

多元混合、面向社区的棕地复兴策略 ——以温哥华格兰维尔岛为例

Multi-element Mixed and Community-oriented Strategies for Brownfield Revitalization: Case Study of Granville Island, Vancouver

王雪 | WANG Xue 王崇恩 | WANG Chongen

摘要: 棕地问题几乎存在于所有工业化国家。格兰维尔岛是加拿大在棕地治理与再利用方面的早期实践案例，其成功之处在于从废弃地中创造出一个新的区域节点，对当地社区及城市发挥多方面积极影响，包括改善社区生活质量、缓解社会矛盾、拉动地方经济、重塑场所精神和城市文化形象等。文章基于实地调查，从建筑与空间、功能、文化、社会经济、生态环境等多维度分析该项目的复兴策略及实施后效，并从包容性和参与性两方面探讨其实践模式的核心特征，为我国后工业时代的工业用地更新与工业遗产保护提供有益借鉴。

关键词: 棕地复兴, 工业用地更新, 工业遗产保护, 混合社区, 格兰维尔岛

Abstract: Brownfield issue exists in almost all industrialized countries. Granville Island project is an early attempt by Canada on brownfield remediation and reuse. Its success lies in the creation of a new regional hub from a plot of derelict land, which benefits the local community and the city in many ways, such as improving quality of life, mitigating social problems, boosting local economy, rebuilding the spirit of place and cultural image of the city. Based on fieldwork, this study analyses the revitalization strategies and after-effects of this project from the dimensions of architecture and space, function, culture, social economy and ecological environment, then discusses the central feature of its practice mode from the inclusive and participatory aspects. This study could provide a useful reference for the industrial land renewal and industrial heritage conservation in the post-industrial times in China.

Keywords: Brownfield revitalization, Renewal of industrial land, Industrial heritage conservation, Mixed community, Granville island

一、引言：城市可持续发展背景下的棕地复兴

棕地（brownfield）是关乎城市可持续发展的一个全球普遍的命题。20 世纪六七十年代，欧洲和北美工业化国家的传统制造业在逆城市化趋势下开始稳步退出城市中心，内城区遗留的大片工业废弃地严重影响城市景观、居民健康和土地价值。于是政府积极与私人资本合作，并制定各种政策和资助计划，作为激励措施，促成棕地复兴项目实施。不同国家对棕地概念有不同定义。例如在加拿大，棕地指“废弃、闲置或未充分利用

的商业或工业不动产，过去的人为活动已经造成确定或疑似的环境污染，但仍然有再开发的活跃潜力”。^[1]

地处市中心区位的棕地具有重新融入城市机体的巨大潜力。棕地复兴的目的就是将这些潜力充分释放，在经济、环境、社会、文化等多维度可持续发展方面发挥特殊价值：例如在宏观层面抑制城市蔓延，刺激内城区人口及资金回流，发展后工业经济，重塑城市形象；在中观层面增加政府税收，改善人居环境，创造就业岗位，完善公共设施；在微观层面净化污染，修复建筑、空间及景观，保护工业遗产等。虽然棕地复兴能够

作者：
王雪（通讯作者），太原理工大学建筑学院，讲师；
王崇恩，太原理工大学建筑学院，教授。
山西省高等学校哲学社会科学研究项目资助（项目名称：工业遗产复兴的社会可持续性绩效评价体系研究——以山西为例，编号：2021W019）。

DOI: 10.12285/jzs.20210402002

有效缓解过度、无组织的土地消耗，符合可持续发展的土地利用策略，但是将多维度目标整合起来的全面可持续性往往不易实现。其原因来自三方面复杂性：首先是地块自带的复杂性，涉及工业污染、社会偏见、建成环境的价值争议以及这些因素导致的投资周期不确定等；再者是复兴过程的复杂性，涉及多利益相关者及其差异化的价值观和需求；最后是可持续概念本身的复杂性，可持续发展目标是多向度的，子目标之间经常互相制约，甚至互相矛盾。^[2]基于这些复杂性，可持续的棕地复兴必然是一个交互式决策问题，要同时兼顾成本、风险和效益^[3]；还需政府、投资者和产权所有者等多利益相关者的合作与协调。

