、亟待加强的(通过各种宣传媒介及时通报转型的进展,邀请市民、专家、各界人士参加对相关项目的评审等)以及尚待实践中创新的(针对具体项目召开公众听证会,听取市民的建议等)各种形式。

(2) 开放式公众参与系统的主要运行方式

要保证公众在规划过程中参与的正常进行,除了构建一个开放而严密的参与系统外,还需要借助多种灵活多样的沟通与交流手段。这种沟通与交流主要是以规划师为媒介来完

成的。公众的意见必需经过规划师运用专业语言的重新“编码”，才能为工业用地转型决策系统所接纳，进而产生影响力，达到参与决策的目标公众与规划师的交流主要有以下方式：

1) 倾听。认真听取公众略显繁琐、有些不着边际的意见，远不如想象中的轻松，它需要规划师真正重视参与的态度和执著的从业精神。认真、仔细地倾听，是公众意见得以表达和产生影响的基础。

2) 图表帮助。用具体、生动的声像资料更容易唤起市民对自己居住环境的记忆，表达出具有真实情感的心声。简洁、清楚的书面资料便于他们迅速有效地整理自己的想法，并有条理地表达出来。

3) 学科综合。社区中的市民群体是社会的缩影，他们或许不具有规划更新的专业知识与技能，但他们有自己所擅长的学科背景。工业用地转型的复杂性与综合性要求规划师要把城市更新放在多学科交织的背景下进行分析与权衡，充分利用群体的智慧，把问题引向一个更加广泛而深刻的层面。

4) 引发创见。把市民作为一种设计资源已成为最为推崇并普遍实行的一项准则。生活此地已久的居民对改造片区的认识和了解远比来自异地的职业规划者更加深入和详尽。

5) 公众论证。组织有利于市民讨论、发表意见的类似公众听证会的各种交流场所，针对具体的更新项目与市民进行讨论，使所有参与者加深理解城市更新项目的内容、作用及影响。

6) 适当表决。在决策的适当阶段进行适当形式的表决（并非是让公众匆忙表达最终意见），有利于规划师对沟通成果和对存在的主要矛盾进行阶段性的把握，以便正确引导下一步的决策及参与过程同时，这样也有利于参与市民对自己的所持态度进行归纳总结，并了解自己在公众群体中的地位。

（3）工业用地转型规划公众参与系统的制度保障

工业用地转型规划过程中要使开放式的公众参与系统得以正常有效的运行，必须建立相应的制度保障，使公众参与制度化。

1) 明确公众参与的法律地位。

我国的城市规划法对公众参与也有明确的原则性要求，但由于城市工业用地转型涉及面广，情况复杂，不同转型项目之间存在着巨大的差异，使得原则性的法律要求缺乏可操作性，在实践中难以得到贯彻实施。长此以往，公众参与的法律强制性被人们所淡忘。因此，进一步确立公众参与在城市工业用地转型项目中的法律地位，明确参与各方在公众参与中的权利与义务是支撑公众参与系统健康运作的基础。

2) 加强公众参与的决策参与。

公众参与不只是市民被动地接受规划教育，也不只是让市民提些意见而不问结果，更重要的是公众利益的代言人能够进入城市工业用地转型规划的决策团体，真正实现公众参与的效力。决策层具有合理的“公众成分”不会天然形成，必须从制度上予以支持和保证。比如，深圳市城市规划委员会章程明确规定：深圳市法定图则委员会（深圳市的城市规划决策机构）的19名委员组成中必须有一定数量的成员是有深圳市户籍的有关专家和社会人

士,这从法律制度上确保了公众通过公众代表的媒介参与决策,在北京工业用地转型这个问题上,我们同样可以采用类似的办法。

3) 改革用地转型的工作程序。

缺乏公众参与的工业用地转型规划过程往往是“黑箱”操作进行的,是政府部门与开发商之间的协议,与广大市民无关。公众享有的只是在决策出台后无奈地接受现实。公众参与体系则首先要求决策的公开,其中既包括决策结果的公开,也包括决策过程的公开。在这种要求下,北京工业用地的转型规划就必须有法定的参与程序,必须在转型过程中相应增加公众听证会等参与步骤。由此而带来的工作时间的延长和工作量的增加是必要的。

5.5.3 以市场机制为主导的规划调控方式

对于规划调控来说,最严厉、正规的手段是对其土地的控制,比如明确每一块土地的所有权与使用权的问题,对土地开发强度进行限定等。但事实上,由于市场行为具有很多的可变性和多样性,工业用地内很多项目的转型很难完全按照既有的规划要求去落实,这就要求工业用地转型规划中提供更为积极灵活的应对措施,这些措施的关键所在,就是要利用市场这只无形之手来决定用地转型规划意图在微观层面的正确体现。

(1) “白区”的划定

如果工业用地转型过程中,规划控制引导的一些条件发生变化,那么用地控制也受到影响,积极的应对方法是转型模式也得相应地发生变化,由此就需要一些其他的土地使用控制方法。比如,对于工业用地转型时经济上的不断改变的需要,可以将其一部分区域划分为“白区”,让发展商以最大的灵活性来决定每片土地的商业、旅馆及住宅的广泛用途。

(2) 计划单元整体开发控制

通过划定较大面积的地段,控制总体的用地特征和密度,其中具体的土地混合利用、住宅形式、基地设计和建筑设计更加灵活,由市场和基地条件去决定。这样可以使要转型的工业用地在不增加开发强度的情况下保护好开放空间,强调的是整体开发而有利于创造完整的景观空间。

(3) 土地发展权转移

土地发展权转移是一种将限制性地带的项目转移至其他地区进行建设的规划手段。即在某块地域范围内土地上,为建设法规许可但由于特殊原因无法获取的开发收益,可以转换为一定的建筑面积并定义为该地块的开发权,转移至指定范围内的其他用地,由该用地合并自身原有的开发权作较为密集的开发。

对于北京工业用地转型来说,其中一些地区是具有很高的历史保存价值的,对于这样的区域,其容积率受到高度控制。为了平衡开发商的利益,可以将这些地段上无法达到的容积率转移到其他地段上去平衡开发商利益和建筑保护之间的矛盾。土地发展权转移方法具体实施就是用容积率的转移来获取历史建筑和开放空间保护的基金,达到保护的基金平衡,实现在工业用地转型过程中有关历史建筑和街区保护的目标。

但是,土地发展权转移在实际应用的过程中,常常会面临这样的一种情况,即工业用

地内存在发展权的发送区（存有大量需要保护的工业建筑、工业景观的地区），但由于时间、地点、资金等原因缺乏能够接纳这些发展权的接受区（能够进行较高密度开发的地区）。这时候，我们可以借鉴国外的一种做法，用建立“发展权银行”的方法加以解决。发展权银行的作用类似于一种中介单位，在工业用地内某块地需要做出发展权转移，而又缺乏相应接受区时，可由其先行购得发展权再伺机出售转移，而非立即转移投入开发。通常情况下，这种中介角色可由资金实力雄厚的公司或专门机构来担任。

比如，美国纽约的南街港地区就是全世界第一个采用这种规划技术手段的地区。南街港地区是19世纪纽约造船工业中心所在地，历史悠久、有不少具有保护价值的工业建筑存留，因此被当局划定为保护地区。但是由于分区法批准了许多开发计划，部分地产商准备拆毁原有工业建筑而新建办公大楼。在下曼哈顿发展局的努力下，一批银行团体购买了几个主要街廓上方的发展权，其提供的巨额资金使政府有充足的实力操作南街港地区的转型保护，而银行团体也因此获得114000平方米的开发权，并可伺机出售给南街港地区内指定开发地块中的任意一个。

这种成功的规划调控手段也同样适用于当前的北京工业用地转型。

（4）连带开发

连带开发以社会责任分摊为原则，要求开发商在对转型的工业用地进行再开发时，不仅仅是获得经济利益，还要附加建设与自身项目无关但有益于整个工业用地公共利益的项目、设施等。具体而言，连带开发在工业用地转型规划实施中可以分为三种形式。

1) 强制性连带

这种技术是一种具有抑制性质的规划运作技巧，是一种用于削弱开发意向过于充足情况的主要措施。如果北京工业用地转型中的一部分土地由于其地理位置的优越性而造成开发商的开发意向过于充足的时候，就可以将完成工业用地转型附加建设设定为开发的必须条件以增加整个用地的开发成本，迫使一般的开发商将开发意向向其它用地转移；如果开发商坚持要进行开发，则必须完成额外的建设或缴纳等量的额外金额。再将获取的这些经济收益中的一部分转化为社会利益。这样，就可以保证工业用地转型中社会效益和经济效益达到一个平衡。

2) 选择性连带

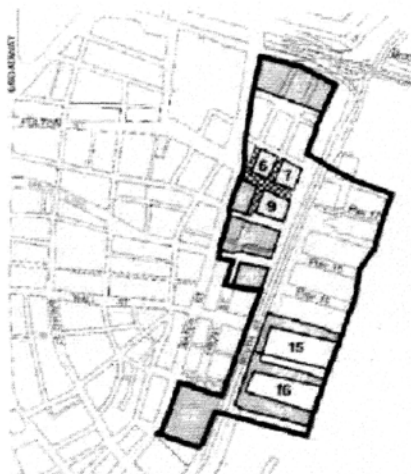


图 5-14 南街港地区发展权转移用地说明

6、7、9 号地块为发展权出售地块，其余编号地块为发展权接受地块。

资料来源：Map of South Street Seaport Subdistrict[EB/OL].

