



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

李冬生 ⊙ 著

图例

- 规划范围
- C1 行政办公用地
- C2 商业金融业用地
- C3 医疗卫生用地
- C4 教育用地
- S1 道路广场用地
- R1 居住用地
- R2 居住用地
- R3 居住用地
- R22 中小学、幼托用地
- G1 公共绿地
- M1 一类工业用地
- M2 二类工业用地
- M3 三类工业用地

同济大学出版社

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

李冬生 著

平益莉 封面设计

张江波 校对

雷宁霞 编辑

同济大学出版社

出版

发行

(上海四平路1330号 邮编200092 电话021-62982833)

全国各埠新华书店

经销

崇明裕安印刷厂印刷

印刷

787mm×1092mm

开本

1/32 插页6

印张

396 000

字数

1-3 100

印数

2002年12月第1版

版次

ISBN 7-5608-258

书号

40.00元

定价

同济大学出版社

本书经国家新闻出版总署批准，由同济大学出版社出版

内 容 提 要

在经济全球化时代,城市体系由水平结构向垂直结构转变。大城市,尤其是特大城市,处于垂直城市体系结构的顶端,是全球与区域的经济中心和管理控制中心,要求综合地发挥金融服务与生产服务功能;而往往位处中心城区的老工业区,则极大地制约了大城市综合功能的发挥与发展。

本书以上海市杨浦区老工业区改造为实例,研究大城市老工业区工业用地更新与调整问题,促使上海市杨浦区实现城市功能由“工业杨浦”向“知识杨浦”的转变。

图书在版编目(CIP)数据

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/李冬生著. —上海:同济大学出版社, 2005. 12
ISBN 7-5608-2984-8

I.大... II.李... III. 工业用地—城市规划:土地使用规划—研究—上海市 IV.TU984.13

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第009333号

同济大学出版社

李冬生 著

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

作者 李冬生 著

责任编辑 杨宁霞

责任校对 杨江淮

装帧设计 陈益平

出版 同济大学出版社
发行

(上海四平路1239号 邮编200092 电话021-65985622)

经销 全国各地新华书店

印刷 崇明裕安印刷厂印刷

开本 787mm×1092mm 1/16

印张 15.5 插页6

字数 396 000

印数 1-3 100

版次 2005年12月第1版 2005年12月第1次印刷

书号 ISBN 7-5608-2984-8/TU·632

定价 40.00元

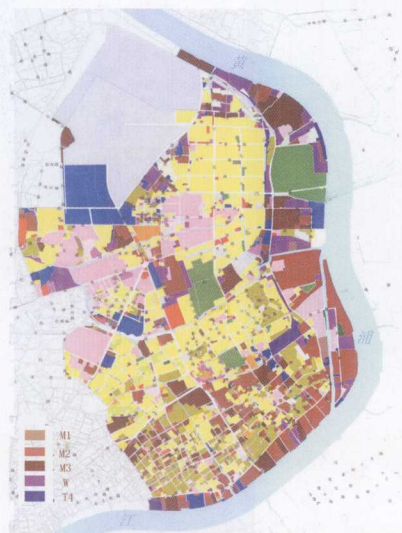
同济大学出版社

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换

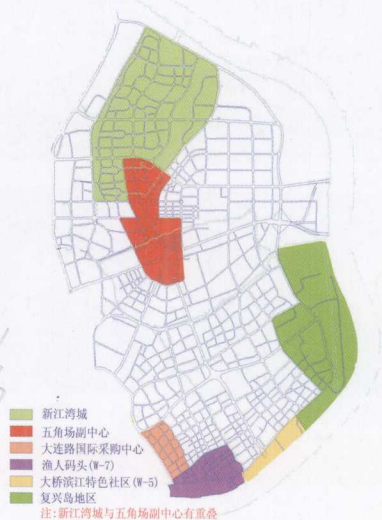
杨浦区重点项目规划简介

杨浦区总体分布

除杨浦知识创新区的校区、园区外，杨浦老工业区重点成片开发改造区域有6个。即，新江湾城8.69km²；五角场城市副中心2.4km²；大连路国际采购中心综合服务区78hm²；渔人码头1.49km²；复兴岛地区3km²，其中复兴岛本岛1.44km²。