西方棕地复兴是工业城市产业结构升级的产物，而我国城市自20世纪90年代中期以来也陆续显现相似的后工业化过程，如何将“退二进三”过程中腾退的老旧工业地块合理改造和使用，成为影响城市发展质量的紧要议题。与此同时，工业遗产的概念在国际社会的积极探讨中日渐清晰，保护与发展的悖论始终需要从规划和管理层面寻求应对。我国棕地数量巨大，近年来在推进城市双修和精明增长的进程中艰难摸索实践对策，但目前仍然以市场驱动的房地产运作为主导模式，尚未充分认识棕地再利用对改善城市内部结构、重构空间发展格局以及社会整合等方面的深层意义。格兰维尔岛作为经济转型背景下以创新方式化解棕地危机的一个先锋性案例，经过初期的全局设计导控和长期的循序更新与经营，目前已经是北美地区最成功的棕地复兴项目之一。它不仅提供了一种可持续的综合性城市更新范式，更重要的是其以社区需求为导向的区域振兴理念引导着多元城市目标在长远发展中达成正向协调，产生显著的社会效益。该项目在土地利用、经济回报、社会正义和场所文化等冲突问题上的处理方式具有启发意义，因此本文从多维度剖析其方法策略与社会-空间后效，以期为我国工业用地更新与工业遗产保护提供思路及经验借鉴。

二、格兰维尔岛的发展历史

1. 福溪沙洲时期：从自然经济到工业化萌芽

格兰维尔岛（Granville Island）是位于温哥华市中心的人工半岛，坐落在福溪（False Creek）对面、格兰维尔街大桥南端之下，前身是福溪潮汐滩地中的一个永久沙洲。最早定居此地的是一些原住民部落，在这一带从事狩猎、采集、捕鱼等传统活动。1884年，伯拉德湾（Burrard Inlet）的木材产业发展壮大，迁移至福溪，吸引来大批原住民从事锯木厂和码头装卸工作，其谋生方式由自给自足转变为有酬劳动。1887年，加拿大太平洋铁路公司应温哥华市议会要求，将其太平洋枢纽调车场设在福溪北侧，带动周围涌现大量的锯木厂、造船厂以及各种木工厂。此时，格兰维尔岛已经出现早期的工业聚集。

2. 工业岛时期：工业资本扩张催生的新工业中心

加拿大太平洋铁路全线竣工，使得福溪未来的土地所有权和利用方式成为争议焦点。经过多方交涉，该地块最终由国家港口委员会（National Harbour Commission, NHC）接管。一个重要契机是1913年巴拿马运河开通，使温哥华港当时的航运量呈指数式增长，温哥华的工业生产需求非常

迫切。于是1915年，NHC批准在福溪填海造岛、建设新工业区的计划，即在格兰维尔街大桥下高出涨潮水位线10英尺（3.048米）处将沙洲填平，建造一座规模为35英亩（14.2公顷）的岛屿，其南端通过公路桥和铁路桥与大陆相连（图1）。该工程共投资34.2万加元，从福溪水域挖出近76万立方米的填方建成该岛，并将其称为“工业岛”。随后，工业制造商们陆续来岛上租地建厂，到1923年时已经几乎没有闲置土地。岛上的工厂主要生产航运、采矿和伐木业用品，如伐木用的金属丝和纤维绳、拖驳船的铁链等。1930年是其工业发展的全盛时期（图2），雇佣工人达1200名，电车公司专门设站在此处，以便工人通勤。二战期间，工业岛依靠为欧洲战场供应军需品而出现了经济大萧条后的短暂繁荣，因其对战时工业的重要性而受到严密保护。20世纪50年代，当局为了扩大工业生产空间而再次对福溪进行填埋，连接了工业岛与福溪南岸之间的水道，形成了今天的半岛形态。

3. 格兰维尔岛复兴时期：后工业背景下对空间、产业与社区的系统性修复

战后北美城市的人口和工业逐渐向郊区流动，产业结构也向后工业发展。彼时温哥华市区的传统重工业急剧衰退，格兰维尔岛上的企业纷纷关停，到20世纪60年代已彻底沦为工业废弃地，不仅建筑和



