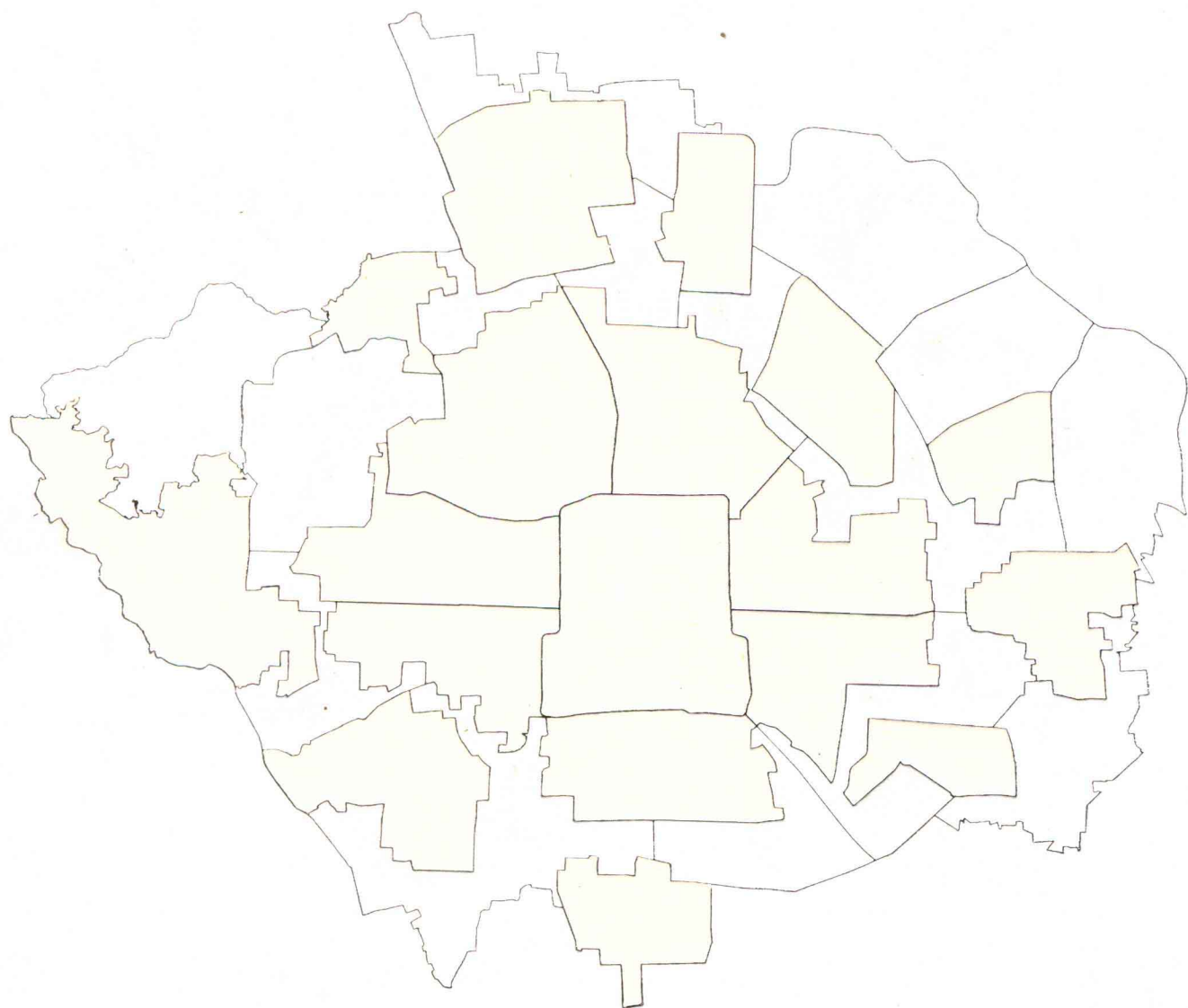


施卫良 杜立群 王 引 刘伯英 主编

北京中心城

(01-18片区)

工业用地整体利用规划研究



版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

北京中心城(01-18片区)工业用地整体利用规划研究 / 施卫良等主编.