<http://www.ci.nvc.nv/html/dep/html/zone/zone>

也叫做奖励性连带。在该技术中,用地开发者有权决定是否进行附加建设。在工业用地转型中,这些附加内容可以是方便市民使用的多种公共空间和设施,如广场、天桥、廊道、绿化等;更可以是工业用地内存留的工业建筑、工业景观的保护与改造。为了诱导开发意向向公共事业和工业建筑保护的方向偏移,选择性连带可以与奖励措施结合使用,奖励形式一般为额外的建筑面积或者容积率。美国康涅狄格州哈特福特市就规定,开发商如果进行历史建筑的保护可以获得开发面积1:2的奖励比值。³¹

虽然选择性连带对于诱导个案提供工业用地转型中所必须的公共设施、文化保护等方面有积极意义,但这一技术的实际效果与工业用地的区位和环境关系很大。如果用地的区位不好,地价较为低廉,那么即使提供一定数量的建筑面积奖励也不足以产生足够的开发吸引力。此外,该规划技术应用在工业用地转型过程中还要注意以下两点:其一,必须在城市和工业用地的整体研究体制下,对连带技术提供的建筑面积奖励作出极值限定,防止因面积和容积率的增加而导致的地区容积率失控。其二,必须对各项附加建设作出详细的质量要求,避免用地开发商敷衍了事而无法收获真正的社会效益。

3) 协商性连带

也叫做开发协定。其技术特征在于并非根据预先拟定好的条款来要求用地开发商做出额外建设,而是由开发商与政府规划部门通过协商来形成协定,明确项目必须承担的附加建设,同时允许开发商突破既定的建设标准作为利益交换。

这种技术手段能够使协定双方获得比原先更多的利益,这有利于刺激社会资金和私人资金加入到工业用地转型过程中来,也可以增强政府相关规划管理部门在用地转型过程中进行适当引导的灵活性。然而,这种技术手段有一个不足之处,就是由于协商可以带来额外收益,所以开发商会视其为利益交换的有力工具,并将突破对其不利的规定作为和政府部门谈判的筹码,以致政府相关部门因为不断的协商而丧失规划控制的基本原则。所以,必须对开发协定的工业用地转型项目做出详细的规定,只有达到一定规模或满足特殊条件的用地才有资格进行申请,并且过程中的所有审议程序必须经过专业人员与社会公众的公开核查与监督,才能正式生效。

(5) 红利或激励分区

对于工业用地转型来说,激励分区就是通过提高容积率来鼓励开发商在地段内提供广场、步行道等公共空间,对于对公共事业做出贡献的给予一定的容积率奖励。这样做的好处是可以鼓励开发商在考虑经济效益的同时,也能兼顾社会效益,使得容积率的大小在某种程度上由市场来决定。事实上,红利或激励分区的制度常常与其他一些规划调控制方式比如连带开发,结合在一起共同发挥作用。³²

5.5.4 工业用地转型地区发展资金的来源方式

(1) 工业用地转型基金模式

³¹ 王建国. 现代城市设计理论和方法(第二版)[M]. 南京:东南大学出版社, 2001

³² 根据傅刚、费菁教授在“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题中所阐述内容总结得出

工业用地想要转型,必要的资金支持是不可缺少的,这个问题在规划设计的时候也应该考虑到。以往的资金来源是政府,但在市场经济下,任何资金的投入都是要产生效益的,而且政府资金也有限,要应付很多项目的开支。所以,对于北京工业用地转型来说,政府资金只是转型资金来源的一部分,同时它还要起到一个引入其他资金的作用。除了在前面提到的一些规划调控措施可以吸引一部分社会资金和私人资金外,还要有专门的转型资金来源模式以供利用。比如,首先可以由政府设置用于工业用地转型的专项资金。基金的目的是通过杠杆原理,用少量的公共资金的投入,吸引大量社会、私人资本,建立公共和私人伙伴关系。也就是说,工业用地转型基金以吸引社会、私人资金为目的,把这些资金吸引到工业用地转型的区域来,从而推动整个地区的发展。另外,工业用地转型基金还可以作为补偿金,弥补私人投资回报与期望回报的差距,这样可以更好地在一些缺乏吸引力的转型地区吸引投资。

(2) 税收增值筹款模式(TIF)

TIF(Tax Increment Financing)是1952年在加利福尼亚投入运作,但20世纪70年代才开始流行的一种用于城市更新的筹款方式。这种方式经过改良后同样可以用来作为工业用地转型的一种筹款模式。

所谓税收增值筹款,就是在转型区内,当一些区域的土地被出让后,其土地和上面的项目开发获得了价值提升,从这其中收取增值税,然后将这些税收用于区域内的公共设施开发,以吸引私人投资。公共设施投入应该包括:区域内基础设施的改善;土地的征收、清理及工业污染物的治理;陈旧建筑物的修葺;环境改善等。

TIF的实质就是说,利用从再开发中产生的税收收入来填补再开发中意外的成本,所有TIF的资金都必须用于公共事业。在这期间,政府所做的牺牲是不能在此期间从工业用地转型中得到税收收入的好处,而要等到整个区域发展起来后,才能获得巨额税收收入。

5.6 本章小结

本章从战略决策的概念出发,引入营销学中的定位理论,提出北京工业用地转型规划中所应有的战略思考方式、分析方法和定位方式。然后采用SWOT分析法,对798地区进行战略分析,并对其在规划目标、运行及管理模式、产业发展三方面进行定位。其目的是想说明在工业用地的转型规划中,准确的战略定位是首要因素。

有了好的定位还不够,还需要完善的规划控制方法和技术手段、以市场机制为主导的规划调控方式来保证整个用地的转型向着正确的方向前进,并最终形成一个具有活力的地区。

原有城市规划方法中的种种不足,对于工业用地转型会产生不良的影响。这些问题的实质在于,对于工业用地的转型,我们总是迷信于规划中所设想到的种种美好景象,以为只要有足够的资金投入,地区的转型发展就会按照我们事先所规划的那样一直前行。事实上,一个地区的转型发展是有其内部发展机制的,其发展的过程是一个漫长的动态过程,其间有很多因素是我们一开始难以预料到的。作为规划的制订者,由于力量有限,对于用

地转型发展中的各种因素难以全面的了解考虑到。在这样的情况下，对于北京工业用地转型来说，规划的目的在于制定或修正某一类建设，而不是强迫某实体去进行某一类建设。如何建设，具体建设成什么模式，利用何种资金建设，都需要市场的参与，需要弹性规划理念的引入和以市场机制为主导的规划调控方式。

第6章 北京工业用地转型中的城市设计方法

如果说前面的规划控制体系主要是抓住“市场”的因素来加以阐述,那么现在的工业用地转型中的城市设计方法就要引入“文化”的因素来进行研究。

6.1 工业用地转型规划设计中文化策略与市场手段的关系

文化与市场的关系应该是一种上层建筑与经济基础的关系:没有良好市场所形成的经济基础,文化就是空中楼阁,不切实际;没有文化作为引导,市场的效率和功用就会大打折扣,甚至导致失败。

这个原理用到工业用地转型规划设计这个问题上也是适用的,主要体现在以下几个方面:

(1) 市场手段的引入,对于工业用地转型中相关产业效益的提升、地区功能的多样化发展、开发资金的引进十分重要。有了充足的资金支持,才有整个用地转型成功的基础。这是工业用地转型在物质层面的基本保障。

(2) 文化策略的引入,引导了工业用地转型的方向。文化策略一方面表明了地区内有了新的文化地标,可以依靠文化来带动地区进一步发展,从而吸引更多的资金注入。另一方面,文化策略往往更有弹性,可以经受时代的变迁,它总是在进化而很少会消亡,可以为地区带来一种可持续性发展的契机。它保证了工业用地在转型后所具有的精神内涵。

(3) 如果说市场手段是影响工业用地转型过程中功能转变与经济结构的一只“看不见的手”,那么能对这些经济行为产生影响的,就是用地本身的文化背景和我们在其转型过程中所采取的文化策略。

因此,市场手段和文化策略的引入在北京工业用地转型规划设计中十分重要。但是,在具体的实践过程中应该分别有所侧重:

(1) 北京工业用地转型的规划主要从市场的角度考虑。因为其规划控制主要是依靠对土地利用的控制,来对整个地区的发展做出适量的预期安排,协调地区各因素在空间上的关系,达到改进工业用地转型后的社会、经济和空间关系的目的。

(2) 北京工业用地转型的城市设计主要从文化的角度来考虑。因为工业用地转型后,地区内的所有活动最终要由人来完成,地区内的空间与人的关系、与社会行为的关系,需要良好的城市设计方法来加以改进。在这个改进的过程中,文化策略的引入对于提升整个地区的品质至关重要。

