

城市更新背景下郑州历史文化街区更新改造现状研究

贾革新

河南工程学院

DOI: 10.32629/ems.v8i9.22143

[摘要] 历史文化街区是留存城市记忆、展现街区文化底蕴和风貌特色的重要窗口。2022年随着《郑州市城市更新管理办法》的出台不难看出从国家到省级再到市级层面，住建系统对城市更新工作的关注。本次课题在对郑州市历史文化街区现状调研的基础上，找出文庙-城隍庙、国棉三厂、二砂、以及郑煤机历史文化街区更新过程中遇到的问题，为郑州市的城市更新工作做好前期基础工作。

基于此，本文将从以下三个部分展开研究：

第一部分：梳理总结并借鉴其他先进城市的做法；

第二部分：明确保护和更新现状；

第三部分：总结分析问题。

[关键词] 城市更新；历史文化街区；保护和更新改造

一、其他先进城市做法

（一）城市更新实践综述

国内的城市更新实践，不同的城市根据自身情况和特色，探索出了适合自己的城市更新之路。在制度创新上，上海和深圳在城市更新的制度创新和编制方法上积累了丰富的经验，将城市更新单元规划作为法定图则的组成部分，使得规划管理和行政许可有据可依。在历史文化保护方面，南京、苏州、西安、平遥、丽江等城市则从历史文化保护视角，围绕古城格局进行整体保护，探索旧城保护和新城发展之间的关系。在土地层面上，广州和北京则从微改造入手，通过土地整合、异地平衡等政策创新，推动城市更新和土地整备^[1]。

国外的城市更新实践集中在东京、伦敦、纽约、莫斯科等城市的城市更新和旧城改造实践，东京的旧城改造通过定期拆除旧建筑更新建筑材料原址或者就近重建对古建筑达到保护的目的^[2]；伦敦则通过建立政府城市开发公司，解决市场失效的难题，鼓励私有资本进入，降低了投资风险^[3]；纽约通过修改现行立法，允许艺术家居住合法化，取消具体限制条件，吸引房地产开发商，采用“整旧如旧”的措施，探索出餐饮、旅游、时装等涵盖综合型业态的经济模式^[4]；莫斯科通过修复古迹的形式恢复古都风貌，改造落后工业区，将腾退的空地用来建文化娱乐区、休闲步行区等便民空间，坚持保护老城的历史文化氛围和良好的生态环境，优化城市道路布局，通过财政预算拨款和优惠税收政策鼓励企业投资改造旧城危房^[5]。

（二）历史文化街区更新改造实践综述

在国内的实践中，在城区维度，廖开怀、刘利雄等（2022）以广州历史文化街区更新活化利用为例，提出要对历史街区进行分类特色风貌保护、基础设施环境进行更新升级改造、通过设立指标体系、创新管理机制、鼓励公众参与、构建多元投融资模式等方法完善管理制度，保障历史文化街区活化

利用的常态化和持续化^[6]。在人居型历史文化街区维度，胡航军、张京祥（2022）以南京老城南为例，提出厘清政府和居民的权责边界，探索共有产权、专项更新贷款、住房更新公积金等举措创新配套机制；配合和激发居民自主创新，通过建立统一的监管平台，实现公房的合理使用和活化；通过责任社区规划师的制度建立，加强治理下沉推动自下而上的社区营造^[7]。胡莲、王若然等以天津五大道历史文化街区保护利用中提出要整体保护和发展利用相结合，出台立法，设置招商服务平台对公产房屋进行推介，用好数字化遗产的工具，实现保护和发展双赢；保护遗产属性和生活属性，加强遗产社区内部社会生活体系的构筑和保障，增强遗产话语和生活痕迹的链接；尊重遗产的多样性，充分挖掘遗产的物质和非物质价值，发挥遗产的教育意义，促进遗产价值传播的可持续性^[8]。在工业遗产历史文化街区维度，张松（2020）以上海的工业遗产保护更新为例，尤其是杨浦滨江“工业锈带”转型为“生活秀带”和徐汇西岸艺术引领高品质国际水岸^[9]的经验和做法为实践案例，强调工业遗产保护要维护建成环境遗产和历史性景观的原真性和完整性，从而体现遗产的集体记忆；以鲁尔工业区的转型发展为借鉴，引入自然资本和生态文明建设的理念，促进工业遗产保护的可持续性；关注整体性保护中的非物质文化遗产，重视健康生活和工业景观再生；提出全生命周期管理促进工业遗产的有机更新理念^[10]。