--北京:清华大学出版社, 2010.11

ISBN 978-7-302-24105-8

I. ①北… II. ①施… III. ①工业用地-城市规划-研究-北京 IV. ①TU984.13

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第209043号

责任编辑:徐晓飞

责任校对:王淑云

责任印制:孟凡玉

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦 A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京雅昌彩色印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:210×305

印 张:13

字 数:315千字

版 次:2010年11月第1版

印 次:2010年11月第1次印刷

印 数:1~1500

定 价:198.00元

产品编号:030536-01

北京中心城
(01-18片区)
工业用地整体
利用规划研究

施卫良 杜立群 王 引 刘伯英 主编

北 京 中 心 城

(01-18片区)

工业用地整体利用规划研究

清华大学出版社
北京

Prologue

The adjustment and reconstruction of the urban industrial land, is the only route taken in the transforming from industrialized society to postindustrialized one. With the relocation of factories and the readjustment of industries in many big cities, a city-rebuilt campaign is under way accordingly.

As a “National Capital, International Metropolis, Well-known Cultural City, and Residence-friendly Urban Area”, Beijing is now faced with a critical period of the rectification and optimization of urban functional structures. And in its central area, the trimming and utilization of industrial land is of profound significance for the goal of its master plan.

Since 1980's, the Municipality has begun moving out from its Central the industrial firms accompanying some kinds of pollution. After constant efforts over 20 years, the optimization of urban functions and layout is accelerated rapidly and the residential environment ameliorated greatly. Meanwhile, at the arrangement and remaking of the Central industrial land, we have accumulated a wealth of experiences and lessons. In recent years, we carry out actively the scientific studies in this respect. In addition, we stress on the guidance about the tuning-up and upgrading of industrial structures in the process of land regulation, and particularly focus on the protection and reuse of industrial legacies, completing in succession the researches on the old industrial areas, including Shou Gang (Capital Steel) Group, Fatou Industrial Area, Factory 798, Beijing 2nd Thermal Power Plant, Beijing Coking Factory, etc. From this, we probe deeply into the programming theory and practice, and analyze fully, as well as find the way to deal with, the overall exploitation of the Central industrial land.

As a summary, this publication compiles the main achievements of the tremendous efforts above and is designed for personnel concerned to talk over and use for reference, hoping to help the City progressing all the better on its sustainable development road.

Shi Weiliang
President of Beijing Municipal Institute of City Planning & Design

May 16, 2009

序

城市工业用地的调整与改造，是城市从工业化社会向后工业化社会转变的一个必经之路，随着我国许多大城市开展的工厂搬迁和产业调整，一场城市的重构运动正伴随进行。

北京作为“国家首都、国际城市、文化名城、宜居城市”，正在面临城市功能结构调整与优化的关键时期，北京中心城工业用地的调整与利用对于实现北京城市总体规划的目标有着非常重要的意义。

北京市从上世纪80年代起，就开始了对中心城区内有一定污染工业企业的搬迁工作，通过20多年的努力，大大地促进了城市功能与布局的优化，改善了首都的居住环境，同时，对于中心城工业用地的调整与改造，也积累了大量的经验与教训。近年来，北京市积极开展了中心城工业用地调整与利用的规划研究工作，在工业用地调整过程中突出了对产业结构调整与升级的引导，注意了工业遗产的保护与再利用，相继完成了首钢集团、垡头工业区、798工厂、北京第二热电厂、北京焦化厂等老工业区的研究工作，从规划理论与实践进行了深入的探讨，并对北京中心城工业用地的整体利用做出全面分析与规划对策。

