

城市中国

URBAN WISDOM ADVANCING WITH CHINA

80

剩余的价值 动态发展下的 剩余空间重塑

THE VALUE OF RESIDUAL:
RESHAPING THE RESIDUAL SPACE IN THE
PROCESS OF DYNAMIC DEVELOPMENT

RMB 40.00 HKD 60.00 EUR 15.00
USD 20.00 GBP 12.00

ISSN 1009-7163 CN11-4557/GO

80 >



97 71009 716056

- 
- 4 刊首语 Editorial
后现代城市主义视角下的城市剩余空间更新探讨
INVESTIGATING ON URBAN RESIDUAL SPACE IN THE PERSPETIVE OF POST-MODERN URBANISM
匡黎明[城市中国总编]
KUANG Xiaoming[Chief Editor of Urban China]
- 8 城市热点 City Hotspots
- 24 城市开发 Urban Iteration
工业遗产上的新城：工厂城的活力更新之路
NEW TOWN UPON INDUSTRIAL HERIGAGE: THE WAY TO VITALITY REGENERATION
宋代伦[城市中国研究中心]
SONG Dailun [Chengdao Properties Consultancy]
- 30 建筑师 Glocal Architect
MVRDV筑城：多元功能下的密度重组
CREATING THE CITY: DESITY RECOMPOSE WITH MULTI-FUNCTION
- 40 编按 Prologue
剩余空间：城市空间再生的潜在可能
RESIDUAL SPACE: THE POSSIBILITY OF URBAN SPACE REGENERATION
匡黎明[城市中国总编]+陈晨[城市中国]
KUANG Xiaoming[Chief Editor of Urban China]+CHEN Chen[Urban China]
- 42 图解 Infographic
剩余土地：提升效率
RESIDUAL LAND RESOURCE: TOWARDS EFFECTIVENESS
赵忞[城市中国]+张炜仑[实习生]
ZHAO Min (Urban China)+ZHANG Weilun(Intern)
- 44 剩余空间是城市空间增值的机遇
THE ROLE OF RESIDUAL SPACE IN THE CREATION OF URBAN SPACE VALUE
张宇星[深圳]
ZHANG Yuxing (Shenzhen)
- 48 逆向还原——城市空间演变的日常逻辑
REVERSE RESTORATION-DAILY LOGIC OF URBAN SPACE EVOLUTION
对话庄慎与华霞虹
INTERVIEW WITH ZHUANG SHEN AND HUA XIAHONG
陈晨[城市中国]
CHEN Chen (Urban China)
- 60 图解 Infographic
建成“空”间：功能迭代
VACANT INTERIOR SPACES: FUNCTIONAL INTERACTION
赵忞[城市中国]+张炜仑[实习生]
ZHAO Min (Urban China)+ZHANG Weilun(Intern)

62 空间互动——剩余空间的转变逻辑
SPACE INTERACTION-THE TRANSFORMATION LOGIC OF RESIDUAL SPACE
访复旦大学社会发展与公共政策学院于海教授
INTERVIEW WITH YU HAI, PROFESSOR OF SCHOOL OF SOCIAL DEVELOPMENT AND
PUBLIC POLICY, FUDAN UNIVERSITY
陈晨(城市中国)
CHEN Chen (Urban China)

68 从空间到场所, 重塑城市废地价值
FROM SPACE TO PLACE, RECONSTRUCT THE VALUE OF URBAN
WASTELANDS
访建筑师刘宇扬
INTERVIEW WITH ARCHITECT LIU YUYANG
陈晨(城市中国)+袁菁(城市中国)
CHEN Chen (Urban China)

78 城市剩余空间活化方法论
METHODOLOGY OF THE ACTIVATION OF URBAN RESIDUAL SPACE
直面建筑学基本问题, 李彦伯、王凯谈虹镇老街更新研究与实践探索
HONGZHENLAOJIE REGENERATION RESEARCH AND PRACTICE
INTERVIEW WITH LI YANBO AND WANGKAI
丁馨怡[城市中国研究中心]
DING Xinyi[UCRC]

101 剩余空间——改善城市空间发展的研究体系
RESIDUAL SPACE, RESEARCH FRAMEWORK OF IMPROVING URBAN SPACE
DEVELOPMENT
陈晨(城市中国)
CHEN Chen (Urban China)