城区重点改造
区域总图



黄兴公园现代生活居住休闲区

黄兴公园现代生活居住休闲区规划范围，北至翔殷路，南至松花江路，东西沙岗路，西至黄兴路，区域面积约为3km²左右。该区域改造前土地结构特点为工厂、仓库多，占总用地的60%。该地区是紧接五角场副中心，邻接内环线高架，公建配套完善，交通可达性较好，但由于工业污染造成环境极端恶劣，长期以来，该区域缺乏积极的推进因素，改造进程缓慢。至1990年代末期936亩（33.62万m²）黄兴公园逐步建设，极大地改善了该区域的生态环境；同时在建的地铁M8线从区域西侧穿过，北侧的中环线正在施工，随着新江湾城的开发，M1线也将提前建设，极大地改善交通条件；同时由于邻近杨浦知识创新区核心西区与北区，使该地区具有一定的文化品位。这些综合的外部因素，以黄兴公园为依托，使该地区具备了中档高房产开发的一切条件，使之日益成为生态型、知识型现代化生活居住休闲区。以文化花园发端，已建成中高档住宅约150万m²。



▲黄兴公园现代生活
居住休闲区改造前现
状图



▲文化佳园总平面图



▲黄兴公园现代生活
居住休闲区新建高档住宅

香阁丽苑
鸟瞰图



佳龙花园局
面透视图

大学城三区（校区）

根据上海市委、市政府关于杨浦高校“就地就近拓展”的决策，杨浦区高校周边一至两个街坊内土地存量约2660亩（约177万 m^2 ）主要为工业用地与少量简屋，“就地”作为高校拓展用地；利用江湾机场迁建的契机，辟出1500亩，“就近”作为复旦大学新校址，总共4200亩（约280万 m^2 ），从而基本能满足近期与中期杨浦高校发展用地需求。



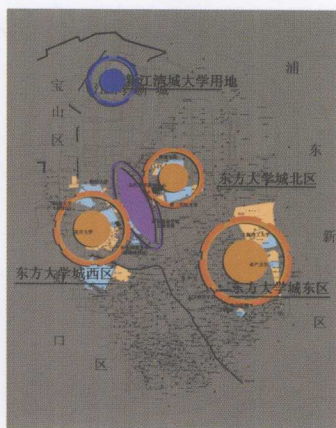
▲复旦大学管理中心



▲规划中的复旦生活广场



▲复旦大学新教学大楼



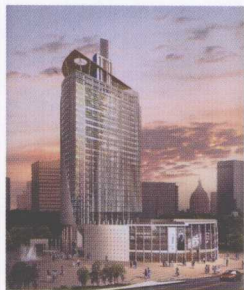
▲校区分布图



▲校区总体规划图

大学城三区（园区）

杨浦区的科技园区一直围绕着高校做文章，企业壮大了还占据原来狭小空间，小企业找不到合适的发展场所。规划将充分利用大工业调整的土地空间与社区的成熟的设施与优美的环境，把科技园区由现状0.5 km^2 （建筑面积20万 m^2 ）发展到2.2 km^2 （该数据不含高科技产业区），建成一批规模较大、设施先进、环境优美，体现区域特点的科技园区。重点要发展行业软件，有计划地培育、推进生物医药、环保科技、新材料、海洋生物、多媒体制作等高新技术产业的研究和孵化。



▲四平科技园标志性建筑



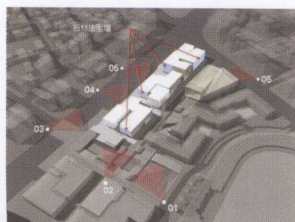
▲四平科技园总平面图



▲五角场高新技术园区
国权分园

大学城三区（中央社区）

杨浦知识创新区的中央社区规划范围北至政立路，东至国和路，南至虬江，西至国定路，占地面积共82 hm^2 。中央社区以文体活动圈江湾体育馆为依托，以知识创新区中央社区为载体，充分利用区域内高校的知识文化氛围和人才优势，综合学校和社会资源，以教育、科技、文化、研发和创业为基础，建设一个能吸引、培养、留住优秀人才的知识型文化体育休闲社区，构建高校、学生与社会之间平台，形成大学之间、学生之间、学校与社会之间的沟通与互动。具体布局，上中央社区由知识创新区中心、工作生活区和科技园区三个部分组成。中央社区总建筑面积为100万 m^2 。



▲科技创新中心



▲中央社区功能分区图



▲中央社区详细规划图

五角场城市副中心规划

五角场城市副中心规划范围为：规划殷高路、民京路、国京路、政立路、国和路、翔殷路、邯郸路、国定路、政立路、南北向规划道路，规划面积约2.4km²。江湾五角场城市副中心是上海市城市总体规划确定的城市副中心之一，是辐射杨浦区及周边区域，服务200多万人口的市级公共活动中心。五角场副中心总体功能是市一级的综合性的公共活动中心。体现在：商业商务中心、文体休闲中心与交通枢纽中心三个中心融合，是以杨浦知识创新区公共活动为特色，融商业、金融、办公、文化、体育、高科技研发及居住为一体的综合型市级公共活动中心。商业商务功能主要集中在南段环岛传统商圈与中段西侧新兴商圈；文体休闲功能主要集中在中段以知识创新区为载体的教育、科研、交流社区；北段同时也是办公区；环岛地区是历史形成的，规划中要强化的交通枢纽功能。总开发量约为300万m²。



