

城市更新中工业遗存现状调研与分析研究

——以天津市河东区为例

韦贝蕾 王书瑶

天津城建大学,建筑学院

DOI:10.12238/btr.v7i4.4495

[摘要] 工业遗存保护及更新作为城市更新中的重要内容,在城市更新中发挥着不可替代的作用。天津河东区是传统中心城区之一,也是近代中国重要的工业基地。本次调研通过现场勘察、访谈、小组讨论及资料搜集与整理的方法,对天津市河东区的工业遗存现状进行调研和成果展示,并择取重要的工业遗产的历史、现状及存在的问题进行解读。

[关键词] 工业遗存; 调研; 城市更新

中图分类号: F4 文献标识码: A

Research and Analysis on the Status Quo of Industrial Remains in Urban Renewal

——Taking Hedong District of Tianjin as an Example

Beilei Wei Shuyao Wang

Tianjin University of Urban Construction, School of Architecture

[Abstracts] As an important part of urban renewal, the protection and renewal of industrial relics play an irreplaceable role in urban renewal. Hedong District of Tianjin is one of the traditional central cities, and also an important industrial base in modern China. Through the methods of field investigation, interview, group discussion and data collection and collation, the current situation of industrial heritage in Hedong District, Tianjin, and interpret the history, current situation and existing problems of important industrial heritage.

[Key words] industrial heritage; research; urban renewal

引言

城市更新过程中,工业遗存的保护和再利用成为重要议题。天津市河东区,作为传统的工业重镇,拥有丰富的工业遗产。本研究通过详细的现场调研、数据分析和案例研究,旨在全面评估河东区工业遗存的现状及其在城市更新中的作用。通过深入分析这些遗存的历史价值、现状挑战和潜在机遇,本文为未来工业遗存的保护与更新提供了科学依据和实践建议。

1 天津河东区工业遗存的现状

1.1 研究范围及调研对象

天津河东区是天津市中心城区之一,曾经是天津的老工业基地。这里拥有辉煌的工业发展史,许多有名的工业企业和厂房都位于该区,如第一热电厂、棉纺三厂、飞鸽自行车厂等。河东区的工厂沿塘线依次排列,呈现出鳞次栉比、烟囱错落林立的景象。然而,随着天津市实施工业转移战略,许多老旧厂房逐渐闲置下来。天津市河东区发改委副主任韩显介绍,河东区现有存量工业厂房70余处,总建筑面积100多万平方米^[1],我们通过调

研发现了31处工业遗存。其中大部分厂房交通便利,地理位置优越。可以说,河东区与天津人记忆中的工业时代有着密不可分的联系。

1.2 现存工业遗存用地概况

整体分布较为均匀,若以各遗存为中心,15分钟步行距离为半径,能够覆盖除西北角外河东区全域,考虑到其他接壤行政区工业遗存情况,如依托工业遗存建立公共服务设施网络,可以覆盖全域^[2]。调研发现现存可利用工业遗存31处,总占地面积1.17平方公里(河东区面积39.63平方公里),其中占地面积达10万平方米以上的厂区共计4处,其他27处均小于5万平方米,2万平方米以下遗存更占到13处。

1.3 现存工业遗存构成

遗存原工业类型涉及纺织、冶金、机械、交通运输、化学制品制造在内的13个行业,以制造业和供应业为主,共有12处,占遗存38.7%。冶金类共3处占9.7%,其中纺织类制造业厂房更新改造有5处占16.1%,例如现在的天针都市工业园区以及天津棉3创

意街区：电力、地热供应类共有3处占9.7%，其中电力有2处；交通运输类厂房有5处，占16.1%，主要分为铁路配套和汽车维修；另外还有军事类有1处占3.2%，为北支田野战军货物厂本部；机械类共有2处占6.5%，例如现在的天津第一机床总厂和天津钢铁集团中板厂。此外还有一处中华消防器材厂，目前已经闲置。河东区工业遗存始建年代跨度较大，最早的直沽酿酒厂可追溯到1882年，其余多建设于上世纪六十年代前后，距今多已有半个世纪以上历史，但建筑质量保存较好，大部分为大空间框架结构，具有较好的空间适应性。

2 天津河东区工业遗存的再利用现状

近年来，河东区推动老旧厂房“旧貌换新颜”，先后打造了棉三创意街区、“蓝·飞鸽创意产业园”、金茂汇、IU酒店、天津钢铁集团中板厂、天津一冷交易批发市场、天津市直沽酿酒厂等一批产业载体，在保护传承利用工业遗产的同时，导入新产业新业态、激发新动能，为区域高质量发展增添了新活力、注入了新动能。