在国外的实践中，张文卓、韩锋（2018）以德国莱比锡棉纺厂为研究对象，指出创意产业集聚区路径实际是经济地理学问题而非文化地理学问题，本质是发展带动保护，遗产地文化保护和经济发展同等重要。在保护层面，建立档案馆对文物进行保护，并且注重与当代艺术是碰撞，通过吸纳公共资金和私人赞助为建筑空间保护提供支持，结合展览的策划、工作坊的组织、教育项目的落地、艺术图书馆的加持，

形成文化空间和商业空间有机交融的局面；园区组织导览游览，为遗产价值的传递提供途径；在发展方面，融合艺术、创意和商业开发多种业态，借助展览和项目形成优质的创意环境^[11]。

二、城市更新背景下郑州历史文化街区改造利用历程

（一）整体概况

郑州已公布的历史文化街区（市内八区）有四个，分别为郑州二砂历史文化街区、国棉三厂历史文化街区、郑煤机历史文化街区、文庙-城隍庙历史文化街区。其中二砂和国棉三厂为省级历史文化街区，郑煤机和文庙是规划划定的历史文化街区。其中，文庙-城隍庙属于宗教型，国棉三厂属于综合商住型，其余两个为特色产业型。

（二）国棉三厂历史文化街区保护和更新现状

1. 国棉三厂发展历程

国棉三厂始建于1954年，由位于棉纺西路北侧的生产区（厂区办公楼、生产车间）和南侧的生活区（家属院）组成，为我国一五时期的国民经济做出了巨大的贡献。随着郑州的产业结构调整，国棉三厂逐渐衰落停工，随之三厂内部的建筑则渐渐成为工业遗存。

2. 国棉三厂保护和改造现状

2.1 保护现状

出台条例和保护规划。条例的出台和专项规划的发布，使得国棉三厂历史文化街区的更新改造有法可依，有上位规划做引导。2023年9月，《郑州市城市更新条例（草案）》通过，从立法的角度对郑州城市更新工作提供依据。2024年3月，《郑州市城市更新专项规划（2023—2035年）》发布，中原区又迎来新的区域符号——“城市西客厅”，以打造带动西区发展的城市客厅为更新目标，以整治提升为主的更新模式，以文旅休闲、都市文博、创新经济、特色消费等为主导功能，并提出了具体的更新内容和政策创新。2024年4月，对国棉三厂确定了保护范围和内容，包含棉纺路、桐柏路、建设西路和工人路围合的区域，以及棉纺路北三厂大门，办公楼区域，共计36.5公顷，其中核心保护范围为三厂办公楼、大门，以及棉纺路以南部分家属楼及院落，共计14公顷，除去核心保护范围以外的区域属于建设控制地带。

规划中确了国棉三厂的历史文化价值，清晰了功能定位。国棉三厂历史文化街区将作为郑州西城工业文化的综合展示和深度体验消费街区，以居住功能为主，承担文化展示、文化娱乐消费、艺术体验和商业休闲等多重功能。并对保护范围的建筑高度和层数进行严格控制，结合风貌和色彩对街区进行整体风貌控制^①。

2.2 改造现状

落实历史文化街区更新改造方案。国棉三厂历史文化街区项目占地125亩，总投资约16.2亿元，总建筑面积7.2万平方米。项目整体拟以电子商务、文化创意、都市旅游等现代服务业为导向，依托现有苏式老建筑，打造以纺织元素

为特色、以文创博览为基础、以产业办公为补充、以体验旅游为支撑的都市旅游历史文化街区，探索“博物馆+商业街区+步行街”的城市更新模式。

（一）二砂历史文化街区保护和更新现状

1. 郑州第二砂轮厂发展历程

郑州第二砂轮厂是中国人自己建造的第一个砂轮厂，属于军工厂，位于中原区华山路78号，始建于1956年，曾是亚洲最大的磨料磨具生产企业，也是一五时期东德援建的重要项目。2015年下半年，郑州市第二砂轮厂整体搬迁至荥阳，迁出后的56hm²土地由郑州市政府整体开发。2012年11月，郑州市人民政府与中国机械工业集团有限公司签署战略合作协议，共同推进公司的重组和升级改造工作。2018年，星河控股和郑州地产集团正式签订战略合作协议，共同开发郑州二砂文创广场项目，2020年10月，郑州二砂文创园（一期）正式开园，后续还有二期、三期、四期，到2028年6月底将全部建成。