虽然工业用地转型规划设计在实际操作过程中各有侧重,但这并不是说规划中不用考虑文化因素,城市设计中不用考虑市场的因素。事实上规划设计作为一个整体,市场手段和文化策略,以及一些其它的规划设计理念,自始至终都贯穿于整个的规划设计过程之中,相辅相成,互相促进。

6.2 文化策略能应用于工业用地转型城市设计的原因

文化策略能被应用于工业用地转型的城市设计中主要有三个原因:

首先,城市的发展已经进入了信息时代和后工业时代。城市中的工业用地很多已经从生产中心转变为文化中心和消费中心。以大众文化为主导的城市文化形态,不可避免地也会渗透到工业用地转型这个问题之中。

其次,政府与公众对文化的认同和需要在随着社会进步而提高,人们对地区不仅有功能的需求,也有文化上的需求。

最后,市场经济的发展,使得产品除了本身的功能这些硬性需求能创造价值之外,附加在产品上的文化这些软性需求也能创造价值。这种文化价值可以被用来作为工业用地转型过程中区别于其它竞争区域的特色之一,这一点在前一章差异化定位理论中已经阐述过。这种文化策略也是经营城市理念的组成部分之一。

所以说,文化在工业用地转型过程中作为一种重要策略而被城市设计方法所采用,可以提高地区的可识别性、可意向性、可欣赏性,也可以让整个地区的转型具有深层次的内涵,在一定程度上也是保证了用地转型的可持续性。

6.3 可利用文化策略进行转型规划设计的工业用地的特征

与规划不同,并不是所有的工业用地都适合利用文化策略来进行城市设计。也就是说,可以采用文化策略进行城市设计的工业用地是有一些前提条件的,这些前提条件包括用地内的建筑规模和类型、空间尺度、历史价值、经济行为模式和文化传统等。具体条件如下:

(1) 用地内有相当数量具有历史意义的工业建筑和工业景观的存在,同时工业建筑具有保护和改造的价值。

(2) 有较多的公共空间存在,如街道、小广场等。这样才能适应休闲文化活动的需求。

(3) 工业用地转型后在功能设置上必须是复杂且混合的。只有这种“功能复合”才能产生经济和文化上的多样性,提供更人性化的环境,帮助提高地区的文化包容度和自我满足的能力。

6.4 基于文化策略的城市设计方法

基于文化策略的城市设计方法,在工业用地转型这个问题上要注重三个方面:

(1) 用地内公共空间和街道的充分利用。地区内能产生活动和休闲娱乐等需求的场所最可能来自这些地方。这些地方环境的好坏,直接决定了整个地区空间环境的质量。

(2) 具有文化底蕴和独特历史魅力的工业建筑和景观,是蕴涵生机和活力的区域。保持这种建筑环境风格,并赋予现代功能内涵,就可以吸引公众来了解这些地区,并参与其中成为整个工业用地文化重建的一部分。

(3) 保持用地和建筑的功能复合性,功能的复合能产生经济上的多样性,提供人性化的环境,帮助提高地区的包容度和自我再生的需求。

工业地区转型过程中基于文化策略的城市设计方法应该包括以下内容:

6.4.1 公共空间/街道

工业地区中的公共空间和街道,是这个地区的主导元素。这是因为公共空间和街道作为地区内人们活动的承载场所,最能表现出活力和文化特征。工业用地转型后的公共空间和街道在城市设计的时候应该注重渗透性、多样性、可识别性、界面和尺度感、舒适性及安全性、完整性这六个方面。具体的设计法则如下:

(1) 工业用地转型后内部公共空间的城市设计方法

1) 成功的公共空间应该是能使人“滞留”的空间,应注意休息设施的设置和公共活动氛围的营造,尤其在工业用地这种内部公共设施本来就很缺乏的地区。

2) 处理好公共空间和与之相关的物质要素的关系,才能使公共空间具有连贯性和完整性。

3) 公共空间应有主导功能,但必须有多多样化的表现形式和特点。

4) 根据不同的使用功能和主题,公共空间应该有合适的规模和尺度。

(2) 工业用地转型后内部街道的城市设计方法

1) 工业用地转型中的街道设计应首先明确并满足其文化功能的特征,其空间应有一定的导向性与流动性。

2) 街道的设计应该从以前的工业尺度进行适当调整,变成适合人的尺度。合理的人车分流,保证行人的安全。街道的长度也要调整,照顾人的体力极限,把握合适的比例。街道的周边要有完善的公共设施供行人使用。

3) 街道周边景观的可观赏性。

4) 街道旁绿地的设计应形成良好的视觉层次和美感。

(3) 界面

界面与空间是“虚”与“实”的关系,虚的空间可以被体验,实的界面更容易被感知。工业区内的街道与一般的城市街道不同,因为其界面不一定是连续的。但街道的可识别性和意向性依然主要靠界面来体现,具体体现在两边建筑的高度、立面风格、尺度、比例、色彩、材料等等。

(4) 节点

节点可能是局部放大的广场,可能是个标志物,也可能是建筑或者街道某个点上特别



图 6-1 工业用地内过长的街道(北京化工设备厂) 资料来源: 自摄



图 6-2 工业用地内令人印象深刻的节点(798地区工业用地) 资料来源:“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题组

处理等等。节点设计的位置应该恰当,给人深刻印象。

6.4.2 建筑开发

工业用地内的工业建筑遗迹,和公共空间与街道一样,是承载工业文化的物质载体,也是地区内建筑整体形象的基本组成单元。其对工业地区的特色和风格延续具有重要作用。在这一问题上,我们可以从保护、新建、可持续发展、建筑外形四个方面进行研究。

6.4.3 工业景观

通过现场调研和历史资料的收集,对工业用地内现存的建筑、高炉、吊车等工业景观构成元素进行历史文化价值和美学价值的判断,然后对其进行改造和设计,形成良好的工业景观。

6.4.4 地区环境

这里的地区环境主要是指铺地、街道小品、照明、色彩等环境要素。

(1) 铺地

铺地是可以带来明显的导向性的。

设计时应该根据公共空间或者街道的功能来实际硬质和软质铺地的比例。如果是主要的交通路线,应该尽可能采用较直的线型。因为从人的心理出发,人们总是尽可能寻求两点之间的直线路径,有时为了尽快到达一个目的地而不惜穿越草坪和植被。另外,可以借助对于脚底和眼睛都明显的铺地变化来界定空间,同时引导人的行为。

(2) 街道小品

如果是本身没有实际功能的纯景观功能的小品,如绿化、雕塑、水景等,这些环境小品的作用是渲染环境气氛、增加空间趣味。设计时应从形式美的角度出发,并使小品的文化内涵与工业用地里的整体文化氛围保持一致。

如果有使用功能的环境小品,比如景灯、电话亭等,在使用过程中应能体现出一定的观赏价值。设计的原则是:各种设施应尽可能从属于它所在空间的性质。工业区转型后



图 6-3 原光华染织厂内被改建的工业建筑
(东郊棉纺区工业用地) 资料来源:自摄



图 6-4 具有历史价值的工业景观 (首钢工业用地) 资料来源:自摄



图 6-5 街道旁的指示牌 (798 地区工业用地)
资料来源:“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”课题组

的性质就是休闲、娱乐、文化氛围,所以这些设施也应该景观化,休闲化。

6.4.5 文化行为

文化行为强调的是一种软因素的引入。经常有文化活动的举办,地区文化品牌的建立,都属于这个范畴,不过,文化行为的繁荣程度,也取决于地区内文化设施的质量、工业文化建筑和景观的保存、有些辅助产业如餐饮娱乐业的进驻,以形成24小时活力的地区文化氛围。其具体方式有三种:

(1) 通过文化设施建设改善地区形象,以此来吸引文化旅游,以及服务行业的进驻,带动整个地区的转型发展。这方面最成功的例子是西班牙北部的港口城市毕尔巴鄂,毕尔巴鄂通过标志性文化设施——古根海姆博物馆的建设,形成了文化效应,奇迹般地从衰败的工业城市重新复苏,成为重要的文化旅游地。

(2) 通过举办大型文化活动为契机,带动工业用地转型发展。通过大型的项目带动,可以在短期内迅速改变用地的面貌,促进内部经济的发展,提高地区的知名度,吸引更多的资金。比如,悉尼的霍姆布什湾部分地区属于工业废弃地。悉尼奥运会带动了霍姆布什湾的转型,使之从受到严重污染和破坏的工业垃圾堆放地变成了绿色奥运会场地,实现了可持续发展的目标。

(3) 通过发展文化生产,刺激文化消费来促进工业用地转型。通过鼓励对现有工业建筑和工业景观的利用,以产业化和商品化的模式来发展文化,在传统工业用地内培育文化产业。比如,北京的798地区,就是由于艺术家的聚集,对原有工业用地的占据,吸引了一系列的文化消费活动,从而促进了用地转型为创意产业园区。