图1：摄于1950年的格兰维尔岛鸟瞰图片



图2：1931年格兰维尔岛上密集的工厂及仓储建筑

设施破败，而且环境污染严重危及公众健康。在内阁部长罗恩·巴斯福德（Ron Basford）的竭力推动下，联邦政府于1972年从NHC手中收回该岛的行政管辖权，委托加拿大抵押贷款和住房公司（Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC）^[4]对其实施再开发。该项目作为福溪滨水区复兴计划的组成部分，旨在打造一个向周边社区提供公园、商业、文化艺术等公共服务的区域中心，并树立一种以混合功能为特征的综合性城市更新范式。从1973—1982年，联邦政府向该项目投资共2470万加元。该项目于1976年动工，以循序渐进的方式有序展开。第一阶段是公共市场改造，竣工后于1979年开业。此后，工艺市场（Net Loft）、海洋市场（Maritime Market）、儿童市集（Kids Market）、瑞斯伯区（Railspur District）等特色板块也相继完成。

三、格兰维尔岛的多维度复兴策略解析

1. 建筑与空间维度：工业遗产保护及审美化再生

格兰维尔岛改造设计由建筑师豪森（Norman Hotson）和拜克（Joost Bakker）主持，其最具挑战性的构思在于将废弃工业设施作为文化遗产进行保留和适应性再利用。工业景观赋予场所以独特的空间意象和叙事性，同时体现减量（reduce）、复用（reuse）、再生（recycle）的“3R”生态理念。工业岛时期建造的大量铁皮瓦楞板厂房成为重要的空间营造元素，通过被赋予明快的色彩，强化工业记忆对场所精神的塑造。例如公共市场由一组6栋厂房改造而成（图3），其中一栋是岛上第一家承租企业B.C.设备有限公司的机械车间。该车间采用的木框架包覆铁皮瓦楞板的构造做法为岛上其他工业建筑提供了范本，大量类同厂房随之建成。它们经过当代建筑师的创造性利用，成为格兰维尔岛最鲜明的形象符号。其他标志性建筑还有儿童市集，前身为BH油漆公司的一栋百年工厂及两栋附属建筑（图4）；

海洋市场中被称为“红色谷仓”的建筑曾是加拿大国家机械有限公司的仓库（图5）；今天的格兰维尔岛酿造公司在改造前曾作为机械厂和伐木厂使用（图6）。此外，工业生产遗留的设备也经过美学处理，成为

场地造景元素。格兰维尔岛在建筑与街区空间设计上的最重要价值并非是对美学独特性的视觉表现，而是对历史独特性的理解与尊重，其对工业精神的重新诠释成功唤醒了温哥华市民的集体怀旧。



图3：公共市场改造前后（a. 公共市场前身；b. 公共市场现状）



图4：儿童市集改造前后（a. 儿童市集前身；b. 儿童市集现状）

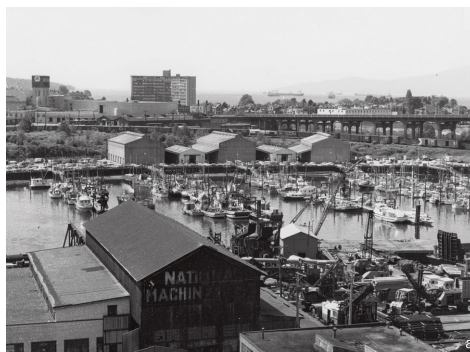


图5：红色谷仓改造前后（a. 红色谷仓前身；b. 红色谷仓现状）



图6：格兰维尔岛酿造公司改造前后（a. 格兰维尔岛酿造公司前身；b. 格兰维尔岛酿造公司现状）

2. 功能维度：以服务周边社区为本位提供多样化和日常化的公共设施

1973年，温哥华市议会采纳了南福溪再开发计划，将福溪南岸的费尔围坡（Fairview Slopes）建成社会混合型住宅区^[5]，要求居住者能够反映温哥华市的人口及社会构成。格兰维尔岛的功能定位很大程度上受此计划影响，其再开发的初衷就是作为周边社区的功能补充。因此，服务社区、以家庭生活为指引的混合功能是该岛最主要的设计意图。按照设计者拜克的表述，格兰维尔岛将成为“一个体现公共利益的场所，它循环利用旧有工业建筑，从中创造出多样化的使用功能，同时保留15英亩的开放空间”^[6]。