2. 郑州第二砂轮厂保护和改造现状

2.1 保护现状

在宏观层面，融入郑州市城市更新专项规划（2022—2035年）的城市西客厅的定位。在中观层面，最新的保护规划中明确了其历史文化价值，外在肌理和内部布局，完整彰显近代民主德国工业建筑的风格，同时也是郑州近代工业发展脉络和城市建设印记的延续。确定了功能定位，结合工业遗产保护与改造，形成以工业遗产博览、城市景观雕塑、文化创意产业、休闲为主要特色的街区，并对街区内部的建筑高度、层数、风貌都做了详细的控制要求。

2.2 更新现状

二砂历史文化街区，由洛河西路、华山路、颍河路、二砂路和铁路所围合，面积42.6公顷。核心控制范围18.8公顷，建设控制带为23.8公顷。

在微观层面，组织对二砂进行更新改造，总共分为四期，一期为品牌展示中心、二砂史记忆馆、星河领创天下、文创企业、网红业态经济；二期为大包豪斯和文物保护建筑改造、未来魔方、文创产业、配套商服；三期为大包豪斯西侧厂房改造、传媒区域总部、大数据与云服务创新中心、园区文化+科技融合业态；四期为新建用地，打造总部基地、公共服务平台。

（二）郑煤机历史文化街区保护和更新现状

1. 郑煤机历史文化街区发展历程

郑煤机历史文化街区位于郑州市中原区，由三官路、华山路、豫园路及冠云路围合而成，共44公顷，核心保护范围为铸造厂房、机械加工车间9处历史建筑，共16.6公顷，其余为建设控制带，面积为27.4公顷。从1958年建厂至今，随着国家产业调整，郑煤机经历了繁荣、衰退、升级改造三个阶段，整体改造为芝麻街1958文创园，目前一期工程已完工，预期到2028年其余三期将全部完工。

2. 郑煤机历史文化街区保护现状

在宏观层面, 和国棉三厂一样, 融入到郑州市城市更新专项规划(2022-2035年)的城市西客厅的定位。在中观层面, 最新的保护规划中明确了其历史文化价值和功能定位, 结合工业遗产保护与改造, 打造科技创新、总部经济、文化休闲等主要特色的街区。并对街区内部的建筑高度、层数、风貌都做了详细的控制要求。

3. 郑煤机历史文化街区更新现状

在微观层面, 组织对郑煤机产业园区进行更新改造, 制定芝麻街1958双创园产业规划, 明确规划范围, 规划内容、功能布局 and 业态分布。在业态布局上, 主要由行政办公、智能科技创新、餐饮、娱乐、教育培训、运动休闲、设计孵化、人才公寓、度假酒店、美容养生、博物馆等功能为主; 在空间布局上, 目前仅开放一期, 沿主街两侧建筑风貌能够保留或延续郑煤机老厂房的建筑风格, 以灰褐色为主要基调, 公共空间、建筑小品、道路铺装、导览系统等辅助设施在内容和材质上对工业遗产元素均有一定的体现。

三、郑州历史文化街区保护和更新问题总结

(一) 保护更新模式单一

郑州历史文化街区整体采用划分核心保护区和控制建设区为主要保护依据, 整体保护停留在中观层面, 在微观落实更新改造时, 无法发挥更具体的指导作用。

在保护层面, 如国棉三厂主办公楼苏式楼西配楼在2012年被开发商强行拆除, 主生产厂房在2009年拆建改造中也被大面积拆除用作房地产建设, 仅保留了办公楼后的小部分厂房。在之后的更新中, 以保留为主, 局部新建部分建筑, 并修复西配楼^[21]。不难看出, 本该予以保留的厂房和办公楼西配楼, 在房地产经济时期, 因没有条例法规支撑, 被强行拆除, 在2010年之后的更新计划中, 处于对国棉三厂工业遗产价值的真实性和完整性的考量, 又予以修复, 这种后置的保护更新模式不仅造成了巨大的资金浪费, 而且对遗产本身也造成了不可逆的破坏。