作为对这一工作的总结，将其主要成果汇编成书，供有关人士探讨与借鉴，以期推进城市在可持续发展之路上走得更好。

北京市城市规划设计研究院院长

施卫良

2010年5月16日

前言

为落实国务院批复的《北京城市总体规划（2004—2020年）》中以产业集聚、布局集中、资源集约为产业发展目标，完成《北京市国民经济发展第十一个五年规划》，受北京市规划委员会的委托，北京市规划设计研究院与清华大学建筑学院合作，共同编制了《北京中心城（01—18片区）工业用地整体利用研究》课题报告。报告主要结合北京市工业结构调整面临的实际问题与机遇，对二十年来北京工业用地搬迁改造的历程进行理性反思，探讨北京工业用地调整、更新、改造、利用与发展的思路。本书是在课题报告的基础上补充完善而成。

城市工业用地更新是伴随着城市发展的永恒话题，其动力来源于工业企业发展的“内因”和城市建设发展的“外因”两个方面。一方面，企业的发展、产业结构的调整和升级，使工业企业追求更大的发展空间，而日益拥挤的城市中心区在用地、交通、能源等方面都难以承担，使得工业企业不得不在远离城市中心区的城市郊区谋求新的发展；这是城市工业用地更新的内在因素。另一方面，追求城市功能分区的现代城市规划理论，使城市功能空间从居住与生产混合，发展到工业与其他城市功能逐渐分离，在城市的空间布局中形成集中的工业区。随着城市规模从小到大，城市发展的“无形之手”把城市工业区从城市中心区推到更远的郊区；工业用地被转换用地性质，用于城市开发建设，解决不断增加的功能需求；这是城市工业用地更新的外在因素。

北京工业发展经历了一个曲折的过程，大致分为四个重要历史阶段，用地规模从小到大，用地区位从近到远；从分散走向集中，从污染走向生态。城市工业用地更新在北京已经进行了20多年，有过三次大的浪潮。第一次是20世纪80年代的产业结构调整与城市污染企业搬迁，第二次是20世纪90年代旧城改造与改革开放的深化，第三次是2008年奥运会之前，实现改善环境质量的承诺；节奏上大致是十年左右一次。作为国家首都，特殊的城市地位和历史事件使北京工业企业搬迁有着自己的规律；这个节奏在中国的其他城市并不完全相同，二线城市可能相差5~10年，三线城市可能相差10~20年。每一次浪潮导致的原因、实现的目的和产生的结果都不相同。北京工业用地更新再利用的方式也有着自已的特点，不同于国际化大都市和经济中心的上海，也不同于传统工业城市沈阳，借鉴国外大国首都城市的经验十分必要。

工业企业搬迁后，进行城市开发建设，首先面临规划的调整。但政府和规划部门，对工业用地调整的整体情况不清楚，对调整的原则不明确，对能有多少工业用地可以调整，调整出来的土地干什么用心里没底儿，这是课题研究的基本出发点。

城市工业用地更新是一个复杂的巨系统，涵盖城市规划、建筑设计、生态环境、遗产保护、文化传承和社会公平等。工业企业退出城市中心区之后，工业用地还留不留、留多少、怎么留、怎么用，这些都是城市规划迫切需要回答的；工业企业留下的厂房如何利用是建筑设计需要解决的；工业生产过程中造成的土壤和地下水污染进行治理，这是环境科学的领域；工业建筑、设施设备的工业遗产价值评价，确定“拆”还是“留”，“用”还是“保”，变工业废弃物为城市文化资源，需要处理好遗产保护与文化传承的关系；在工业企业搬迁、改制和转型中，大量企业职工“下岗”“再就业”，造成社会分层、社会贫困等一系列社会问题，关系到社会和谐和社会稳定，这是工业用地更新的关键，是所有工作的“重中之重”。

城市工业用地更新与城市旧居住区更新同样是城市更新的重要组成部分，但其受到重视的程度与城市旧居住区更新相比远远不够。城市旧居住区更新经过多年研究和实践，已经逐渐摸索出一条“循序渐进，有机更新”的理论和做法，而旧工业区更新还没有摸索出一条适宜的方法。城市更新理论非常丰富——从城市重建，城市复苏，城市再开发，棕地开发理论，发展到城市复兴理论。即采用综合整体的方法解决城市问题（包括物质形态、生态环境、经济发展、社会文化等），注重战略的高度、区域的层次。主张城市采取紧缩的发展政策，避免城市无限蔓延，强调城市土地的循环和高效使用。因此运用城市复兴的理论，成为课题研究的指导思想。