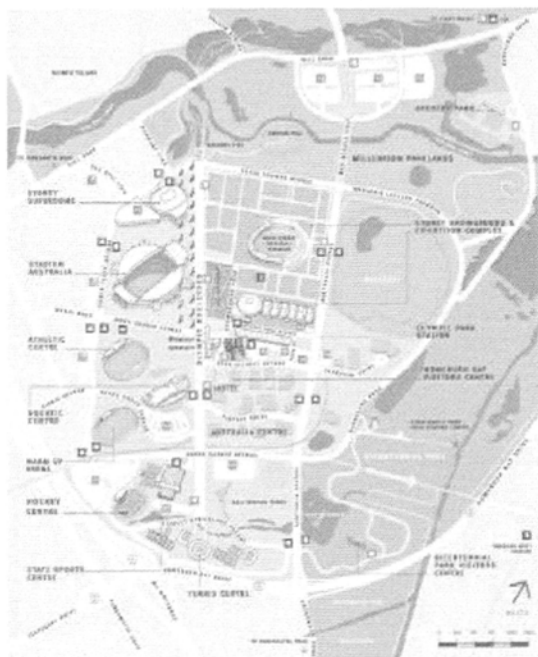


图 6-6 悉尼霍姆布什湾地图 资料来源:

<http://www.asm2004.org>

6.4.6 公众参与

公众参与包括两方面,一是城市设计过程中应进行广泛的实地调查,了解地区内人员的实际需要,并接受公众的意见。二是地区内的文化活动需要公众的参与,公众本身的行为也是文化活动的一部分。

现将工业用地转型地区基于文化的城市设计方法总结列表如下:

表 6-1 工业地区转型过程中基于文化的城市设计方法

设计主题	设计概念	具体方法
公共空间/街道	(1) 渗透性 (2) 多样性 (3) 可识别性 (4) 界面和尺度感 (5) 舒适性/安全性 (6) 完整性	(1) 公共空间联结成一个系列, 景观相互穿插, 混合使用。 (2) 保持功能的复合, 各种形态空间的独立性。 (3) 节点、边缘、路径、区域、建筑、标示牌的独特性保持和设计。 (4) 建筑进深/面宽/高度的控制, 建筑外立面材料的选择。 (5) 人的尺度, 人车分流 (6) 建筑与周围环境的联系, 整体设计
文化行为	(1) 文化设施 (2) 文化活动 (3) 工业文化特性 (4) 24 小时活力 (5) 建筑艺术	(1) 生产/消费 (2) 展示、演出等 (3) 厂房、高炉、吊车等 (4) 酒吧、餐饮等的引入 (5) 文化建筑的新建
建筑开发	(1) 保护 (2) 新建 (3) 可持续发展 (4) 外形	(1) 整体保护原则; 建筑保护性再利用 (2) 混合功能 (3) 循环利用 (4) 文脉的保存
景观		建筑、高炉、吊车等工业遗迹经过与自然景观结合共同设计形成
环境		铺地、街道小品的导向性; 照明, 柔性景观美化; 色彩、样式和材料多样化
公众参与		设计过程和文化行为中的互动

资料来源: 根据清华大学吴春苑《利用文化重建复兴旧城街区的城市设计方法探讨》、凯文·林奇《城市意象》等著作自绘

6.5 本章小结

本章是从城市设计的角度来看待北京工业用地的转型，主要介绍了基于文化策略的一种城市设计方法。采用这种方法首先是因为工业文化的延续和保存本身就是工业用地在转型过程中最大的优势之一。而且利用文化的生气可以创造有活力的区域，公共场所、街道、工业建筑的存在让这些地区充满内涵。文化就是通过这种方式，打造出一种属于工业用地的独特场所感。

另外，基于文化的城市设计方法也可以让工业用地转型之后在社会和经济上活跃起来，再通过一系列丰富综合的文化社会活动，能够帮助原本已经开始衰落的工业地区重新复兴起来。

总而言之，工业用地转型过程中采用基于文化的城市设计方法是一种超越一般的空间设计方法，是一种强调过程的设计方法。

第7章 北京首钢工业用地转型规划设计实例

7.1 实例：北京首钢工业用地转型规划设计

北京首钢工业用地转型规划设计流程如图 7-1 所示。

首钢工业用地是北京最具代表性的工业历史地段，也是北京存有工业遗迹最多的工业项目。随着首钢整体搬迁的临近，首钢工业用地转型的规划设计成为了一个重要的课题。下面我们将从对首钢工业用地转型规划中的战略分析、战略定位、实施中的规划控制方法和地区内的城市设计方法等几个方面来做一些探讨，以期对北京今后的工业用地转型有借鉴作用。

7.1.1 首钢工业用地的 SWOT 分析

(1) 首钢工业用地转型的优势

1) 良好的区位优势

首钢工业用地位于北京市石景山区西南部，永定河畔的石景山东麓，长安街西延长线的尽端，北京市区的最西端西南侧，紧邻永定河。东和东北部与石景山区古城、金顶街地区毗邻。南与丰台区搭界，西和西北临永定河，与门头沟相望。是石景山、门城，丰台河西地区的三区文汇点。在北京“两轴、两带、多中心”的城市空间结构中，首钢工业用地处于西部发展带和东西文化轴相交的节点地位。从北京市区内可以乘地铁然后换乘公交到达，交通设施比较方便。

首钢工业用地以东的中心城其它区发展已经高度成熟，是全市资金、技术、人才的富集地和辐射源。首钢工业用地转型后的发展可以借势于东部各区的资金、技术、人力资源和市场资源。首钢工业用地以西是北京市生态环境较好的发展中地区，首钢工业用地可以利用其作为京西门户的地位和相对较好的发展基础，努力打造京西服务中心。



图 7-1 首钢工业用地转型流程图

资料来源：自绘



图 7-2 首钢工业用地区位图 资料来源：刘伯英、李匡。首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究。建筑创作 2006（9）



图 7-3 首钢工业用地周边关系示意图

资料来源：刘伯英 李匡. 首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究. 建筑创作 2006 (9)



图 7-4 首钢工业用地卫星影像图

资料来源：刘伯英 李匡. 首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究. 建筑创作 2006 (9)

2) 历史传统优势

首钢工业用地的诞生是以 1919 年兴建石景山发电厂和石景山炼铁厂为标志的。后来陆续兴建的北京特殊钢厂、第二通用机械厂、重型电机厂等“老八厂”，使首钢工业用地达到了全盛时期。正是由于这个时期，使得现在首钢工业用地内的基础设施，包括道路、供水、

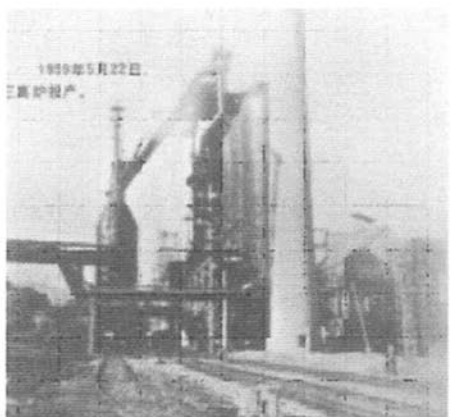


图 7-5 建国初期（1959 年）首钢历史照片

资料来源：刘伯英 李匡. 首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究. 建筑创作 2006 (9)



图 7-6 石景山钢铁厂（首钢前身）厂区总平面图（1959 年） 资料来源：刘伯英 李匡. 首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究. 建筑创作 2006 (9)

供电等设施，都相当的完整和完善，同时有了一大批具有历史保护价值的工业建筑。整个工业区的面貌在现代城市中独具特色。

20 世纪 90 年代以后北京城市产业结构调整速度加快，首钢工业用地所在的石景山区开始按照城市发展要求，有所预见地开始摆脱区域经济发展过度依赖国有重工业的状况，有意识地加强了微电子、数码、商业和娱乐市

场的开发力度，建成了八大处高科技园区、石景山游乐园，进入 21 世纪后又建设了北京数字娱乐示范基地、沃尔玛商圈、玉泉国际雕塑园、环球嘉年华等，这就使得首钢工业用地周围有了大量的商业娱乐设施，为首钢工业用地的转型提供了一个好的环境。

3) 空间发展优势

首钢搬迁后，将腾出近 7 平方公里的大片用地，为整个工业区的产业结构调整和转型提供空间。



图 7-7 首钢工业用地鸟瞰

资料来源：刘伯英 李匡. 首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究. 建筑创作 2006 (9)

(2) 首钢工业用地转型的劣势

1) 环境污染严重

北京市环保检测中心的统计数据显示，2004 年，首钢所在的石景山区全年二级和好于二级的天数仅占全年的 50.4%，在全市环境倒数之列。几十年来的重工业生产，加上我国工业的高消耗、高污染的生产模式，使得整个首钢工业用地的环境污染是比较严重的，比如，永定河是北京市第一大河，是城市西部山水空间的核心要素，但由于紧临首钢工业用地，河床及两岸由于挖沙和灰渣堆放，其水环境、土壤与植被受到严重破坏。另外，长期的重

工业生产还给局部土壤环境、地下水环境留下印记,也是未来改造必须面对的问题。

2) 企业包袱很重

目前首钢集团有12万员工,北京有8.59万人。如果首钢搬迁后,现在的首钢工业用地转型,那么将有一大批职工面临分流,如何妥善安排这些职工和他们的家属,是一个很大问题。