岛上功能包括餐饮、商铺、创意工作室、休闲、儿童游乐、公园及其他公共服务等类型（图7）。几处标志性公共场所有效发挥着触媒作用，为周边社区乃至整个城市创造内容广泛且独具吸引力的空间使用方式，引发丰富的行为活动和场所经验。例如儿童市集不仅为幼年群体营造充满趣味和探索的空间，更是附近居民进行亲子互动的主要目的地（图8）；公共市场每天从早9点开放至晚7点，各类独立食品摊按时间表轮流营业，出售温哥华本土特色的家庭手工食品和手工艺品，使岛上保持人潮川流不息（图9）。而且，功能配置在内容和时间维度上经过精心安排，考虑因素主要有两方面：体现场所多样性和整体经营特色；同时保证一年四季对游客的吸引力以及全天持续的社会活力。总之，该岛的社区职能已经超越商业服务，还充当着重要的社会中心。

3. 文化维度：场所精神的延续以及多元文化的包容

格兰维尔岛位于城市滨水区，充斥着丰富的工业遗产和海洋文化元素，是从事文化创意活动的理想环境。其文化策略主要体现在为多元文化族群的开放融合、滨水工业区的文化延续以及本土传统文化保护



图7：格兰维尔岛建筑功能及标志性场所分布



图8：儿童市集容纳的社会活动



图9：公共市场的经营状况

等几方面。

难得之处在于其文化策略通过自下而上的自组织方式实现。首先是岛上各种文化活动和街头表演对公共空间的场所重塑。为了充分激发文化活跃性，CMHC专门设立“文化伙伴”基金项目，二十几年来通过向非营利性的艺术组织提供资金与实物支持，帮助他们在岛上开展各类文化节庆、艺术表现和培育创造性的活动。目前，岛上一度举行的大型文化节日有9项，分布在各个季度，此外还有商家及私人经常性发起的文化聚会活动。在管理机制设计上，也非常重视对街头艺人的支持，例如在露天表演场地提供免费电源和停车位、在官方网络平台上发布表演日程、在雨天提供遮蔽物、对所有申请表演者免收申请费等；而且通过制定政策让街头艺人在一个简单、公正、透明的执行框架下进行自我管理，确保艺人有自由的创作和

展示空间，同时为观赏者提供生动且多样化的表演。^[7]目前岛上设有9处室外表演场地和8处室内表演场地，一年中有358天都安排了获得许可的表演项目，来自十几个国家的街头艺人自愿到这里展示才艺，每年提供超过7000小时的现场表演。生气勃勃的街头艺术与文化生活是岛上创意氛围的有机组成部分，为市民提供丰富的休闲娱乐体验。

历史与当代的对话不仅体现为建筑实物引发联想，还有功能延续形成的记忆纽带。岛上有两家企业至今维持着原有的生产功能。一家是成立于1984年的格兰维尔岛酿造公司，2009年被莫尔森啤酒厂收购后继续在原厂址酿造小批量啤酒品种，还为游客提供品酒和参观酿酒设备等服务（图6-b）。另一家是成立于1917年的海洋水泥厂，它作为工业岛时代的历史见证从未间断经营，是活态遗产的典型代表。厂

中有 6 座混凝土筒仓，经巴西街头艺术家组合奥斯·吉米奥斯 (Os Gemeos) 的巨型涂鸦修饰，枯燥的生产设施转变为展示独特地方身份的公共艺术品 (图 10-a)。厂区门前特别设置的橱窗中，一个反复运转的模型装置向游客直观呈现其水泥生产过程 (图 10-b)。生产流程是工业遗产的核心要素之一，此处用这种简单又别具趣味的方式实现了遗产可视化。