▲总平面图



▲总体鸟瞰图



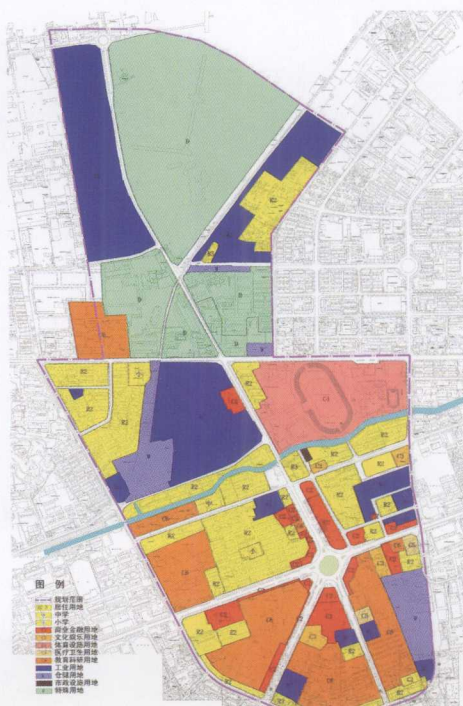
▲局部透视图



▲麦科特广场



用地规划图▶



◀用地现状图

新江湾城

新江湾城杨浦辖区共8.69km²，原为军用机场特殊用地，北接宝山，南接五角场副中心。规划地块与周边一直为禁止开发与限制开发地区；至1993年经上级有关管理部门同意，机场迁建后迎来了开发建设的春天，同时也迎来了城区空间重构的春天。新江湾城规划吸收国际先进理念和设计智慧，充分体现景观生态性、文脉知识性、交通便捷性，以创造“生态人居”为目标，水网连通生态湖构成住区空间组织核心，绿化空间与人居相渗透，构建有机住宅布局；辟出1km²作为复旦大学新校区，周边配套公建设施，彰显浓郁的书香新城韵味；新兴的功能与崭新景观，使之成为中心城空间发展的又一次精彩的补白，全面诠释21世纪城市居住区发展新理念。



▲新江湾城总平面图(现代方案)



▲水系绿化



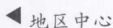
▲复旦大学新江湾城校区中心广场



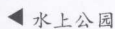
▲复旦大学新江湾城校区教学楼群



▲滨河多层住区



新江湾城结构规划 ▶



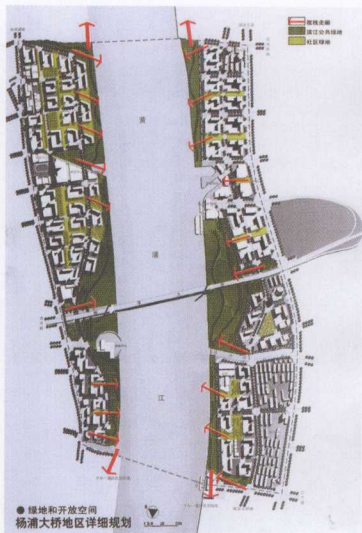
降

490

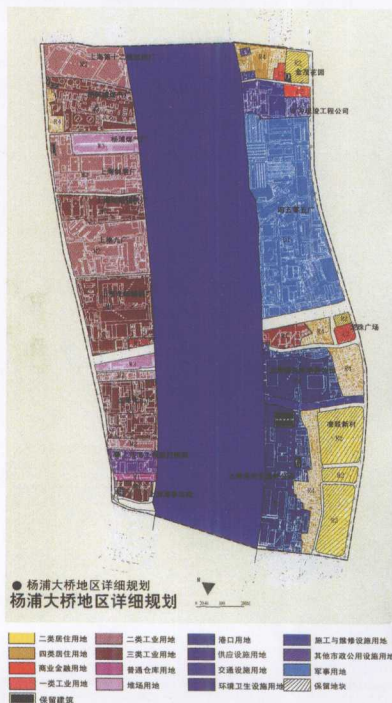
- | | | |
|----------|---------|--------------|
| 水面 | 对外交通用地 | 现状已建住宅用地 |
| 绿地 | 小高层住宅 | 专用道路 |
| 商业商务用地 | 多层公寓住宅 | 道路 |
| 文化娱乐用地 | 低层联排住宅 | 铁路、公路、城市道路用地 |
| 市政公用设施用地 | 独栋或双拼住宅 | 大学用地范围 |