在更新层面, 目前三个历史文化街区采用“居住+博物馆展示+艺术体验消费+商业休闲娱乐”、“工业遗产博览+文创休闲”“工业遗产+双创产业”的保护利用模式, 也是国内目前工业遗产活化利用较为常见的模式。其中, 在芝麻街文创园区, 将国内头部高校的毕业设计展览作为遗产活化的途径, 引入石美术馆艺术作品展览、城市读书会, 融合创新创业孵化平台, 结合大健康、科技、餐饮、娱乐等产业, 丰富了园区的业态。

(二) 遗产价值诠释不足

在遗产资源调查、价值评估体系构建等方面, 对郑州工业遗产价值的评定还停留在单个厂区层面, 系统进行遗产资源普查, 以及建构价值评估体系工作尚未完成, 因此, 在更新改造过程中, 容易偏离价值目标。如二砂、郑煤机的历史价值、社会文化价值、科学技术价值、审美艺术价值、经

济利用价值、教育旅游价值以及环境生态价值都未做系统梳理, 以至于公众对于工业遗产的价值概念仅停留在物质层面, 如建筑的形态、色彩、体量、布局, 设施的材质、造型等, 而对于非物质层面的价值认知和传播则远远不够, 遗产价值诠释维度单一, 无法和公众之间产生深刻的共鸣。

(三) 空间功能割裂严重

通过文献资料查找发现在1990年之前建厂的工业遗存有21处, 其中中原区占9个、管城区4个、金水区3个、二七区3个、惠济区2个, 以中原区最多, 占比近43%。从图中不难看出, 中原区、二七区、金水区、管城区的工业遗存相对比较集中(常庄水库除外), 惠济区的豫兴面粉厂和郑州黄河铁路大桥相对较远, 但目前, 只有两个省级历史文化街区, 另外两个正在申报中, 其余多为历史文化风貌区。从空间上看, 在市区中部和西部较为集中, 因此在对这些工业遗存进行更新改造时, 应统筹考虑, 以期在功能定位、产业布局、特色彰显等方面, 既能互利共赢, 又能走出适合自己的特色之路。

[参考文献]

- [1] 郑文晖, 陈欣晖. 基于知识图谱的中国城市更新研究进展评析[J]. 新建筑, 2024, 1-5
 - [2] 王文元. 东京的旧城改造与古都风貌保护[J]. 城市问题, 2001(05): 75-78.
 - [3] 王欣. 伦敦道克兰城市更新实践[J]. 城市问题, 2004(05): 72-75+79.
 - [4] 芳汀. 苏荷(SOHO)——旧城改造与社区经济发展的典范[J]. 城市问题, 2000, (04): 36-41.
 - [5] 邱莉莉. 莫斯科的旧城改造[J]. 城市问题, 2002(06): 75-77.
 - [6] 廖开怀, 刘利雄, 朱雪梅, 乔稳稳. 历史文化街区微改造与活化利用的策略研究——以广州市为例[J]. 城市发展研究, 2022, 29(05): 1-7.
 - [7] 胡航军, 张京祥. 历史街区更新改造的阶段逻辑与可持续动力创新——以南京市老城南为例[J]. 城市发展研究, 2022, 29(01): 87-94.
 - [8] 胡莲, 王若然, 吕志宸. 作为人居型遗产的天津五大道历史文化街区保护与利用研究[J]. 北京规划建设, 2024: 1-5.
 - [9] 张松. 上海浦江滨水岸线工业遗产保护更新实践[J]. 建筑实践, 2021(11): 26-35.
 - [10] 张松. 工业遗产地区保护更新的上海实践及其启迪[J]. 城乡规划, 2020(06): 1-11.
 - [11] 张文卓, 韩锋. 莱比锡棉纺厂——一个工业遗产地向创意产业集聚区转型的杰出案例[J]. 中国园林, 2018, 34(03): 98-104.
- 注释:
- ①《郑州历史文化名城保护规划(2021-2035年)》。