格兰维尔岛的文化策略注重文化的多样性和本土性，鼓励各类文化创意活动以及多民族文化融合，尤其重视原住民文化保护。岛上至今仍有很多原住民经营的画廊、商店和工作室，通过各式地方传统手工艺品和土特产品向各地游客传播本土文化。作为三个原住民部落的祖先曾经生活的土地^[8]，格兰维尔岛始终令其居民感到自豪，这种可识别性在复杂的当代文化环境中使地方认同得到持续确认。

4. 经济社会维度：以富于地方个性的产业聚集方式重建社会活力

格兰维尔岛通过特色产业聚集吸引人口和投资并使其重新聚集，实现其社会活力再生。该项目虽未创造最大化的财政收入，但是通过各种公共服务回馈当地社区，也从中发展出一种经济可持续的经营模式。卓越的社会贡献是该计划获得当局支持的一个主要原因。20 世纪 80 年代初，当实施计划仅阶段性地完成部分空间改造时，餐厅、剧院等场所一经开放就深受大众青

睐 (图 11)。尤其是它采取的工业遗产再利用方式在当时仍属新鲜事物，极大触动了社会中一群时髦人士的探访热情。目前，格兰维尔岛不仅是国际热点旅游地和商业区，也是温哥华首屈一指的艺术与文化中心，每年接待的海内外游客达 1100 万。岛上现有各类企业及独立商户 300 余个，工作岗位 3000 余个，年收益超过 1.3 亿加元。

更重要的是，格兰维尔岛通过丰富的商品和服务供给使当地社区生活繁荣起来。例如，公共市场作为大型日常购物场所，容纳 50 余个固定食品零售商和 100 余个摊位小贩，其包容性、复合性和便民性使这里形成岛上的人气凝聚点，也正是它带来的庞大客群流量让该岛成为著名的美食旅游目的地；以文化创意为主要业态的工艺市场和瑞斯伯区吸引了很多加拿大优秀艺术家与设计师，形成集群效应，不仅为城市里的创意阶层提供适宜的生存发展空间，也满足文化消费群体的广泛需求；海洋市场充分利用滨水空间的地理优势，使海鲜食品、游船船只租赁、海洋纪念品等与海洋主题相关的经营内容有了最契合的区位条件。

而且，格兰维尔岛借助市中心区位之利，通过与岛外建立便捷的公共交通联系和多种出行方式 (包括陆路和水路交通线)，实现高度可达性。根据加拿大民意调查公司 (Research Co.) 在 2020 年的调查，38% 的温哥华市民最近一次去格兰维尔岛的出行方式为公共交通^[9]，该比例在私家车极为普遍的当地已经说明其公交系统的

完善程度。通达的对外交通使岛上各种服务功能、商业活动和就业机会的影响范围突破地缘限制，向更广泛的城市区域辐射。作为新的区域节点，其经济价值和社会价值得到充分发挥。

5. 生态维度：通过污染治理和景观美化创造新的城市公共绿地

棕地“绿色化” (greening) 是西方城市滨水工业复兴的一个重要策略，通过短期投入，将工业废弃地转化为绿地，可以产生诸多长远的环境与社会效益。格兰维尔岛复兴项目通过污染治理手段重新发掘滨水空间的自然生态价值，并配备有长效监管机制。福溪每隔十年进行一次水体清理，使水环境以及鱼群、水鸟等生物构成的生态系统常年维持良性循环。

值得一提的是，该项目贯彻循环利用的生态思想，将场地施工过程中产生的建筑废料经过净化后堆积成地景形态，并覆以表土和植被，形成岛南端的罗恩·巴斯福德公园中起伏的绿洲 (图 12-a)。该举措既经济，又体现出景观设计中的生态审美价值观。岛内设置了完整的环状步行系统，提供线路充足、环境宜人的滨水漫步空间 (图 12-b)，使景观资源在行进中被完全感知。并且新的景观空间并未用作提升土地价值的营销工具，而是纳入城市绿地，作为社区共享的开放性公园，为当地居民开辟更多户外游憩场所。这种环境权益分配的公正性再次表明该项目的公益价值取向。