118 飞跃小湿地
LEAP LITTLE WETLAND
袁菁(城市中国)
YUAN Jing (Urban China)

130 图解 Infographic
共享经济: 纠正错配空间
SHARING ECONOMY: CORRECTING MISMATCH
赵念(城市中国)+张纬仑(实习生)

132 中环街市: “不单纯”的保育项目
CENTRAL MARKET: "NOT PURE" CONSERVATION PROJECT
邹崇铭(香港)
CHOW Sung-ming (Hong Kong)

70 在上海, 检索上海
RETRIEVING SHANGHAI IN SHANGHAI
叶露(圣何塞)
YE Lu (San Jose)

144 黄页 Yellow Page



从空间到场所， 重塑城市废地价值

访建筑师刘宇扬

FROM SPACE TO PLACE, RECONSTRUCT THE VALUE OF URBAN WASTELANDS

INTERVIEW WITH ARCHITECT LIU YUYANG

采访 / 陈晨+袁晋 编辑 / 陈晨 图片提供 / 刘宇扬建筑事务所
Interview / CHEN Chen+YUAN Jing Edit / CHEN Chen Photo / Atelier Liu Yuyang Architects

以交通网络为核心的现代城市，加速了城市空间的碎片化，散落着不同类型的“闲置土地”、“闲置空间”。城市产业结构的转型，也常使许多历史空间或工业厂房，因不符时代需求与经济效益而废弃荒芜。旧建筑的拆除与否、保留时的修复与修复后的处理，是面对闲置空间时不可回避的问题。本文通过采访建筑师刘宇扬，以近年来改造设计的北京西店文创记忆小镇、上海滨江爱特公园两个项目为讨论点，试图从城市层面探讨解决“闲置土地”、“闲置空间”的运作机制。



位于火车轨道边上的北京西店记忆文创小镇曾处于城市边缘地带，在空间整合与改造下，重焕生机。
Located near the train track, at the edge of city, Xidian Cultural Industrial Memory Town was integrated and transformed into a vibrant space.



刘宇扬

刘宇扬建筑事务所主持建筑师、香港大学建筑学院荣誉副教授、上海青浦区规划局顾问建筑师。近年来研究及实践方向侧重于城市的微观生态性与建筑的在地文化特征，完成的代表作包括上海当代艺术馆、上海南京路步行街服务亭系列等，在中国及亚洲城市中都具有前瞻性和研究性。

Q: 在当下的闲置空间改造议题中, 将废弃工业用地、旧工业厂房、厂区等转化为文化创意产业园, 和过去有什么不同吗? 比如798艺术区曾经历了金融泡沫, 导致园内的国外资金撤离、创意产业繁殖困难的局面。

A: 如果梳理一下文化创意产业园在过去十几年里的发展脉络, 其实有一个很明确的起点。上海有M50创意园, 北京有798艺术区, 深圳有华侨城创意文化园, 这三者的发展方向在特定语境下呈现出各自的差异性。以深圳华侨城创意文化园为例: 首先, 华侨城是房地产开发商, 又因第一届深港城市\建筑双城双年展选址在此地, 在一定程度上是通过政府规划部门、建筑界的介入而激活, 具有大事件性。其次, 都市实践建筑事务所的办公室设在华侨城, 不断吸引年轻建筑师, 逐渐形成艺术家与建筑师的组合生态, 随后又引入更多经营时尚产业的企业。

城市土地租赁合同到期, 同时土地价格不断攀升而面临拆除的局面, 如果转型则有条件作为大型开发集团的征用土地。所有的文化创意产业园都面临同样的问题, 那便是这些土地作为“原罪”的起源: 土地性质、区域位置以及活化方式。原有土地属于工业用地, 在运营层面上, 文创产业更容易驻扎, 只要不转化为居住用地, 政府反而会以活化的名义鼓励企业进驻。但是当周边区域发展到一定程度, 集聚了大规模人流, 同时政策上对征用工业用地有所松动, 文化创意产业园就很容易进入下一个发展阶段。