大桥滨江社区

大桥滨江社区东至黄浦江，南至兰州河，西至杨树浦路，北至隆昌路，总用地面积约为68hm²。现状主要为工业厂房、工业仓库与码头，包括上海市级优秀近代建筑——杨树浦煤气厂办公楼。按照协调性原则，杨浦区大桥滨江社区与对岸浦东区域整体规划。规划理念是通过工业用地更新调整，突出杨浦大桥地标性建筑，建设富有城市传统居住精神的特色居住区和科教办公区；按照历史保护要求，保留杨树浦煤气厂内两栋办公楼，进行修缮整理，作为社区文化设施；景观布局上沿杨浦大桥南北两侧布局绿化广场，形成自然的滨江绿地与大桥公园，体现公共性，激发滨水区的活力与景观创意，创造一个居住与工作共生的滨水社区空间。



◀ 绿化布局



▲ 现状图



复兴岛

复兴岛北至周家嘴路，南至黄浦江岸线，西至内江路与腾越路，占地面积约 3km^2 ，其中复兴岛本岛面积约 1.44km^2 。规划将利用复兴岛亲水向阳、封闭式内陆岛的天然优势，以绿色生态环境为主线，借助西侧运河水环境与大学人文环境，设置高级游艇码头、高级商务会馆及部分亲水联体别墅，将复兴岛打造为高档休闲和顶尖论坛之都，使之成为国际知名商务人士、国际投资银行家和学术大师的信息交流、人际沟通、社会交际、休闲娱乐的国际一流聚会的场所，以提升外滩的整体功能定位和国际化水平，试图使之成为世博会分论坛所在地，并在上海国际金融中心深化发展和功能错位中实现其高端的重大投资决策和巨额融资决策功能，细分为国际经济文化论坛中心、高级游艇码头、国际投资银行家俱乐部。复兴岛本岛总开发量约为 66万m^2 。



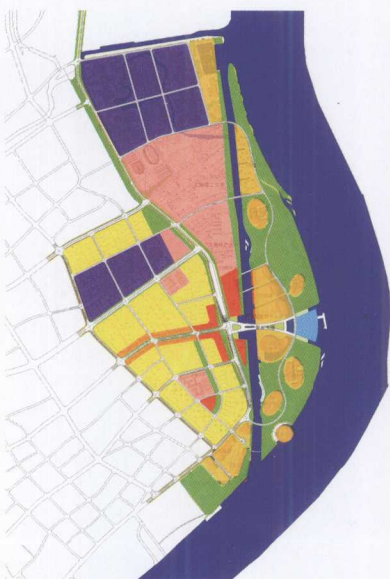
▲现状公园绿地



▲夜景效果图



▲亲水点式公寓



▲用地规划



▲总平面图

大连路国际商贸（采购中心）综合服务功能区

大连路国际商贸（采购中心）综合服务功能区位于杨浦区东南，东至通北路，南至平凉路，西至大连路，北至周家嘴，总占地面积为78hm²。现状用地主要为工业用地及部分旧里，居住与工业混杂。现状主要为工业厂房、棚户简屋。依托大连路越江工程和地区中国际大型采购中心的建设，承接陆家嘴、外滩，及虹口区北外滩辐射，围绕国际采购中心发挥商贸、展示、物流、商务办公等功能，在国际采购方面与虹桥“跨桥采购中心”联动发展，在商贸购物方面与徐家汇、淮海路以及各区域内的五角场等错位互补，与北外滩、陆家嘴等实现功能延伸与相互渗透，与杨浦大学城、渔人码头、复兴岛等区域互动发展，打造一个国际化氛围浓郁、能够提供高档次综合商贸服务的国际采购中心综合服务区，细分为四个主要功能分区，即：国际采购中心商务区、国际采购中心购物区与国际采购中心展示区、国际商贸（跨国采购）综合培训区，总开发量约为123万m²，其中，公建建筑面积约72万m²。