3) 利益的博弈

在首钢压缩产量前的2004年,集团上缴税收28亿元,实现销售收入619亿元。首钢的销售收入贡献占到北京市规模以上工业销售收入的十分之一以上。近年来首钢上交税收占到北京市财政收入的1/20,搬迁后,这部分工业增加值和地方财政收入将转移到河北。而给北京留下的首钢其他产业、分流职工,却需要花一定的人力物力来解决。这样,就涉及到一个北京与地方的利益博弈问题。

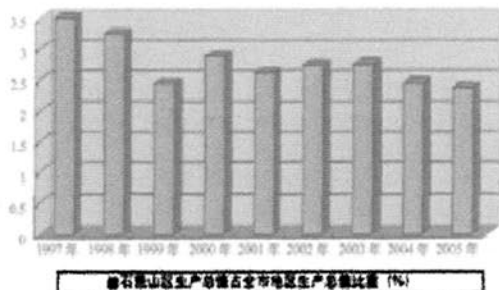


图7-8 石景山区历年生产总值占全市生产总值比重

资料来源: 自绘

(3) 首钢工业用地转型的机遇

1) 北京正在迅速成长为一个国际化的大都市,为了适应新一轮的国际产业转移浪潮,北京的产业结构正在向服务化、科技化的方向发展。在产业方面,很明显以电子、通信、生物、汽车制造等为代表的高新技术产业正在逐步取代传统高能耗、高污染的重工业在北京城市经济中的地位。一批企业正在面临搬迁、改造和技术升级。金融、保险、旅游、新闻等专业商业服务业进入了一个快速发展时期。

2) 2006年,北京市人均生产总值突破6000美元,第三产业比重达到70%,恩格尔系数下降到30%左右。北京人均消费能力大幅提高,消费需求也正向更高水平发展。生活休闲化、健康化已是趋势。

3) 《北京城市总体规划(2004~2020年)》确定了北京未来四个主要的目标定位——国家首都、世界城市、文化名城、宜居城市。其中,对首钢工业用地所在的石景山区的规划是“结合首钢搬迁和改造,建设石景山综合服务中心,提升城市职能中心品质和辐射带动作用,大力发展金融、信息、咨询、休闲娱乐、高端商业为主的现代服务业。”

4) 2006年2月北京市两会上,北京市发改委明确将石景山区列为数字娱乐示范基地。

(4) 首钢工业用地转型的威胁

1) 2001年12月11日,中国正式加入WTO,我国承诺,将逐步开放电信业、银行业、保险业和专业服务业,2-3年,股权比例放宽;5-6年内,业务种类或地域限制取消。今年是2007年,首钢地区要发展高品质的服务业,就不仅要面对来自国内类似地区的竞争,更要面对来自国外资本的竞争。

2) 就北京而言, 朝阳区有了 CBD, 海淀区有了中关村, 西城区有了金融街, 都是提供高档专业服务的区域, 并已具备了一定规模。这些地区对同样要发展服务业的首钢工业用地而言, 已先一步具备了竞争优势。

7.1.2 首钢工业用地转型规划中的战略定位

根据 SWOT 战略分析, 可以在规划中将首钢工业用地转型战略定位为:

(1) 规划目标定位

1) 以高新技术作为支撑的现代工业基地

在首钢工业用地内, 除了首钢即将搬迁外, 燕山水泥厂, 石景山发电厂等工业企业还将继续生产, 但达到北京的环保要求, 就必须要以高新技术作为基础, 发展现代工业, 告别高能耗、高污染的传统工业。

2) 以数码软件业为基础的文化创意产业区

首钢工业用地转型后, 会留下大片的保留完整的厂房, 可以将其作为一个文化创意产业区。不过为了与 798 地区的以艺术产业为基础的文化创意产业相区别, 再加上首钢工业用地边上的数码软件业的蓬勃发展, 可以将其定位为以数码软件业为基础的文化创意产业区。

3) 以工业遗迹和景观为主导元素的旅游区

利用用地内原有的工业布局 and 工业建筑, 将其建设成为一个参观、体验、展示三位一体的工业旅游区。

(2) 产业定位

1) 以高新技术为基础的现代工业

2) 以数码软件业为代表的文化创意产业

3) 工业旅游产业

(3) 运行及管理模式定位

对于首钢工业用地转型, 可以采用一种准政府管理模式进行管理。即政府向工业用地设立一个派出机构, 全面管理工业区转型的发展和建设, 制订宏观的整个区域的发展规划、进行基础设施的维护和建设, 进行有意义的工业遗迹保护等。但在经济上, 只负责公共设施的维护和建设资金的支出, 其他的经济活动归区域内的相关企业自身负责, 由市场来决定。

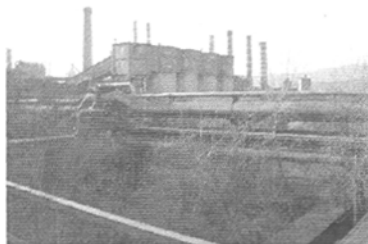


图 7-9、7-10、7-11、7-12, 首钢工业用地现状 资料来源: 自摄

7.1.3 首钢工业用地转型的规划控制方法和技术手段

(1) 土地细分规则

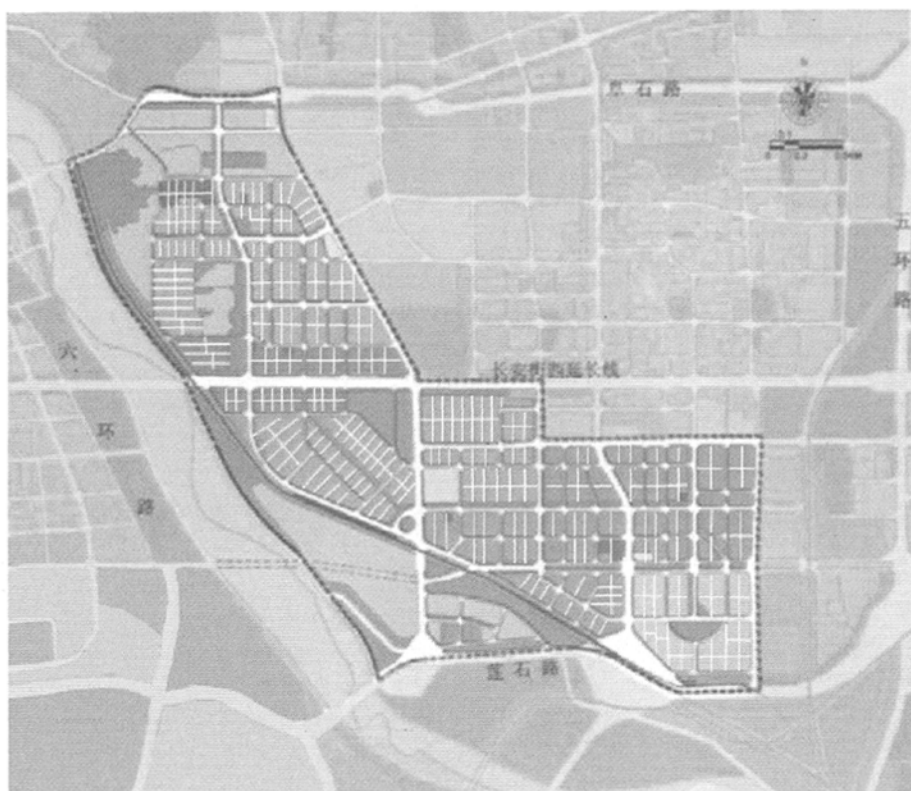


图 7-13 首钢工业用地土地细分示意图 资料来源：在 刘伯英 李匡. “首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究”. 提供底图基础上自绘

地区的多样性是其平衡发展的源泉，也是其具有活力的重要因素，首钢工业用地要想转型后的发展不为少数几个发展商所垄断，就必须坚持土地细分的原则。土地细分原则上是越细越好，甚至可以达到将整个工业区可用地划分为无数个 $9*18\text{m}$ 的小地块（一个柱距）。³³但考虑到首钢工业用地的面积大小，这个细分的尺度可以适当放宽，但原则始终是要保证一些小的开发商甚至是私人能够获得一部分土地的开发权，以保证地区未来的多样性发展，如图 7-13 所示。

(2) 执行标准控制的引入

首钢工业用地内经过几十年的工业生产，污染十分严重，改善整个地区内的生态环境很重要。因此可以引进执行标准控制方法，对工业用地转型后的烟尘、气味、噪声、眩光、交通量等进行设置极限值，并定期进行相关检测，及时反馈，促进用地内的生态环境改善。

³³ 傅刚、费菁教授在“京杭大运河杭州市区段沿岸产业建筑再利用规划设计研究”课题中提出

7.1.4 首钢工业用地转型规划的实施保证

(1) 自下而上的规划理念

当我们面对首钢工业用地社会分层、公众需求多样化、各个利益集团的时候,仅凭政府的规划部门来处理这样一个纷繁复杂的问题,是不够的。应该成立一个由此地区相关居民、开发商、专业团体、政府规划人员所组成的联合机构,参与整个工业区转型全过程的决策,比如立项、构思、评判、设计、建设、管理等。一个好的工业用地转型系统,首先应该是一个开放式的系统。首钢工业用地的整个规划设计,公众的意见必须得到尊重,公众的意志要在规划设计中体现出来。