除了这三个典型案例, 其他文化创意园区有个比较清晰的模式: 最初以廉价租金引进画廊等艺术机构, 通过消费“创意文化”再提高租金。但没有真正成功的案例, 或者说, 文化创意园模式是为设计、广告类为主的企业提供较低廉的租金, 属于办公空间, 需要依托第三产业。另外, 其他附属机构, 如行政、财务, 认为在园区工作“感觉不错”, 逐渐形成主流社会对“泛设计空间”的关注。

Q: 由您改造的北京西店记忆文创小镇, 曾是数条纵横交错的铁轨切割的城市边缘地带, 藏匿着破败的仓库。边缘空间转化为文化创意空间, 与M50创意园的转型有什么差异?

A: 目前的文化创意产业园应该是3.0版。文创小镇的开发团队曾接触过同类型的开发项目, 看到万科转型的困难。因该团队前期投资开发的高端酒店式公寓改造项目积累了资金, 文创小镇作为第二个开发项目被视作真正意义上的“建筑作品”。原有土地属于村集体用地, 搭建了一些工业厂房, 住着北京城里的一群工人。开发团队采用轻资产运营方式, 通过租赁村集体土地, 节约购买土地的成本。原基地上的存量建筑是四万多平米的厂房, 经投资估算后要增加到十二万平方米。二十年的土地租赁期, 就要采用快捷的改造方式。因此, 开发团队设想花一年时间建造, 剩余的十九年便是回报周期。即便有大规划愿景, 也是分期开发, 有多少租客就改造多少空间。目前我们完成了示范区的设计, 属于参观、展示、交流的样板空间, 让租客通过样板房进行改造, 也就意味着出租空间可以按照“增量”的方式来做。他们的策略是在展示区举办各种活动, 同时以较低的租金吸引第一批进驻的租客, 包括广义上的艺术界。

M50创意园的原身曾隶属于上海纺织集团, 因艺术家而非政府机构在里面运转, 自发性较强, 这些艺术家也是上海最早一批先锋艺术家。今年该集团邀请我们对M50进行新一轮改造。事实上, M50自2001



西店文创记忆小镇改造前的工业厂房

Industrial buildings of Xidian Cultural Industrial Memory Town (before reconstruction)





改造后的西店文创记忆小镇
Xidian Cultural Industrial Memory Town (after reconstruction)

位于莫干山路50号的M50创意园，从棉纺织厂转型成为创意集群空间，在转型期曾受惠于国家、市级、区级政策和资本经济的刺激。旧工业区转型成为艺术区作为全球化的空间转型现象，在不同区域层面呈现出不同的转型面貌。对于M50创意园，政府建造的基础设施、本地企业市场以及本土艺术家的文化保护行动塑造了创意集群空间的历史与独特个性。创意园区的成熟发展离不开本地艺术家、学者、政府官员的集体行动与决策。



M50创意园 (图片来源/东方IC)
M50 Art Industrial Park (Image/Image China)

年启用，2005年经历过一次改造，到了2010年，逐渐从上海的艺术版块里消失了。有趣的是，它的衰败是由于其他艺术场所的兴起而被取代，如西岸、浦东、外滩、红坊等等。所以，从市场竞争来看，M50失去了自身的突破点，包括地理位置，相比之下，其他艺术场馆则更接近城市中心，也算作一个自然的转换过程。另外，M50周边的天安阳光广场（由Heatherwick Studio设计），其极具脑洞的方案一定程度上对M50构成了转型的危机。政府则认为如果通过出售这块土地进行增值转型，或许能塑造“高大上”的地标建筑。但这个地区便会丧失文化地标和历史记忆，纺织集团也不希望有这样的结局，何况M50里仍驻扎了许多艺术家。

与其他项目不同，M50对我来说是有历史意义的，包括个人的情感与记忆，所以希望能做出“让艺术回家”的M50。先锋艺术家们曾在这里开始他们的艺术生涯，而如今却散落各地。新一轮改造有两个前提：由于现在是满租的，首先要保证不影响租客，其次是要改头换面。两者间有巨大矛盾，也是很大的挑战，目前我们还没有答案，但可以先设想方案再考虑控制造价。也并非简单地改造城市景观和建筑立面，前期分析是从城市设计的角度来看：如何对接苏州河河岸、如何对接天安阳光广场的绿化、建立缓冲区等，因此将它当作一个小型城市设计项目来考虑，挑战性远远大于文创小镇。对于文创小镇，只要保证设计成果落在原址范围内，建筑结构、空间、外表皮都可以重新改造，建筑体量也没有太大限制，做成“轻资产”是因为能够降低后期承租风险。