由于工业用地调整利用规模大、耗时长、内容多、成本高，对城市发展影响大，尤其涉及到大量与社会发展、环境治理等相关的公益性内容，因此必须得到各级政府的大力支持和积极介入；在这种情况下，由政府牵头促成多方参与的广泛合作成为普遍选择。这种广泛的多边合作由各级政府、公共机构、私人机构、社会团体、地方社区等共同组成，分别代表不同的社会团体和社会阶层；各级政府通过制定政策、编制规划、拉动投资、组织协调以及调控市场等方式，发挥主导作用。

研究分三个阶段进行，一是在一些重点工业地段规划研究的基础上，对北京中心城工业企业

搬迁进行总结，对工业用地的基础情况进行调查和分析，总结归纳出一些工业用地整体利用的原则和方向；二是在第一阶段研究的基础上，进行包括产业发展战略、污染土壤的修复、工业遗产的保护再利用、工业用地调整与城市结构与城市功能的关系等跨学科的深入研究，对重点、复杂工业地段，规划指标等问题进行深入研究；三是通过具体工业用地更新项目的实施，比如北京市规划委员会组织北京炼焦化学厂这样的国际招标，进行组织机制、开发机制、管理机制、政策机制、运营机制的研究，跟踪反馈前两个阶段研究的成果，调整思路和方法，将研究与实际操作密切结合，将研究运用到实践当中去，贯穿整个工业用地整体规划利用的全过程。

研究从城市功能、城市工业用地布局、城市工业用地规模等角度进行了探索，对国外世界城市和首都城市的工业发展历史进行了回顾，对这些城市的经济规模和工业用地规模进行了比较。探索北京城市建设发展以及城市经济发展对工业用地的要求。

课题研究在全国范围第一次把一个城市整体工业用地作为研究对象，进行整体规划利用研究，这是一个创新；研究成果获得了建设部“华夏建设科学技术三等奖”。我们希望本书的出版能够引起城市建设各个部门的关注，避免城市建设中“头痛医头，脚痛医脚”、“一事一议”的盲目现象，在对城市建设发展中工业用地更新有一个整体、系统、理性的思考基础上，再付诸实践。

本书的写作出版有它特殊的时代背景，包括政治、经济、文化、社会，也有着非常迫切的现实需要。尤其是北京提出建设“世界城市”的目标，工业用地更新在这个新的形势和要求下，如何起到应有的作用，是十分急迫的问题。

希望本书能够为北京在新形势下实现新发展起到积极的作用。

清华大学建筑学院

刘伯英

2010年8月20日

目 录

第一部分 策略研究 014

1.1 研究背景 014

- 1.1.1 北京中心城工业用地调整的时代背景 014
- 1.1.2 北京中心城工业用地调整存在的问题 014
- 1.1.3 落实科学发展观的要求 015

1.2 研究范围 015

1.3 研究对象 016

1.4 研究框架 016

1.5 研究方法 016

1.6 研究目标 017

1.7 研究内容 018

第二部分 历史研究 019

2.1 历史阶段 019

- 2.1.1 第一阶段——建国之前 019
- 2.1.2 第二阶段——建国初至20世纪50年代末 021
- 2.1.3 第三阶段——20世纪60年代至70年代 022
- 2.1.4 第四阶段——1978年至1992年 022
- 2.1.5 第五阶段——1993年以后 022

2.2 空间分布 022

2.3 历史遗迹 028

- 2.3.1 近代时期（1879年至1949年） 028
- 2.3.2 现代时期（1949年以后） 029
- 2.3.3 历史遗存再利用的情况 030

第三部分 现状研究 032

3.1 现状情况 032

- 3.1.1 北京中心城（01—18片区）现状工业用地概况 032
- 3.1.2 北京中心城旧城区 034
- 3.1.3 北京中心城中心地区（除旧城区） 035
- 3.1.4 北京中心城边缘集团 037
- 3.1.5 北京中心城（01—18片区）工业用地现状汇总表 038