图 10: 海洋水泥厂的工业景观 (a. 艺术化的筒仓; b. 生产流程模型)



图 11: 1982 年格兰维尔岛上的露天餐厅



图 12：格兰维尔岛的生态景观 (a. 用建筑废料塑造的地景；b. 环岛滨水步道)

四、格兰维尔岛实践模式的核心特征

1. 包容性：多功能、多阶层、多职业的社会混合

格兰维尔岛在经营方面强调社会包容性。首先，其租金标准的设定并非以最高货币回报为目标，而是根据使用功能的不同，灵活制定多种租金单价，并且将百分比租金与基础租金相结合，保证空间使用方式的多样化。^[10] 其采用的累进租赁费率计划（progressive lease rate program）鼓励各阶层租户入驻，使非营利组织、个体手艺人、高档餐厅、水泥工厂等异质性的人群和企业共享同一空间，实现高度的社会混合（social mixing）。

与日常生活需求相接驳的功能配置使格兰维尔岛始终与当地社会保持密切互动。根据 2019 年 1 月加拿大民意调查公司的调查（表 1），43% 的温哥华市民在近两年中造访格兰维尔岛 6 次以上，

只有 6% 的市民在近两年中未曾去过该岛；而且所有调查对象中多次造访者（≥ 2 次）在老中青各年龄段均占 60% 以上。这说明格兰维尔岛作为服务性公共场所，其受众群体非常广泛。2020 年 1 月对大温哥华地区居民最近一次去格兰维尔岛的动机的调查显示，36% 的被调查者是为了去公共市场购物，20% 是为了观光，19% 是为了就餐及品尝小吃，13% 是为了在公共市场以外的店铺中购物，9% 是为了欣赏艺术及文化表演。^[11] 其中，购物及餐饮功能的受众比例占到近 70%，说明格兰维尔岛对当地日常生活的融入程度很高，使用功能仍然保持较好的日常性和大众化，并未发生文创产业和旅游业对当地居民生活领域的侵扰和排斥。

格兰维尔岛所属的费尔围街区的人口普查数据显示（表 2），格兰维尔岛周边社区的房屋租金及家庭收入的水平在 1996—2016 年的十年间仍维持着相对平稳，说明该街区并未因再开发计划

2017 年 1 月—2019 年 1 月大温哥华地区居民造访格兰维尔岛频次统计 表 1

造访频次	大温哥华地区	温哥华市	性别		年龄		
			男	女	18~34	35~54	55 以上
≥ 6 次	22%	43%	23%	22%	19%	20%	29%
2~5 次	42%	40%	40%	45%	54%	40%	31%
1 次	16%	11%	16%	17%	15%	17%	17%
0 次	19%	6%	21%	17%	12%	23%	24%

1996—2016 年费尔围街区人口普查数据 表 2

	费尔围街区					温哥华市
	1996	2001	2006	2011	2016	2016
平均毛租金（加元）	1145	1171	1165	1224	1341	1296
家庭收入中位数（加元）	57676	62590	61780	65344	69337	65423
低收入家庭人口比例	21.8%	18.4%	19.2%	15.5%	14.7%	18.8%

的实施而引发大规模阶层置换，其社会混合策略有效抑制了士绅化现象发生。

2. 参与性：自上而下与自下而上相结合的社区治理

治理方法很大程度上影响棕地复兴项目的可持续性绩效，任何棕地复兴都涉及多元主体、多元价值和利益冲突。可持续棕地复兴政策能够实现的前提是决策主体的系统性与协调性，以及加强管理者、投资者、使用者、当地社群等多利益相关者之间的沟通。格兰维尔岛在社区治理上采取由公共、半公共、私人等多元主体参与以及第三方组织监督的半自治方式。