回应破碎、闲置的土地，不能靠单一力量完成。例如市规划局将多数时间投放在审批新项目，没有精力管理零碎的空间。虽然可以成立一个部门进行统一管理，但是受限于上海这座城市的尺度，从市级到区级再到街道，比较困难。

Q: 文化创意产业园真正的生命是从使用主体开始的，有更多的社会资本参与，您认为除了空间消费外，创意园保持永续活力互动的机制是什么？

A: 如果只谈上海，实际上还有许多工业园区处于衰败、剩余的状态，没有被激活。前文谈到，文化创意产业园3.0版基本上朝着“轻资产”方向发展，因此需要相对专业的业主，他们会邀请最好的建筑师，做到吸引眼球，同时保证运营顺利。而由国企聘请的设计师，虽然改造方案好但却无法出租，长期处于空置状态，因为没有策划和运营就没有活力。有经验的开发团队要有一位运营总监，知道如何招商、同步策划与方案设计，也要有专业人员具备融资资格。我认为有两个重要因素：一是空间的开放性，一定不是封闭的，只收门票或纯办公空间，因为很可能受商业市场波动和经济周期影响，一段时间后一些机构就撤离了。二是开发方式，需要让不同的人进入到这些空间，核心在于内容的经营。台北有个著名案例是松山文创园，它的运营架构一部分来自私有资金，一部分来自政府支持，是各方结合的平台。总体上，创意园不能形成单一、封闭的空间，一定要复合、多元、开放，才会产生更有趣的互动机制。

Q: 以您在上海十多年的观察,相较于城市中心严格的土地管理制度,市郊破碎、荒废的土地是否更多?整合城市的废弃土地、废弃空间,是近年来遇到的新问题吗?有实际案例吗?

A:关于城市废弃土地、废弃空间的整合,是近年来受到广泛关注的问题。例如一些独立建筑师或小型建筑事务所参与的“微空间改造”、“微更新”,也是应对破碎土地的方式。我认为,回应破碎、闲置的土地,不能靠单一力量完成。例如市规划局将多数时间投放在审批新项目,没有精力管理零碎的空间。虽然可以成立一个部门进行统一管理,但是受限于上海这座城市的尺度,从市级到区级再到街道,比较困难。今年上海市规划局举办的讲座活动谈到了“社区规划师”制度,这个概念从民间传播到政府层面最终被认可。所以,需要透过群体的力量,包括所有小型建筑事务所,甚至是只要具备专业设计知识的人,都可以关注破碎化的空间。如果每个行政区和街道都能盘点所有的废弃空间,就很有效果。不同城市有不同的做法,市区有市区的做法,郊区有郊区的做法。

现在可以通过大数据整合所有的碎片空间,或按照研究专题去做一些项目试点,让不同的社区和街道学习、应用。例如韩国首尔市政府公布了《公共建筑承建制度改善方案》,以设计为中心的“设计招标”方式,吸引年轻而有实力的建筑师参与公共建筑项目。如果方案能够成功实行,便可以解决许多城市设计与空间的问题,也带动设计产业和设计师的成长。上海还处于初始阶段,例如前段时间俞挺在虹口区做的“Let's Talk”论坛系列,收获了一定关注后,虹口区规划局就让他们找几个试点来做。所以可以透过媒体的力量,将这些实践项目变成话题,搜集不同的项目和访谈资料,形成具体效应,扩散到政府管理层。

例如行人天桥下的“剩余”空间,其中有一个设计方案是要在陆家嘴日晷雕塑周围设计一座行人天桥,桥下的空间就是“剩余”的状态,除了提供汽车通行空间外,也能设计成步行区,其余空间则转化为草地,形成街角公园。还有一段是跨越下面的绿化的,下面的空间作为地景,上方则种草,对角处还可以设置咖啡厅。但是按照城市规划条例,这种做法是不合法的,因为没有建设指标就算作违章建筑,从空照图里看,绿化用地上空不能做建筑。但这也正是有趣的空间,最终将桥下的空间设置成空腔,做成玻璃隔断。比如德国柏林的S-Bahn快捷铁路,这座铁路桥下其中一段被开发成商业空间,有餐馆、书店等等,也可以认为是基础设施下的空间再利用。