(2) 灵活积极的规划调控方式

1) “白区”的划定

首钢工业用地转型是一个长时间的过程,因为它本身是一个市场行为,转型过程中的条件在发生变化,与之对应的积极方法是其转型的模式也相应调整。白区的划定就是出于这样的目的,可以根据地区的发展情况由发展商来灵活控制这些土地的用途和决定其上应该存在什么样的建筑。根据首钢工业用地内的实际情况,有几个地块内有历史价值的工业建筑较少,同时区位较好,有比较好的市场价值,可以划定为“白区”,由发展商来灵活决定这些土地的用途。

2) 土地发展权转移

首钢工业用地内有很多具有保护价值的工业建筑,对于一些特定的厂区,需要将其整体保护下来,保持原有的工业景观。那么,这些地段的容积率会受到严格限制,为了平衡经济利益,就需要将这些地区的容积率转移到其它地段上去。这种方法的实质是利用容积率的转移来获取历史建筑和开放空间保护的资

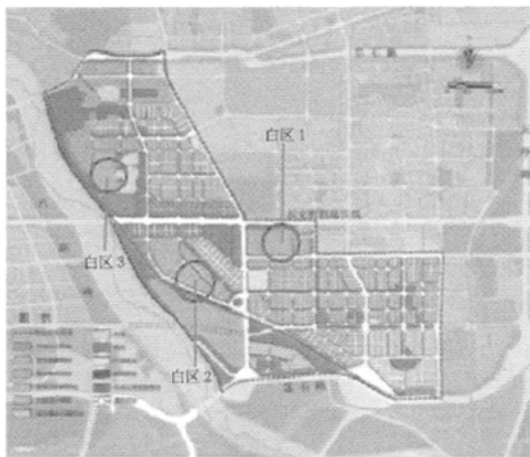


图 7-14 用地内“白区”的划定 资料来源:在 刘伯英 李匡. “首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究” 提供底图基础上自绘



图 7-15 用地内地块的发展权转移

1、2号地块为发展权出售地块,3、4号地块为发展权接收地块 资料来源:在 刘伯英 李匡. “首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究” 提供底图基础上自绘

建筑和景观保护的目标。

3) 连带开发

首钢工业用地转型规划设计中,可以根据用地的区位、区内工业建筑的数量和质量、历史文化价值的高低等因素判断用地开发意向的强弱,从而有选择性地采取强制性连带、选择性连带、协商性连带三种连带开发方式。

红利或激励分区等奖励性制度可与其结合在一起使用。

(3) 资金来源方式

首钢工业用地转型的资金来源方式宜采用两种模式:工业用地转型基金模式和税收增值模式。

首先采用转型基金模式,即政府设置用于首钢工业用地转型的专项资金,用于地区内工业建筑的保护和改造,公共设施的改善等等,改善地区环境,然后以之吸引社会、私人资金的注入,建立公共和私人伙伴关系。具体的基金使用方式应该是:

- 1) 对于非赢利的、必要的社会工程,用地内的一些基础设施工程,采取无偿资助方式。
- 2) 对于政府占有一定比例股份的转型工程,可以采取利润分成的资助方式。
- 3) 对于一些工业用地内的私人投资工程,如果其综合效益较好,可以提供低于银行利息低息贷款的资助方式。

与此同时,首钢工业用地转型还可采用税收增值模式。即先出让一部分区域内商业价值比较好的土地,然后利用这些土地升值和其上建筑投入运行产生的效益,从中收取增值稅,然后将这些稅收用于区域内的公共设施开发,以吸引后续的开发商投资。这样做可以有效减少政府在前期的一次性投入,也有效降低了用地转型的风险。

7.1.5 首钢工业用地转型中的城市设计方法

工业区转型的是否成功,不能仅仅从经济上来加以衡量,规划控制只能保证宏观面上的转型实践在一个有序的框架内进行。而地区内部的空间环境质量的高低,则要靠有效的城市设计来实现。

通过实地调研笔者认为,公共空间、街道、街旁绿地、滨水地带是首钢工业用地转型过程中城市设计的四大要素。结合文化策略,其具体的城市设计方法如下:

(1) 公共空间

1) 公共空间的设计要点

(A) 成功的公共空间是能使人“滞留”的空间,应注意工业用地内休息设施的设置和公共活动氛围的营造。

(B) 公共空间的设计应处理好与周边工业建筑、景观以及内部组成要素的协调关系。

(C) 公共空间应该有多样化的表现形式和特点。

(D) 公共空间根据其功能的不同,应该有合适的尺度。

2) 公共空间的设计方法

公共空间的使用:

(A) 公共空间如果同时具有交通功能和休闲功能,那么在设计的时候应该对其有所区分,至少两者之间应当有过渡区。比如,在首钢工业用地内的一个工业景观前的公共空间,如果这个空间内部同时还具有商业功能,那么想去商业店铺的人不会想在工业景观前观赏逗留的人群中迂回前进。反过来,那些想观赏工业景观的人也不愿意人来人往不断穿越他们的领域和视线。

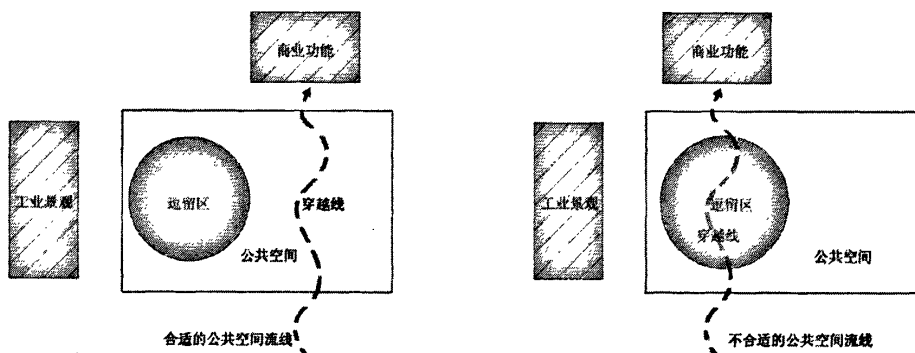


图 7-16 公共空间内部流线 资料来源: 自绘

(B) 对于有历史价值的工业建筑和工业景观附近的公共空间,其主要功能不能是作为通道才能让人们在此逗留更长的时间。

(C) 公共空间使用率的上升来自于公共设施的设置、引人注目的核心景观和明确的边界。

公共空间内的交通组织:

(A) 首钢工业用地根据前面的战略定位转型为工业旅游地后,其公共空间内的人流可以分为三种:一是进出公共空间周边工业建筑或景观区域的人流;二是将其视为一条赏心悦目的穿行空间的人流;三是进入公共空间内部感受生活的人流(根据对工业用地转型为工业旅游地后的经验分析和实地观察得到)。前两类人流需要的是开放而连续的步行区域,并减少相互间的穿插干扰。第三类人流重在公共空间内部公共设施的设置。

(B) 对于公共空间内的交通流的引导方式来说,应该依靠空间形式的变化来表达,如利用墙、广告牌的布置,地面质地、高差的变化来实现这种引导作用。

(C) 在有高差变化的地方,设置梯道的同时也设置坡道。步行道要设置盲道,为特殊人群的使用提供方便。

公共空间内的休息设施:

(A) 以休闲为主的公共空间,应该提供一定数量的歇座、倚靠、休息的场所。

(B) 公共设施的材质选择要与工业用地内的环境相适应,可以利用不同的质感设计出各种“小品化”的公共设施。

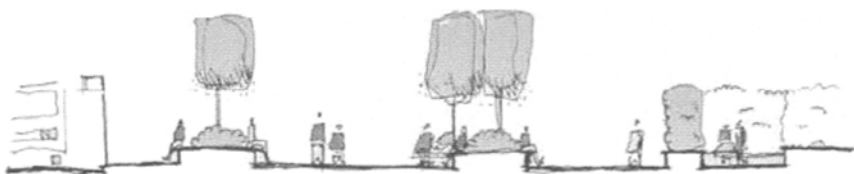


图 7-17 公共空间内休息设施的多样化布置

资料来源：申利. 城市公共空间设计导则研究. 硕士学位论文. 华中科技大学, 2005

公共空间内的环境小品：

(A) 雕塑小品：首钢工业用地内的众多工业遗迹，如吊车、高炉、管道等，本身就是反映工业文化的最好作品，稍加修饰，就能成为极具观赏价值的“城市雕塑”，公共空间的存在应该能为人们提供最合适的观赏视角。

(B) 铺装：按照前面交通组织部分的研究，公共空间可以借助对于脚底和眼睛都明显的铺装变化来界定空间。

(C) 标识系统

工业区转型后其内部的功能必然是多样化的，标识系统的存在必不可少。首钢工业用地既然转型后定位为以数码软件业为基础的文化创意产业区和以工业遗迹和景观为主导元素的旅游区，标识系统如各种指示牌等就不仅仅是清晰、简单，还有具有一定的文化创意融合其中，使其本身也成为一件艺术品。