棉三创意街区坐落于天津海河东岸，其前身是天津棉纺三厂，占地面积160亩，总建筑面积22.4万平方米，是由近百年历史的老厂房与临河新建综合体组合而成。2015年5月，棉三正式对外招商，2021年，棉三厂区被工信部正式认定为国家级工业遗产。近期对棉三景观照明灯进行了维修更换，目前已完成全部园区亮化升级，地下给排水水系统等基础设施也在不断完善中。此外，园区正在加紧转型升级后的穹顶方案设计，以及海河两岸资源共享、棉三码头及人行天桥建设、商文旅融合发展、富民路地区城市更新项目的道路规划等方面的前期谋划。眼下在棉三创意街区，除了已经有企业入驻的区域，还有一部分老厂房和新建空间有待开发利用。其中体量比较大的一处闲置空间就是街区内的二期陆号楼建筑。过去这里曾是原棉纺三厂发电厂，始建于上世纪20年代，整体建筑面积2551.37平方米，完整保留了内部发电用的煤斗和外部的烟囱。基于“改造性再利用”原则，现在的棉三既保留了天津市最完整的民国工业建筑群，又呈现与老厂房协调呼应的新工业风建筑。

蓝·飞鸽创意产业园的前身是天津飞鸽自行车厂的装备车间。如今，老旧厂房的标签正逐步褪去，取而代之的是富有现代气息的创意园区。2019年河东区通过招商引资对老厂房进行业态、空间改造，使这座沉寂多年的厂房摇身一变成为了一座集科技、文创、教育为一体的综合性、新中式工业风的文化创意产业园。目前，蓝园累计出租面积6067平米，出租率达82%以上。

金茂汇的前身是天津电业股份有限公司/热电厂，始建于1937年，位于河东区六纬路70号，处于城市中心区，紧邻海河。它是由工业遗存与新建商业建筑组成的文保改建商业体，以“修旧如旧、新旧并置”为核心思路，保留建筑本来的风貌，以其独特的文化价值和精神价值构成了天津城市历史的印记。天津一热是天津市最大的热电联产企业，主要担负向京津唐地区供电和向市内河东、和平、河西、河北等区部分地段的供热任务。自上世纪中叶以来，天津第一热电厂为天津市及周边省市的供电、

供热作出了巨大贡献。天津第一热电厂记录了天津产业的发展历程。

IU酒店的前身是天津市第五棉纺织厂（简称“棉五”），始建于1936年，位于郑庄子大街94号。2003年开始，海河沿岸的主要棉纺企业东移至空港物流加工区，老厂区开始拆迁改造，大部分厂房被拆除，开放成住宅区，该建筑被改造为商业建筑。

天津钢铁集团中板厂是天津钢铁集团有限公司，简称天钢，始建于1935年是集烧结、炼铁、炼钢、连铸、轧钢、金属制品生产工艺为一体的大型现代化钢铁联合企业，天钢在上世纪五、六十年代为国家实现社会主义工业化作出了巨大贡献，并造就了一支过硬的职工队伍。

天津一冷交易批发市场的前身是天津市一冷食品冷冻有限责任公司，一冷信创产业应用示范基地是在原天津第一冷冻食品厂原址建设，一冷厂房始建于1964年，为保留工业遗迹和文化底蕴，该园区将采取保留原有主体结构、局部进行加固的改造方案，以创建最适合人工作和生活的城市空间环境，实现城市结构及功能体系更新、产业结构升级、历史文脉传承，为河东百姓打造一片有历史、有活力、有自然的宜居繁华生活区。

天津市直沽酿酒厂，该地区保留下来的酿酒业。2010年被商务部认定为中华老字号。其产品“聚永牌”、“天沽牌”白酒享誉海内外，年产近万吨，并连续被政府有关部门评为“天津市名牌产品”和“天津市著名商标”。天津市直沽酿酒厂及其投资企业天津直沽酿造有限公司、天津日之出酿造有限公司已形成白酒、日本料理酒、清酒三大系列产品，并于1999年通过ISO9001质量管理体系认证，年总产量一万多吨。作为见证了天津酒业发展的百年老企业，天津市直沽酿酒厂将以独具特色的企业文化为基础，在今后的发展中，着眼于弘扬酒文化，提高产品品位和竞争力，增加出口能力，拓展发展空间，实现企业的新腾飞。

3 天津河东区工业遗存存在的机遇与问题

3.1 空间质量

(1) 布局零散。其中第一市政公司，虽然所处地理位置优越，但是建筑之间缺乏联系，建筑破坏空间整体感；天津前进工业公司，主要建筑总共5栋，附属建筑后期加建分布零散混乱，层数多为一层，建筑质量一般。天津太脱拉汽车维修有限公司，建筑整体质量一般，零散分布，仓储用地流线较为混乱。由于仓储需要，后期随意加建建筑导致空间布局较为混乱，主次不鲜明，空间整合度不够。

(2) 空间资源闲置浪费。未更新改造的工业遗存区域往往占据着宝贵的土地和空间资源，但由于长期闲置和失效，这些资源得不到有效利用。这不仅是对城市土地资源的浪费^[3]，也限制了区域经济和社会的发展，其中29%的是停产闲置，32%的是正在使用，16.1%的是经过翻新的状态，而再利用的不高，只有6.4%是改作他用的：为天津电业股份有限公司旧址和天津市针织五厂。但是如中华消防器材厂、灯具五厂等闲置率达到100%，而其所占面积也较大，这显然是空间资源的浪费。