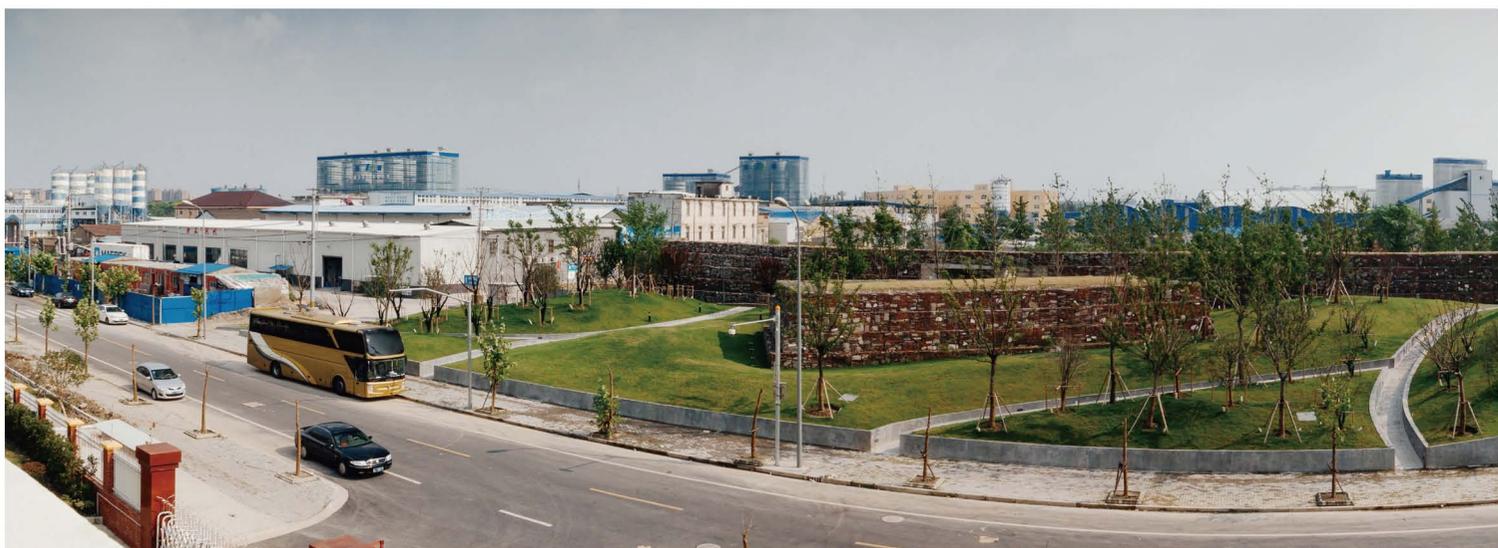
Q: 除了北京西店记忆文创小镇,您设计的上海江桥滨江爱特公园采用了“土方在地消化”的方式,相较于转移废土废料的处理手法,将这些材料塑造成新地景的建造技术,实际成本与施工技术是如何考虑的?实际废土量比预期超出许多,怎么解决?

A:分析建造成本比较简单,由于转移废土废料需要200万的运输成本,我们便设法节省这部分成本。无论是铲平废土废料还是利用高低起伏的地貌,都能设计成公园,不如做成有起伏、有地景的空间,关键在

德国柏林的S-Bahn郊区铁路,路桥下其中一段被开发成商业空间,有餐馆、书店等等,也可以认为是基础设施下的空间再利用。



位于五个连接拱门内的S-Bahn铁路桥下的BucherBogen书店
BucherBogen bookstore under the S-Bahn railway bridge in the five connecting arches.