3.2 工业遗产情况 040

第四部分 问题与评价 044

4.1 实施情况 044

- 4.1.1 污染扰民企业搬迁的思路变迁 044
- 4.1.2 污染扰民企业搬迁的方式 044

4.1.3 搬迁改造的实施 045

4.1.4 搬迁改造后的用途 046

4.1.5 实施结果 047

4.2 存在问题 049

4.2.1 调整与搬迁问题 049

4.2.2 其他问题 050

4.2.3 工业与产业结构发展协调问题 050

4.3 综合评价 053

4.3.1 从用地数量、从业人员、产值变化等进行综合分析评价 053

4.3.2 从业人员变化分析与评价 054

4.3.3 工业结构变化分析与评价 055

4.3.4 工业数量变化分析与评价 055

4.3.5 工业增加值变化分析与评价 056

4.3.6 工业用地规模变化分析与评价 056

4.3.7 空间结构变化分析与评价 057

4.3.8 从业人员、GDP贡献值及工业用地规模的变化关系 057

第五部分 比较与借鉴 058

5.1 国外经验 058

5.1.1 柏林 058

5.1.2 纽约 061

5.1.3 东京 063

5.2 国内经验 066

5.2.1 上海 066

5.2.2 成都 068

5.2.3 武汉 071

5.3 比较与借鉴 072

5.3.1 国外借鉴之道 072

5.3.2 国内借鉴之道 072

第六部分 整体利用 074

6.1 总体目标——去或留 074

6.1.1 理论分析 074

6.1.2 结论——去或留 074

6.2 总体规模——留多少 075

6.2.1 数量分析 075

6.2.2 结论——留多少 076

6.3 产业结构——留哪些 076

6.3.1 中心城的产业结构总体定位要求 076

6.3.2 “留哪些”的一般原则 076

6.3.3 结论——留哪些 077

6.3.4 合理性分析 081

6.4 空间布局——如何留 081

6.4.1 空间布局分析 081

6.4.2 工业用地调整利用的方式 082

6.5 发展方向——如何用 082

6.5.1 工业用地调整利用的原则 082

6.5.2 工业用地调整利用的方向 083

6.5.3 工业用地调整利用的优先次序 083

第七部分 政策策略 084

7.1 更新策略 084

7.1.1 策略分析 084

7.1.2 更新策略 084

7.2 实施策略 085

7.2.1 策略纲要 085

7.2.2 实施策略 085

7.2.3 政策保障 085

7.3 组织模式 085

7.3.1 模式分析 085

7.3.2 更新模式 085

第八部分 工业遗产保护 087

8.1 国内外工业遗产保护思想发展概况 087

8.1.1 工业遗产保护思想的兴起 087

8.1.2 国内工业遗产保护思想的发展和现状 088

8.2 工业遗产保护理论 089

8.2.1 什么是工业遗产 089

8.2.2 工业遗产资源的构成 091

8.2.3 为什么要保护工业遗产 091

8.3 工业遗产保护实例 093

8.3.1 国外实例 093

8.3.2 国内实例 099

8.4 北京地区近现代工业遗产保护 100

8.4.1 工业旅游型——首钢工业旅游区 101

8.4.2 规划型——北京时尚设计广场：旧厂房上演时装秀 102

8.4.3 综合旅游型——龙徽葡萄酒博物馆 103

8.4.4 引导型——京城百工坊：用大师打造品牌 104

8.4.5 商业地产型——左右艺术区：文化让土地增值 105

8.4.6 高新型——中关村数字电视产业园：一站式物业 106

8.4.7 自发型——798艺术区：无心插柳柳成荫 107

8.4.8 生产型——美术与设计产业园：边生产边发展 108

8.4.9 公园型——综合设施产业园：边休憩边工作 109