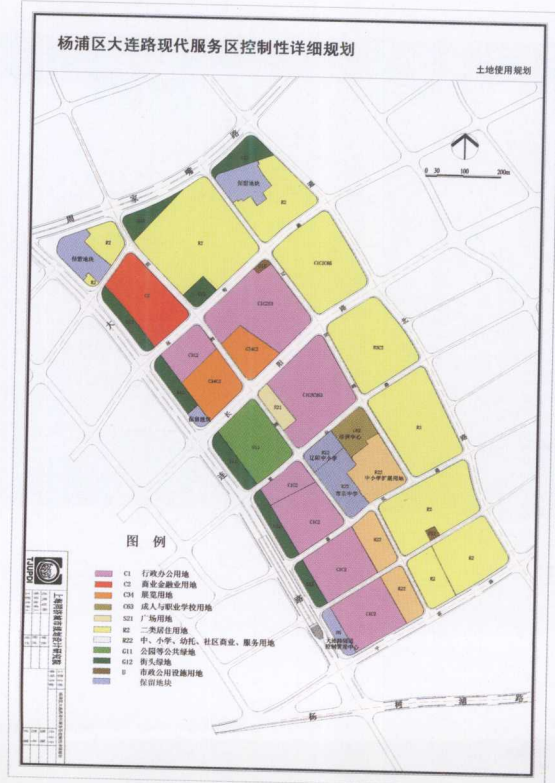
▲ 鸟瞰图



总平面 ▶

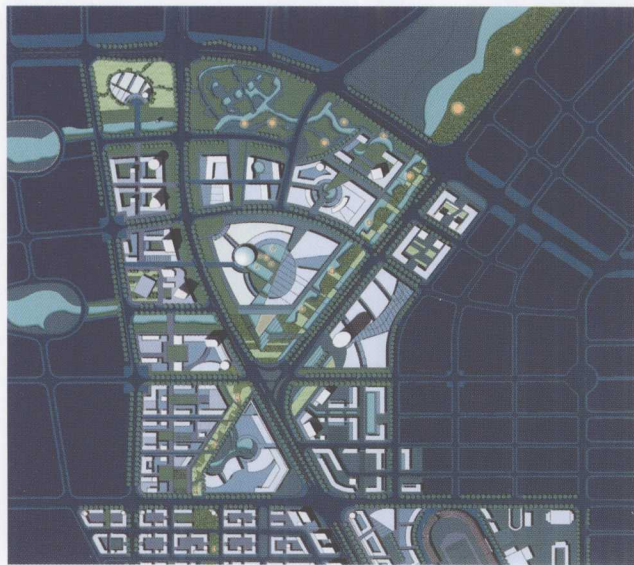
▼ 土地使用规划

▼ 现状土地使用



渔人码头

规划范围北至平凉路，东至杨树浦港，南至黄浦江，西至秦皇岛路，占地面积约149hm²。该区域现状拥有杨树浦水厂、江浦路水产交易市场、工业码头等大量文化资源。按照协调性原则，渔人码头与对岸浦东区域进行整体规划。规划将充分挖掘现状特色资源的文化内涵，对杨树浦自来水厂进行保护性开发，完善功能与周边配套设施，形成中国近代工业文博馆；借鉴日本旧金山渔人码头成功开发经验，保留改造工业码头的形式，创造渔人环境气氛，赋予渔人意义，发展高档休闲餐饮；同时，发挥与北外滩邻接的优势，与北外滩上海之星的演出、观光功能形成缺位互补，兴建高档休闲娱乐公共服务设施与室内活动场馆，配套独特的休闲娱乐的公共活动空间。从而形成行业历史博览与国际饮食文化城两大功能，以国际化为基本特色，在历史中享受现代科技，在饮食中感受多元文化，在亲水区体验异国风情。地区总开发量约为150万m²，其中公共建筑面积约74万m²。