滨江爱特公园全景
Full scene of Riverfront Aite Park

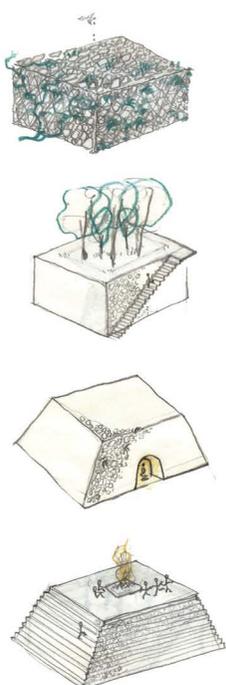
于堆积山包的高低。但面临的另一个问题是废弃土壤：首先要确认这些土壤属于无机材料（比如砖、混凝土、开挖土）且未经过工业污染，即便就地掩埋也耗费精力。其次，基地周边道路上有混凝土车经过，对景观影响很大。我们便利用生态石笼重新塑造可视化的地景艺术，同时形成200米长、5米高的墙体，它除了可以消耗土方石料外，也起到实际作用，在视线上也遮挡了位于基地南面的水泥厂和经过的混凝土车。虽然实际土方量比预期多，但只需要把某些地形做得高些，还是在可控范围内。实际成本也不低，尤其是生态石笼，虽然材料单价不贵，技术含量低，但因施工团队没有这方面经验，以及建造的不确定性和不熟悉性，需要以高价估算人工成本，实际成本甚至超出一般意义上的公园，直到业主能接受。

Q：项目业主（江桥镇政府）曾提出“再次转移废土废料”，而您的设计实践可能涉及行业观念的转变。双方沟通也许会碰壁，您如何让业主理解设计理念？

A：土方在地消化不会额外消耗碳排放、运输费用以及产生环境污染。但这样的项目不具有普遍性，因为有些项目会做回填土（回填土指在工程施工中，完成基础等地面以下工程后，再返还填实的土）。由于规划上属于绿地，所以既不采用回填也不做建筑。作为嘉定县重点绿化项目，镇政府完全理解方案背后的环保意义、社区价值和创新性，且有积极的影响。

在施工试验阶段，我们先完成了16米的局部墙体，施工方认为能够掌握这种技术，才继续往下做。建筑师经常要协调业主与施工团队。从试验阶段就可以看出技术上存在哪些难点，但最重要的不是技术，而是完成效果，施工过程有趣也充满惊喜。通常建筑师在做外墙试验时，可能会选择2-3米的范围。但在做这个项目时，结构顾问告诉我可以搭建到16米的长度，完成后就产生了尺度感，呼应了周边场所，形成截然不同的转化。项目顺利推进主要在于由设计和施工两方面一起克服施工技术的难点，整个过程没有太多干扰因素。

城市环境就是人工自然，所以重新设计是为了让它更实用，提供不同人群的使用空间，既要留有广场给大妈跳广场舞，也要有小孩的娱乐设施，还要有散步区、运动休闲跑道，整体上符合社区实用性的多功能。首先，公园不能搭建围墙，而且要24小时开放，其次，在塑造地景和植物的搭配上，要强调只有草和乔木，没有灌木。乔木是为了达到遮阴效果，我们在南面大坡上撒满花籽，尽力达到原生态。在北面草地上，要小孩子在上面随便走动，不能做成装饰性的、仅供观赏的。用这样的植物搭配方式，能够尽量充分让空间被利用。后来我回访过几次，也带朋友去看这个现场，孩子们很喜欢这个场地，使用效率很高。



公园设计草图
Design concept(sketch)



公园剖面草图
Design concept(Section Sketch)



公园挡土墙立面草图
Design concept(Facade Sketch)



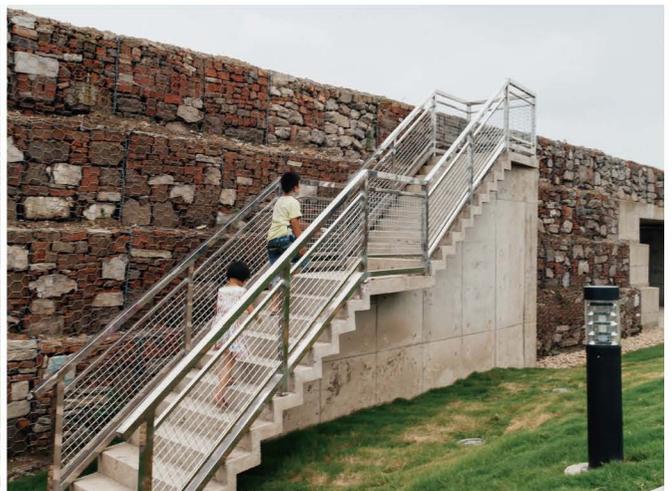
挡土墙施工中
Process of constructing Gabion Wall



工人们将空石笼堆放在挡土墙顶层
The workers stacked the Gabion Installation on the top of Gabion Wall.