第九部分 北京实践 110

9.1 首钢工业区改造规划 110

9.1.1 规划背景 110

9.1.2 首钢工业区概况 110

9.1.3 规划原则与目标 112

9.1.4 发展条件 113

9.1.5 规划功能定位 115

9.1.6 协作发展区规划 117

9.1.7 主厂区现状概况 120

9.1.8 主厂区规划 127

9.1.9 规划实施研究 132

9.2 “798”地区规划研究 135

9.2.1 项目背景 135

9.2.2 现状分析 137

9.2.3 发展定位 140

9.2.4 保留与再利用 140

9.2.5 空间规划 142

9.2.6 环境整治 146

9.2.7 实施建议 146

9.2.8 政策建议 147

9.3 共生发展之道——垆头老工业基地复兴规划研究 148

9.3.1 研究背景 148

9.3.2 研究目的 148

9.3.3 历史沿革 148

9.3.4 现状分析 148

9.3.5 问题与潜力 160

9.3.6 共生理念 160

9.3.7 定位与目标 160

9.3.8 实施策略（G+P+X+T） 161

9.3.9 共生规划 162

9.4 北京焦化厂工业遗产资源保护与再利用规划研究 174

9.4.1 引言 174

9.4.2 现状分析 174

9.4.3 发展定位 182

9.4.4 发展策略 183

9.4.5 总体布局 184

9.4.6 绿化景观系统 185

9.4.7 工业遗产的保护与再利用 187

9.4.8 结语 188

9.5 北京第二热电厂及其周边地区改造规划 189

9.5.1 项目概况 189

9.5.2 规划研究范围和规划重点 190

9.5.3 历史沿革 190

9.5.4 现状情况 193

9.5.5 “二热”及周边工厂面临的问题和改造设想 195

9.5.6 “二热”改造需要关注的主要问题 195

9.5.7 规划目标 195

9.5.8 规划理念与分析 196

9.5.9 “二热”及周边用地改造功能定位 198

9.5.10 规划设计方案 198

北京中心城
(01-18片区)
工业用地整体
利用规划研究

第一部分 策略研究

1.1 研究背景

1.1.1 北京中心城工业用地调整的时代背景

全球化背景下的中国城市与经济发展，已经从单一功能向综合功能转变，原有的老工业区制约着北京城市综合功能区的扩展。

面临工业化与后工业化的双重挑战，北京中心城后工业化的特征已经明显，但是周边新城发展还处于工业化时期。

面临城市化与郊区化的双重压力，北京中心城已经非常拥挤，不堪重负，向外发展的压力巨大；但是，周边新城在面临同样巨大城市化压力的同时，努力寻求发展的动力。

北京城市已经从外延式发展到注重内部的改造更新，北京中心城工业用地的更新改造是北京中心城建设的一项重要内容。

例如，北京中心城区工业企业搬迁，从20世纪80年代开始到目前为止，四环以内324平方公里内的工业用地由8.74%减少到6.6%，减少约6.93平方公里。

在“十五”期间，北京中心城区累计完成搬迁工业142家，腾退工业用地面积约8.78平方公里。

另据北京市工业促进局提供的数据：从1985年到2005年，北京中心城工业搬迁286家，置换出工业用地12.07平方公里；在2008年计划实施搬迁单位75家（包括北京焦化厂、北京化工二厂、北京有机化工厂、北京福田建材公司、北京齿轮总厂等），置换出用地面积将达到5.70平方公里。

1.1.2 北京中心城工业用地调整存在的问题

北京中心城工业用地的调整与改造历经了20年，还存在许多突出的问题，表现在如下几个方面：

- 工业用地结构布局不合理；
- 土地区位优势难以发挥；
- 环境污染问题十分严重；
- 产业结构升级较慢；
- 资源消耗与城市基础设施压力巨大；
- 工业自身发展受到很大制约；
- 各种社会问题盘根错节。