▲总平面图



▲鸟瞰图



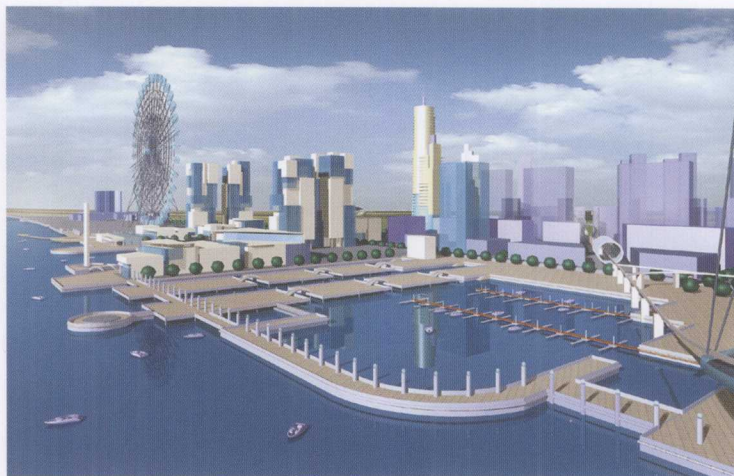
▲沿江立面



▲规划概念——艺术走廊



◀规划概念——渔市场



▲规划概念——游船码头

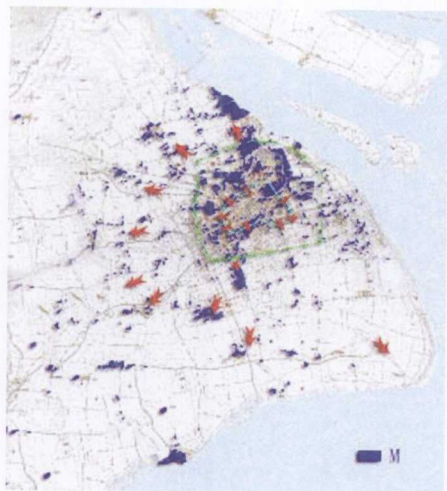


图 5-5 上海市工业现状



图 5-6 上海市中心城区工业布局规划图

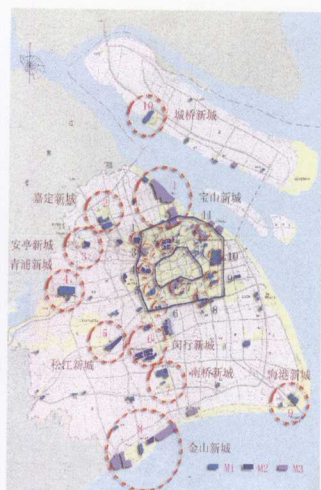
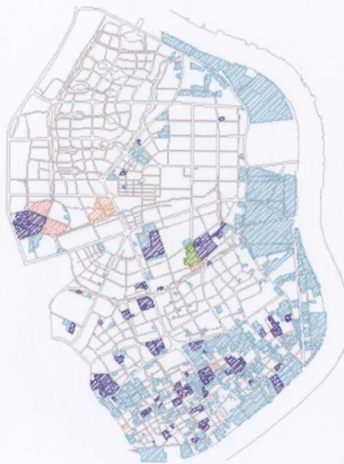


图 5-8 上海市工业规划 (新城规划)



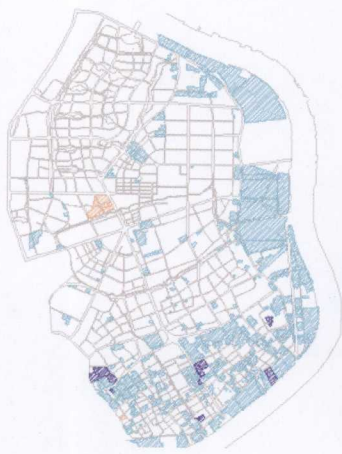
1990 年年底工业用地



1994 年年底工业用地



1998 年年底工业用地

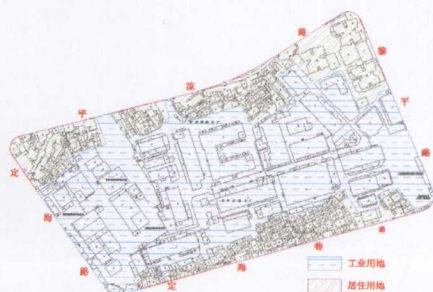
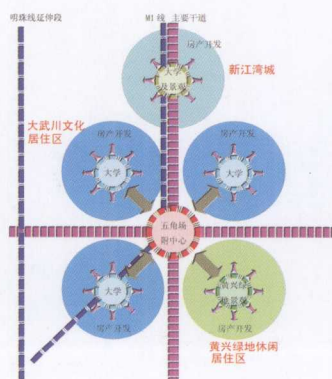
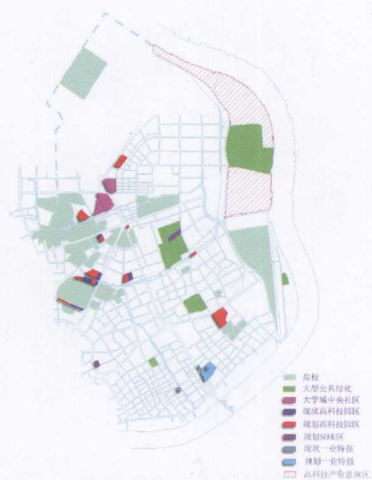
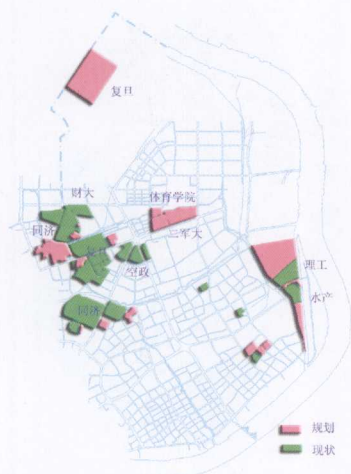
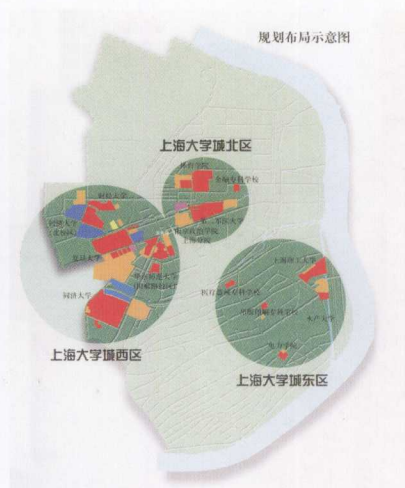
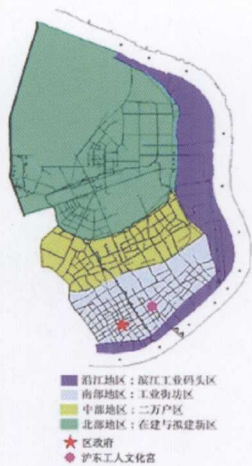