(2) 街道

1) 街道的设计要点

(A) 交通：交通是街道的基本功能，对于首钢工业用地内的街道来说，人车分流是基本原则。同时街道边上要注意停车位的布置。

(B) 首钢工业用地转型为文化创意产业区后，内部商业休闲功能的特征，决定了其街道空间应有一定的导向性和流动性。

(C) 原来厂区的街道都是按照工业生产的尺度来设计的，内部功能转换后，其尺度要做调整，照顾人的体力极限，把握合适的比例，设置周到的街道公共设施，方便人们使用。

(D) 街道周围的环境要有观赏性和商业性。

2) 街道的设计方法



图 7-18 可作为“城市雕塑”的工业遗迹（首钢工业用地） 资料来源：自摄

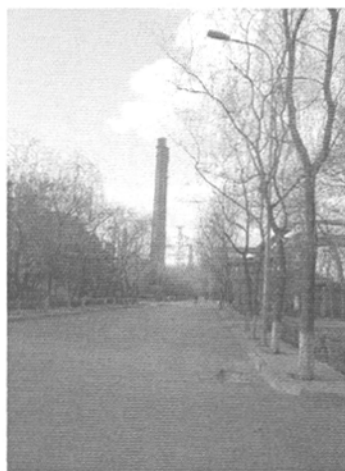


图 7-19 需要调整尺度的街道（首钢工业用地） 资料来源：自摄

街道的可识别性和意向性设计：在实地调研首钢工业用地的时候，笔者发现，其内部工业建筑的排布、格局、风格十分一致，这也是工业生产程序化的一种外部体现。但转型后这样的街道就明显缺乏可识别性和意向性。要想解决这个问题，在设计时就应注意：

街道景观：

分为自然景观和文化景观。自然景观包括天然形成的地势、天空轮廓等自然景物，还有人工塑造的植被、水体等人造的自然景物。文化景观包括街道两旁的橱窗、电话亭、广告牌、工业吊车、高炉等等。自然景观与人工景观的结合，所营造的环境才是最具观赏性的。

街道小品：

(A) 纯景观小品。这类没有实用性而纯粹作为观赏作用的小品，如绿化、雕塑、水景、一部分失去生产功能的工业设施等。这些小品存在的价值在于丰富建筑空间，渲染气氛，增加空间情趣。设计时主要注意其文化内涵与工业区内的整体文化氛围一致，作品风格与环境整体风格一致。

(B) 有使用功能的街道小品。具有使用性的街道小品，在使用过程中还体现出一定的观赏性和装饰作用。如工业区转型后的地区内的各种景灯、电话亭等。设计时应本着“各种设施应尽可能从属于它所在空间的性质”的原则进行。

比如座椅，在设计时应该考虑厂区内街道的人流量来计算所需座位，同时结合环境设计提供多种休息方式：可以加宽踏步、质感适合的花坛边沿等，作为人们临时休息的场所。座椅的位置设置应该是选择有阳光、可以看到良好景观的地方，同时结合人体工程学原理，注意座椅设计形式的多样性。

比如售货亭，设计时注意与人流活动的一致性，可识别性，便于人们的识别和寻找。售货亭的造型新颖、分布广、数量多、特色鲜明，边上有空间能让人休息。

比如信息指示牌，包括各种招牌、路标、方向牌等。它们相对固定而且定期更换。这些指示牌应该形象生动，色彩鲜明，可以与其它环境设施如街灯、售货亭等统一布置。

比如路灯、草坪灯、造型灯等，根据不同的照明方式，可分为隐蔽照明和表露照明。隐蔽照明是把光源隐蔽起来，以光照出物体的轮廓。表露照明则以不同的单体形象和群体组合，形成夜间独特的灯光景观。设计时应在体量、高度、尺度、灯光色彩上统一设计，白天也应该以完整形象来反映工业区内的景观面貌，夜间更应该衬托出工业景观的独特魅力。

(3) 街旁绿地

首钢工业用地转型后，无论是出于其生态环境的改善，还是景观环境的美化，大量的街旁绿地的出现必不可少。

1) 街旁绿地的设计要点

(A) 街旁绿地的设计应满足人们对自然环境环境亲近的需求。

(B) 街旁绿地的设计应满足人们身心交流的需求

(C) 街旁绿地的设计应形成良好的视觉层次和美感

2) 街旁绿地的设计方法

(A) 位置和尺度

首钢工业用地内街旁绿地有三种基本位置：街角落、街区内部和跨街区。

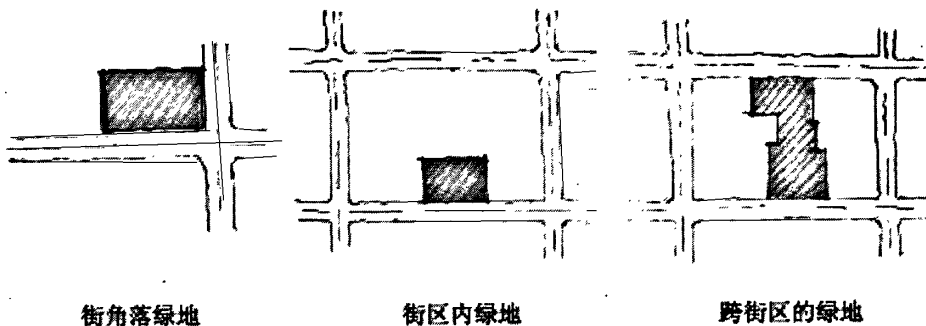


图 7-20 街旁绿地的三种基本位置

资料来源：申利. 城市公共空间设计导则研究. 硕士学位论文. 华中科技大学. 2005

对于街道角落的绿地设计时应尽量利用其临街的两面都向行人开敞的特点，设计方法如下：设置一定数量和入口，使得绿地可以作为穿越街角的步道。绿地内部应有草坪灯和其它一些小品的设置，使绿地本身也成为街角的良好景观。

位于街区内部的街旁绿地有缺点也有优点。缺点是它的位置决定了其容易被路过的行人所忽视，就算注意到了也会让人感觉平淡无奇，而且深入远离街道的一侧会缺乏利用。它的优点是一个很安静的场所，可以作为游人休息的地方，也可以作为孩子游戏的场所。对这类绿地的设计，主要就是保证其尺度宜人就可以了。

跨街区的街旁绿地由于连接了相邻两条街道，客观上为人们提供了穿行的捷径，同时它可以将两个街区在视觉上联系起来。

(B) 植物景观和绿化

植物景观和绿化是街旁绿地中必不可少的部分，主要包括树木、草地和花坛，通常是经过人工配置的，有的呈自然形态，有的经过人工修剪，丰富了街旁绿地的景观空间。

①结合自然的地形特征，合理安排植物群落，组织植物景观，划分空间。

②设计时注意因地制宜、因景制宜的发挥各种植物的观赏特性，比如观花类、观果类、观叶类植物的搭配结合等。

③街旁绿地的树木配置以自然形式为主，人工形式为辅。

自然形式的绿化配置讲究树木之间的距离不尽相同，疏密有致。林木应丰富，树冠色调浓淡清晰。树木、灌木、草丛搭配得当，形成的景观空间层次丰富。

④街旁绿地设计中多考虑环保植物。

对于首钢工业用地这种污染比较严重的地区，街旁绿地应担负重要的环保责任。多栽种环保植物，可以对整个地区的环境改善产生重要影响。

(C) 硬质铺地

街旁绿地的硬质铺地主要是方便人们的行走和活动,常采用硬质材料制成的砌块铺设。铺设时要与环境协调,并注意不同的材料用于不同的用途。

(4) 滨水地带

首钢工业用地滨临永定河,如果在转型过程中将其滨水空间利用充分了,对整个地区的景观价值提升大有益处。

1) 滨水地带设计要点

(A) 滨水地带空间的设计除了要有一般公共空间的一些特质外,还因为其滨水的特征而应具有滨水公共空间特质方面的要求。

(B) 滨水公共空间设计时应注意保持因水而沿承的文脉,形成滨水公共空间的景观特色。

(C) 滨水公共空间设计时应实现人的“亲水性”需求。这种需求是出自人的本性。人对水有生理上的依赖性,从心理上来说,水也是自然的象征。强调人对水的感知,体现的是一种人文主义关怀。

(D) 控制和形成良好的滨水天际线,注重滨水景观向工业区内部的渗透。

2) 滨水地带设计方法

滨水空间的交通:

(A) 通过各种方式尽量提高滨水空间的可达性。

在北京这个比较缺少水资源的城市里,滨水景观尤其珍贵。所以尽量提高其可达性,让更多来到首钢工业用地的人群能方便快捷地到达水边,享受水给人带来的愉悦,是滨水空间存在的意义所在。设计时应该提供多种达到滨水空间的方式,并尽量简捷。同时将整个滨水空间的设计融入到整个首钢工业用地整体空间设计之中,确定滨水空间的主要出入口,分析其内部的交通设计,合理设计滨水区域的宽度和线型。