例如，劳动力供给与需求数量上的矛盾、劳动力供给与需求结构上的矛盾、就业岗位与

就业心理期待之间的矛盾等，不利于构建和谐宜居的社会结构环境。

1.1.3 落实科学发展观的要求

- 为了加快北京中心城向建设资源节约型、环境友好型发展，转变经济增长方式，从粗放型增长转变为集约型增长，推动产业结构的优化升级，实现城市社会、经济、文化、资源全面协调持续发展。
- 为了落实国务院批复的《北京城市总体规划（2004—2020年）》，完成《北京市国民经济发展第十一个五年规划纲要》确定的目标，结合北京市工业结构调整面临的实际问题与矛盾，通过对20年来北京中心城搬迁改造历程进行理性反思，从理论高度进行检讨与总结，探讨北京中心城工业调整、更新、复兴、共生发展之路，为今后的工业用地的调整与搬迁提供有益的策略与建议。

1.2 研究范围

由于北京中心城与新城在城市发展阶段和建设重点等方面均存在较大差别，对于工业用地的调整与利用的方式有着根本不同。为了突出研究重点，更好地解决北京市中心城工业用地面临的调整与改造的复杂问题，本研究将北京中心城01—18片区工业用地作为研究的范围，并分为旧城、中心地区、边缘集团3个层次。

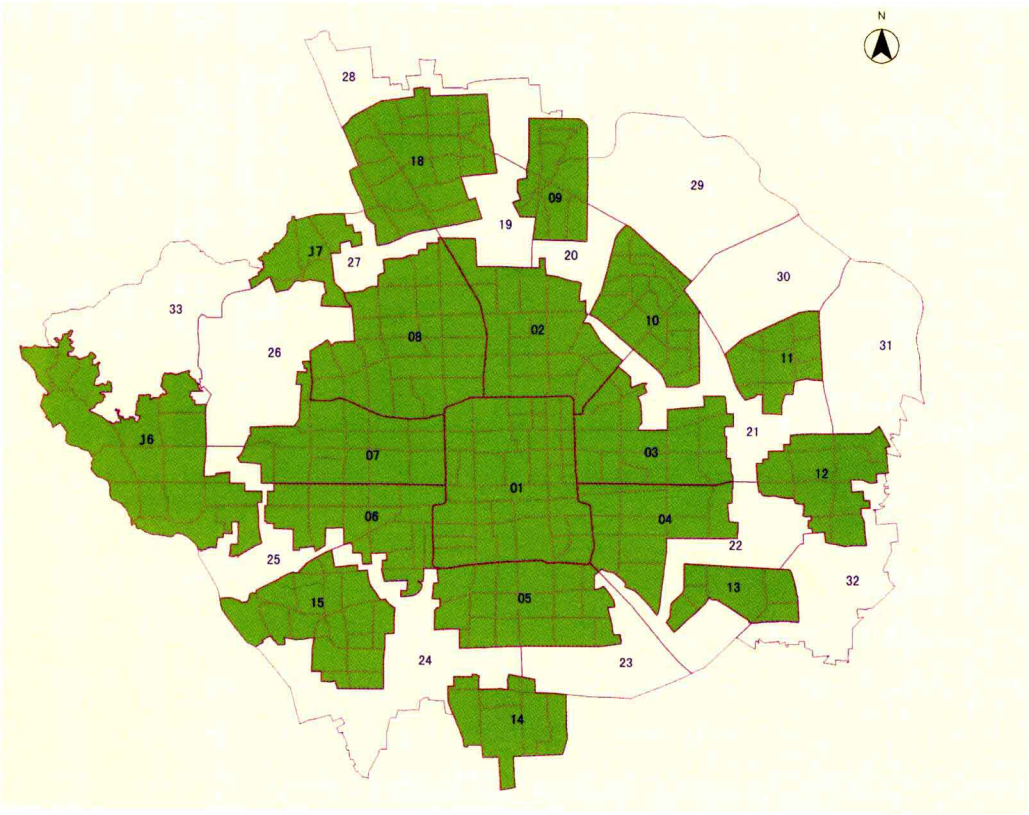


图1-1 研究范围示意图