儿童在公园里随意走动
Children move around in the park.



孩子们爬上挡土墙
Children are climbing on the Gabion Wall.



滨江爱特公园局部景观
View of Riverfront Aite Park (partly)

Q: 当城市土地闲置时, 管理可能相对宽松, 只要周边有人群, 或许会自发利用, 例如生产、种植、社交与游乐。公园的施工过程中, 周边社区居民有参与吗? 有怎样的回应?

A: 虽然社区居民在公园的设计过程中没有参与, 但施工时引起了围观, 他们对这个过程非常好奇, 起初看到砖石和地基以为我们在建房子, 公园完成后也感到非常惊奇。政府领导考虑到儿童攀爬坡地的安全问题, 要求我们设置栏杆。但这样一来, 在景观上效果不佳, 况且栏杆不稳固, 也不能保证安全。所以我们在墙面顶端放置了一层空石笼, 体量大且轻, 也保证了安全, 同时满足登高的欲望。石笼不是完全封闭的, 里面都是沙和石头, 下雨时有空隙, 水自然会流出来。时间长了里面会长野草, 形成了生态感。

Q: 近两年建筑垃圾处理领域逐渐发力, 例如汶川地震后四川都江堰出现了“建筑垃圾再生骨料示范生产线”, 浙江省金华市也建造了建筑渣土资源化利用处理厂。德国对目前产生的建筑垃圾80%进行了利用, 剩余的20%则填埋, 大部分再利用的建筑垃圾用于道路垫层。您认为这些处理方式能为中国城市的建筑废料创造新的利用价值吗?

A: 垃圾处理, 包括生活垃圾和建筑垃圾的再利用是个很严峻的问题。完成江桥滨江爱特公园项目后, 政府领导领着我们去了另外一处场地, 计划建造一座垃圾填埋场, 希望我们能够做一个有教育科普意义的项目, 但后来项目被搁置了。在项目调研前期我们发现, 国内98%的各类垃圾是没有被处理、被分拣的, 这些垃圾在城市边缘和农村土地上或被浅掩埋, 或直接堆积——这是一个很惊人的数字。“垃圾围城”这是一个很严峻的问题。我们没有专业性去克服这个问题, 但是也希望在有限的能力下至少对建筑垃圾能过做一个再处理。

废弃垃圾是否适合用作建筑材料, 需要由建筑材料科学领域的专业人员研发, 克服技术层面才有价值, 我还没有这部分知识回应这个问题。道路垫层是现在比较成熟的做法, 需要主动全面地推广。对于快速处理方式和废弃物创造新价值, 我认为绝大多数建筑师都没有意识到这个问题, 我也只能基于现实环境提出一些批评, 但随着时间的推移, 关注度也降低。前两年关注的低碳设计发展到这几年仍然属于小众领域。市民或许更具备意识, 但在专业领域不具有普遍性。或许由跨建筑行业的企业进行推广, 也要有标杆企业, 例如万科, 这家企业开发建设的建筑总量占全国建筑的比例为2%, 而绿色建筑占全国的50%以上。尽管绿色建筑设计规范逐渐规范化, 但只针对节能, 比如保温、墙体厚度等。但是对于废料的处理, 还是没有技术上的突破和关注。往往需要具体情境中, 比如汶川地震, 需要快速地廉价地应对方法, 建筑师才会有所行动。●



北京市朝阳区引入全国首例棚改现场建筑垃圾资源化处置生产线, 可拆解腾退90%以上的建筑垃圾, 转化为再生骨料。(图片来源/东方IC)
The production line disposing construction rubbish was established in Chaoyang district of Beijing, of which more than 90% can be converted into recycled materials. (Image/Image China)