(B) 滨水空间内最好不让车辆进入,形成休闲舒适的步行空间。

(C) 注重滨水空间内部步行系统的设计。提高步行系统的通达性、实现步行系统的亲水性。

空间序列与景观序列组织

(A) 滨水空间的空间序列

首先分析滨水公共空间外部环境的形态和组成,充分利用其自然特征的组织结构,然后通过滨水空间轴线、景观标志等元素来强化其内部空间的有机联系。一般来说,滨水空间轴线可以将沿岸的开敞空间和公共活动场所联系在一起,形成基本的“点——线”模



图 7-21 滨水公共空间的“点-线”模式(首钢工业用地)
资料来源:在 刘伯英 李匡. “首钢工业用地工业遗产资源保护与再利用研究” 提供底图基础上自绘

式。

(B) 滨水公共空间的景观序列

以滨水线性的内在秩序为依据,考虑地区整体性景观构成体系和沿岸工业遗迹的充分利用,形成从序曲、高潮到尾声的视觉走廊,形成一道有工业特色的滨水风景线。

(C) 滨水天际线和标志系统

滨水天际线根据景观层次分为“表层”和“背景”两部分。表层包括滨水的各种景观元素:工业建筑、工业设备、小品、绿化等。背景包括在表层后起衬托作用的综合景观形象。设计时主要控制“表层”的连续性,在工业建筑、工业遗迹的立面形式方面加以设计,力求统一。另外设计时注意形成天际线的高低错落,避免天际线缺乏重点和变化。

临近水域的各种工业遗迹如高塔、吊车等,是滨水空间的标志系统,它们控制了整个滨水空间的结构,也是整个首钢工业用地的景观标志。

(D) 滨水景观的渗透

设计时要注意将滨水景观渗透到整个首钢工业用地内去。具体方式可以通过道路的导向性,植被的延续性等来帮助实现。

亲水性设计:

由于滨水空间的魅力,亲水性设计是十分重要的。设计时在保证人们安全的基础上,充分考虑人的亲水本能。比如在水域护岸的设计上,采用阶梯护岸的形式,就比垂直护岸能更加帮助人们与水的亲近。

另外,应尽可能实际滨水散步道和观水区,设计各种形式的滨水设施,比如伸出水面的步道等,来加强人与水体的关系。

7.2 本章小结

本章是将前面几章所阐述的关于北京工业用地转型的理论实际应用于首钢工业用地转型问题中来。通过对其 SWOT 分析,战略定位、规划控制方法和技术手段、城市设计方面的研究,力图帮助首钢工业用地在转型后成为一个产业振兴、经济发展、环境优美、文化具有特色的城市地区。

参考文献

著(译)作

- [1] 陈劲松.新城模式——国际大都市发展实证案例.北京:机械工业出版社,2005
- [2] 李翊.走向理性之城——快速城市化进程中的城市新区发展与增长调控.北京:中国建筑工业出版社,2006
- [3] 刑海峰.新城有机生长规划论——工业开发先导型新城规划实践的理论分析.北京:新华出版社,2004
- [4] 张捷,赵民.新城规划的理论与实践.北京:中国建筑工业出版社,2005
- [5] 胡庆关.关于旧城改造经济效益评价的研究.上海人居中心研究.上海:同济大学出版社,1993
- [6] 金碚,丁易.转型时期的产业调整——国际经验与中国的实践.北京:经济管理出版社,1997
- [7] 王辑慈.现代工业地理学.北京:北京大学出版社,1981
- [8] 郝娟.西欧城市规划理论与实践.天津:天津大学出版社,1997
- [9] 胡华颖.城市.空间.发展.广州:中山大学出版社,1993
- [10] 赵尚赴.城市土地使用制度研究.欧美亚各国城市土地使用制度探索.北京:中国城市出版社,1996
- [11] [加]简.雅各布斯 著,金衡山 译.美国大城市的死与生.南京:译林出版社,2005
- [12] [美]刘易斯.芒福德.城市发展史.北京:中国建筑工业出版社,1989
- [13] [法]让.保罗.拉卡兹.城市规划方法.北京:商务印书馆,1996
- [14] [加]克雷格.弗莱舍,[澳]芭贝特.本苏桑 著.王俊杰等 译.战略与竞争分析.北京:清华大学出版社,2004
- [15] [英]J.B.麦克劳林.系统方法在城市和区域规划中的应用.北京:中国建筑工业出版社,1988
- [16] [美]史杰克.特劳特 著.王恩冕,于少薇 译.定位.北京:中国财经经济出版社,2002

毕业论文

- [1] 刘征.滨水码头工业区的再开发研究——一种可持续的发展策略.硕士学位论文.武汉理工大学,2002
- [2] 孙峰.旧工业厂房改造过程中的再构成与细部研究.硕士学位论文.同济大学,2006
- [3] 左莉.产业转型中价值转化模型研究.硕士学位论文.大连理工大学,2002
- [4] 孙淼.沈阳工业区位变迁与城市工业结构的优化.硕士学位论文.东北师范大学,

2002

- [5] 贾及鹏. 城市工业区改扩建的理论方法研究. 硕士学位论文. 西安建筑科技大学, 2001

期刊

- [1] 耿宏兵. 90年代中国大城市旧城更新若干特征浅析. 城市规划, 1999 (7)
- [2] 于彤舟. 北京工业结构与用地布局调整之我见. 北京规划建设, 1999 (3)
- [3] 张建, 徐晖. 北京中心镇工业用地规划的调查和反思. 小城镇建设, 2005 (12)
- [4] 张捷, 赵民. 新城运动的演进及现实意义. 国外城市规划, 2002 (5)
- [5] 李国平, 黄国勇. 产业转型的国内研究综述. 产业经济, 2006 (4)
- [6] 王建强, 戎俊强. 城市产业类历史建筑及地段的改造再利用. 世界建筑, 2001 (6)
- [7] 胡彬. 创造城市工业再发展新空间的机制与途径. 城市规划汇刊, 1998 (5)
- [8] 迪特·哈森普鲁格 著. 刘崇 译. 德国在后工业时代的区域转型——IBA埃姆瑟公园和区域规划的新范式. 建筑学报, 2005 (12)
- [9] 何礼平, 应四爱. 工业废弃建筑改造再利用的本体因素分析及改造原则. 工业建筑, 2005 (8)
- [10] 张立峰. 工业区用地的规划控制与策略. 规划师, 2004 (6)
- [11] 栾福茂. 国外振兴老工业基地的经验. 经济理论与经济管理, 2002 (3)
- [12] 布正伟, 罗岩. 建筑空间的转换. 建筑学报, 2000 (12)
- [13] 查群. 建筑遗产可利用性评估. 建筑学报, 2000 (11)
- [14] 孙弘. 旧城区传统工业用地再开发. 中国土地, 1998 (8)
- [15] 李冬生, 陈秉钊. 上海市杨浦老工业区工业用地更新对策. 城市规划学刊, 2005 (1)
- [16] 马西莫, J.卡尔马西, S.奥贾努等. 拉维·马尔希矿厂改造的公园和露天博物馆. 世界建筑, 2003 (3)
- [17] 陈业伟. 旧城改造要加强城市规划的宏观调控作用. 城市规划汇刊, 1997 (2)
- [18] 刘阳恒. 论旧城更新过程中的公共干预. 城市规划汇刊, 1995 (3)
- [19] 阳建强. 我国旧城更新改造的主要矛盾分析. 城市规划汇刊, 1995 (4)
- [20] 郝娟. 英国内城的再开发. 城市规划汇刊, 1993 (4)
- [21] 顾朝林. 经济全球化与新城市经济现象. 国外城市规划, 1997 (1)
- [22] 陈帆, 王驰. 产业建筑遗存与转型住屋. 新建筑, 2003 (2)

致谢

本文是在傅刚教授，费菁教授两位老师的悉心指导下完成。两位老师深厚的学识修养、严谨的治学态度、辩证的思维方式和务实的实践观念，对我的研究生学习生涯产生了很大的影响。

在论文选题、提纲拟定、资料收集和写作过程中，两位老师对我进行了启发和指导，更给予我机会参与了“北京大山子艺术区规划定位和编制方法研究”、“京杭大运河杭州市区段沿案产业建筑再利用规划设计研究”这两项极具理论水平和实践意义的课题研究，使我能在建筑设计、城市设计和城市规划理论上获得很大收获，从而为论文的完成奠定了最重要的基础。在此，向两位老师表示深深感谢和敬意。

同时，我的校内导师陈静勇教授多次对论文提出指导意见。论文的两位评审老师，高丕基老师和程启明老师于百忙之中认真评阅了我的论文，并以书面形式给予了我很好的修改意见。论文的写作期间，胡雪松老师、房志勇老师、樊振和老师也多次通过各种方式对论文给予指正，十分让我感动，在此一并致谢。

由于自己的能力所限，论文中存在许多不足之处，颇感惭愧。更想起傅刚、费菁两位老师平时的悉心教导，自己无以为报，唯有在今后的学习和工作中更加努力进取、立业做人，作为对两位老师多年教诲的最好回报。

最后，谨以此文献给时刻牵挂我、鼓励我的父母，以报答他们二十多年的养育之恩。