2002 年年底工业用地



2003 年年底工业用地

图 6-14 杨浦区工业用地变化



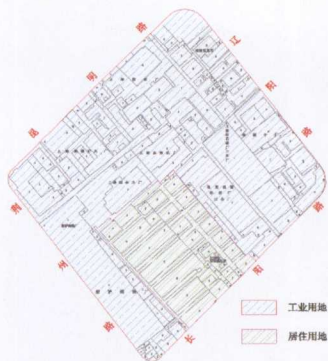


图 6-42 工业包围两万户住宅 (改造前)

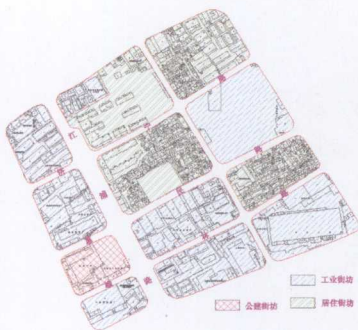


图 6-43 工业街坊居住街坊交叉布局 (改造前)



图 6-45 2号、3号街坊土地现状

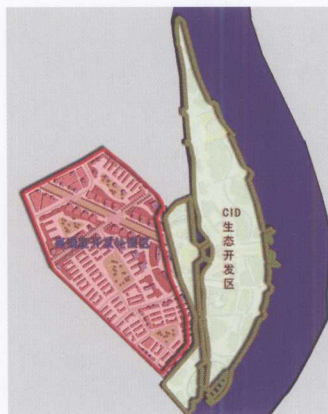


图 6-47 复兴岛捆绑开发示意图



图 6-50 黄浦江杨浦段滨江地区土地现状



图 6-59 杨浦滨江地区与外滩、陆家嘴关系



图 6-60 杨浦区交通规划轨道交通越江工程



图 6-64 浦江两岸重点开发地区 4+1 示意图

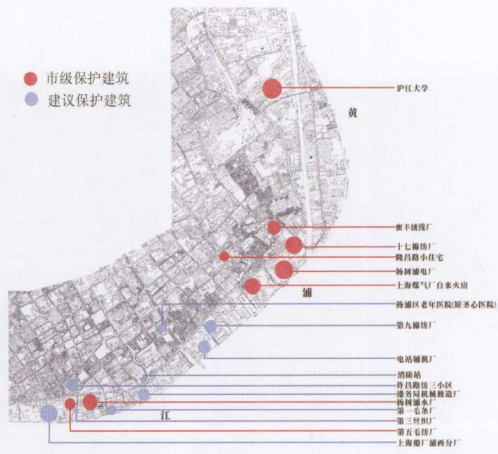


图 6-65 滨江地区保护建筑分布

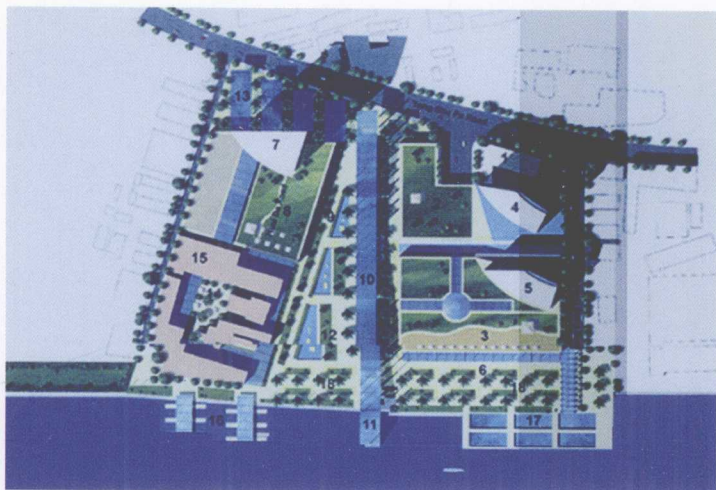


图 6-75 渔人码头局部平面



图 6-77 复兴岛现状



图 6-78 复兴岛地区规划总平面
(COX 方案)



图 6-79 杨浦区现状商业发展历史演变



图 6-80 杨浦区第三产业规划布局



图 6-81 五角场副中心现状航拍图

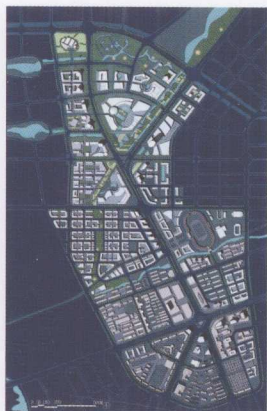


图 6-82 五角场副中心规划总平面



图 6-87 知识创新区中央社区详细规划

序

中国近代的工业化是起步于半封建、半殖民地的时代，是在外国资本纷纷涌入，中国民族资本在夹缝里艰难创业中蹒跚发展起来的。解放后，虽然工业化获得了长足的进步，但在我国长期计划经济体制下，市场不能发育，大城市几乎全是工业中心的城市，工厂及工业区占据了中心城区的重要区位。