(3) 破旧环境蔓延影响形象。其中67.8%的建筑质量较

好,29%的建筑质量一般,3.2%的整体建筑质量较好,部分一般。工业遗存未更新改造的区域通常呈现出老旧、凋敝的景象,这种环境的存在会影响整个城市的形象和声誉。同时,破旧环境也给居民的生活带来不便和影响,如现在的天津房建检修二车间,也就是之前的天津市京铁物资经销公司,将原来瓦面屋顶为方便快捷翻修为蓝色彩钢顶,非常破坏建筑整体美感。

(4)空间质量参差不齐。在工业区建设初期,规划建筑和设备空间布局通常按照工业产品的生产流程进行设计。随着产业快速发展,新建的厂房和工业设施会在早期工业设备厂房周围进行布置,导致用地性质相对杂乱,产权主体不同,建设质量参差不齐的现象。

(5)类型齐全,种类繁多。规模上大、中、小皆有,产业类别上涉及纺织、冶金、机械、交通运输、化学品制造等多种门类。其中对纺织类制造业厂房更新改造较多,例如现在的天针都市工业园区以及天津棉3创意街区;交通运输类厂房有5处,占16%,主要分为铁路配套和汽车维修;军事类工厂较少,例如北支野战军货物厂本部。

(6)内涵丰富,价值较高。厂区的选址规划、总体布局和设计建造等体现了当时在工业建筑的规划、设计和建造等方面的先进理念。河东区工业发展历史较长,内容丰富,不同时代的工业建筑具有不同的建筑特点。多为砖木混合结构,钢构梁架,钢筋混凝土结构。

3.2 业态管理

(1)功能转型困难。工业遗存未更新改造的区域往往集中了大量老旧的厂房、设施和土地,但这些工业遗存的功能和结构往往不再适应现代城市发展的需要。因此,这些区域的城市功能转型面临困难,无法快速适应经济和社会发展的需求。如之前的北京铁路局天津铁路分局等铁路相关的厂区,由于其特殊的功能性质,设备和空间设施都是特定的,这对后期利用造成很大困扰。

(2)功能单一。其中19.3%的工业遗存建筑为创意产业园区,已改造的棉3创意街区、蓝·飞鸽创意产业园等主要以创意产业办公和底商的形式,较为封闭的办公产业空间与群众日常生活关联较弱,缺乏为群众提供的日常性公共设施,无法吸引大众融入其中,所以大多数时间里都会呈现街道行人寥寥无几,或是无人逗留的情况。自下而上改造的23球馆、IU酒店、天针都市工业园区,分别以体育、住宿、商业为主要功能,缺乏生活配套和公共设施,只满足单次的出行游玩。从此调研的工业遗存也能看出,很多工业遗存在改造过程中,往往只注重了某一种业态的

发展,忽视了多元化的需求。这种局限性导致了空间的活力不足,无法吸引更多的人群参与其中。一个活跃的空间应该是多元化的,能够吸引不同背景和兴趣的人群,从而形成更加丰富和有趣的交流和互动。

3.3 文化生活

(1)价值挖掘不充分。其中45.2%的工业遗存建筑有一定再利用价值,45.2%的工业遗存建筑有一定再利用价值,9.6%的工业遗存建筑的再利用价值一般。更新改造停留在实体建筑层面,没有注重对厂区内整体工业文化氛围的塑造,对现存建筑的价值挖掘不够。文化特色体现不充分。河东区工业遗存建筑最早有1882年的历史建筑,历史文化底蕴丰富,见证了我国工业的兴衰,承载着特殊的工业文化记忆,在更新利用的过程中文化特色方面体现不充分。

(2)生活化程度低。其中3.2%的工业遗存建筑周围建设了居民楼,在更新改造过程中日常生活方面的投入度不够。如之前的天津市棉五厂,现在的IU酒店,它的功能是住宿和餐饮,在其南侧有滨河庭院,周围基本都是住宅区,人口密度较大,但公共活动场地较少。

4 总结

综上,河东区工业遗存建设规模相对较大,工业建筑的空间尺度与占地面积较大。在改造中要面临空间进行有机重组的问题,避免空间使用杂乱,交通组织效率降低的情况出现。河东区现存大量的旧工业遗址仍然闲置,这些地段的改造问题迫切需要解决。这些旧工业遗址的闲置不仅浪费了宝贵的土地资源,还可能成为城市破败和环境污染的源头。在推动改造过程中,重要的是要进行综合规划和整体设计,充分考虑交通、基础设施、生态环境等方面的因素,实现旧工业遗址与周边环境的良好融合^[3]。

[参考文献]

[1]尹思源,王宁.天津推动工业遗存旧貌换新颜[N].经济参考报,2023-06-01(006).

[2]李志刚,毕冬梅.休闲视角下天津废弃铁路及其周边工业遗存的再利用研究[J].城市,2020,(7):60-66.

[3]文雪.城市工业遗存“适应性更新”设计策略研究[D].天津大学,2018.

作者简介:

韦贝蕾(1998--),女,汉族,河南省开封市人,本科,研究方向:建筑学。