随着改革开放，市场经济体制的建立，中心城市的功能发生了重大变化。其中，经济中心的功能和金融、贸易、信息、物流等现代服务业的发展，以及高新技术的兴起与原有城市的空间结构、空间资源的有效利用间的矛盾日益突出。于是，一场城市的重构运动开始了：“退二进三”、“优二进三”，首当其冲的则是大城市老工业区的更新。

上海是我国近代工业的发祥地，上海杨浦区又是上海老工业区的典型代表。李冬生先生曾长期在杨浦区城市规划局工作，一直关注着它的变迁，积累了大量的第一手资料。同时，他借鉴了国内外老工业区更新的经验，又深入地结合杨浦区高校云集的特点，具体总结了依托高校的智力资源优势与依托大工业调整的空间资源优势，从“工业杨浦”到“知识杨浦”，以知识产业带动传统产业，以知识创新区为主导功能实现综合更新，旨在提高我国知识产权的原创力，构建“都市硅谷”，与上海市“科教兴市”的战略紧密结合，为上海“科教兴市”的战略服务。作者通过较系统的总结，对经验的提炼，将普遍的问题通过个性化的案例，却寓含了共同的规律，这正是值得推荐之理。

当前这场大城市老工业区的更新革命远未完成，本书的出版一定将对这项历史性的工作有所裨益。

陈秉钊

2004年11月20日

关于本书

欧美国家由于工业化早于我国 100 多年,因此,老工业区改造问题也早就暴露出来。欧美国家已经通过规划、政策、立法与经济手段,实施有效的政府行政干预,进行综合的整治更新。在我国城市土地使用制度改革后,中心城区土地级差地租日益凸现出来,因而大城市老工业区面临更新调整的严峻挑战。

本书通过上海市杨浦区老工业区的经典案例,研究大城市老工业区工业用地更新与调整的问题。基本经验是老工业区工业用地更新调整应倡导主导功能下的综合更新,杨浦老工业区就是在杨浦知识创新区主导战略下的综合更新。

从发展历程看,杨浦老工业区是各个历史时期工业发展的产物,既有解放前帝国主义租界工业的遗迹,又有解放后“大跃进”等特殊历史时期扩建、插建的工业街坊与街道工业,布局不合理、经济效益低下、环境污染严重;在市场经济体制下整个区域呈现结构性衰落,城区经济缺乏活力,不符合上海市产业布局总体规划,严重地影响上海国际性大城市综合功能的发挥与发展。

关于杨浦老工业区用地的更新调整策略,一是有一个主导战略,既充分发挥科教资源的智力优势与大工业的空间优势,主导发展新兴的知识型服务业与知识型制造业,实现“工业杨浦”向“知识杨浦”的转轨,为此,工业用地与政策措施应向高校教育与科技园区倾斜,要为高校的发展与科技园区的发展提供充裕的空间。二是强调综合更新,在重点发展知识产业的同时,协同发展综合基础产业,既要避免工业用地调整过程中房产开发主导的倾向,又要适度发展中高档房产,以提高知识创新区的人口素质,改善社区环境。鉴于传统工业布局束缚所造成的杨浦区商业服务业边缘化,应积极推进发展重心北移,构建五角场与滨江发展带南北两个第三产业发展极;黄浦滨江地区是杨浦区门户,规划改造应遵循历史性原则,注重产业功能再生与滨水景观重塑,形成一条工业文明与科技展示长廊,营造新兴的第三产业高地与亲水休闲场所,并要求抓住世博会与浦江开发的历史契机,推动规划实施;对传统工业,要辩证分析,一些具有一定规模的清洁型城市工业,可通过培育提升为都市型工业园区,以促进居住与工作的融合,不能简单地一拆了之。杨浦老工业区工业用地调整过程中要有统筹的观点、系统的观点,一要进行总量控制,调整后的工业用地按照产业规划合理分配,控制住宅的主导开发;二要进行成本控制,推行“捆绑开发”,即工业用地与其他产业用地成规模“捆绑”改造。

本书取材新颖,图文并茂,可供城市规划和城市建设的科研、设计人员,以及相关专业的研究生、大学生阅读参考。

作者在编撰过程中,虽然竭尽全力,但不足之处在所难免,恳请读者在使用过程中提出宝贵意见。

申明:该书中有关规划图纸的知识产权归杨浦规划局所有。