首先其管理并非由政府直接施令干预，而是由 CMHC 代表加拿大政府行使管理权。CMHC 的半公共性质既避免了行政权威对决策过程的绝对支配，也避免了完全依靠市场机制导致再开发过程对短期资本回报的过度索取。监督主体是格兰维尔岛信托 (Granville Island Trust)，该组织于 1976 年伴随项目启动而成立，由温哥华市政府、格兰维尔岛运营方和当地居民三方代表共同组建，作为顾问团为开发和经营提供建议。此外，岛上日常事务管理采取理事会制度，代表的权利主体包括格兰维尔岛信托、格兰维尔岛 2040 (2016—2040 发展计划) 执行委员会以及 CMHC 董事会。其成员的专长各有不同，涉及艺术与文化、社区与政府关系、金融、行政管理、资产管理等多方面，为社区治理提供跨领域、全面性的专业知识；有些成员本身也是当地居民，对社区实际状况及居民需求有更切身的体认。这种理事会构成保证了一定的权力分散化以及管理者背景的多元化。民间自治方面则有 1994 年成立的格兰维尔岛商业和社区协会 (Granville Island Business and Community Association)，其任务是推进各种社区项目，使商户们在协作互惠中获得更多经营机遇，并确保所有造访者在岛上的舒适体验。通过自上而下与自下而上相结合的治理模式，多利益相关者的协商与合作有了基本制度与组织平台。

五、对中国后工业时代棕地复兴的启示

20 世纪 90 年代末，世界范围的产业结构转型在我国城市全速推进。受相关政策支持，中心城区很多工业企业将持有的划拨工业用地以出让、租赁、作价参股等方式重新配置，使其交换价值全面释出。一些未经变更为批租用地的地块由于规划管理制度约束，只能通过对原有建筑空间的功能置换发展第三产业，其中又以创意园区业态最为普遍，例如北京的 798 艺术区、751D·PARK、莱锦创意产业园，上海的 M50 创意园、1933 老场坊、8 号桥创意园等。诚然，此种模式间接促成工业遗产保护再利用，也使一批凋敝的工业企业实现产业转型升级。但是，企业主导的市场化运作具有鲜明的逐利性，强调创意生产与创意消费的聚集。经过自上而下的空间规划、产业链与服务链的建构以及营销策划，园区大都呈现明确的功能指向性和边界性，产业特征大于生活特征，因而较难与社区建立深度互动联系，甚至通过社群分类加剧空间领域的社会分层。

相比于我国的园区经营模式，欧美国家倡导的棕地复兴通常具有如下特征：①混合功能的土地利用，表现为住宅、商业、办公、文化、游憩等不同用途的有机整合；②复兴区域嵌入更大尺度的城市系统，因此没有清晰的内外区隔；③目标放眼于社会整体发展的宏观层面，通过振兴服务业和旅游业，吸纳过剩劳动力，缓解就业危机。例如伦敦沙德泰晤士街区通过将维多利亚式仓库改造为居住、零售、办公、康乐混合公寓群，形成富于美学价值的高级住区及工业旅游节点；汉堡仓库城在建筑景观、公共生活和城市事件三个层面复兴历史环境的场所活力，成为享誉世界的文化中心；多伦多古酿酒厂以浪漫怀旧的砖石厂房及其中经营的各种独立精品店、画廊而成为全球热门景点和购物区。格兰维尔岛项目作为此类实践的典范，有着更突出的社区利益实现机制，使城市发展和使用者诉求得到兼顾与平衡：功能丰

富且日常化，感官上令人欢愉，尊重人的个性与创造力，适应社会发展进步，通过满足多样化的兴趣引发多样化的活动，同时保持文化的独特性与延续性。该项目树立了一种超越经济效能计算的综合价值导向，其服务社区的立场、社会包容意识、对历史的珍视以及生态性思考具有重要的伦理意义。引介该案例可以为我国长期奉行的空间效率优先逻辑提供一次复归价值理性的反思契机。

1. 树立全局意识的综合价值观

国内近 20 年的城市存量发展以扭转低效能地块的经济劣势为核心目标，但是对旧城空间的多维价值缺乏周全考量，因此棕地复兴策略往往强调硬效益而忽视软效益。实践表明，再开发项目短期内取得高回报并不能保证长期可持续发展。例如北京 798 艺术区，原本由于低廉租金和独特的包豪斯建筑风格而吸引很多艺术家自发聚集。但是自 2007 年，由业主单位和地方政府联合成立运营公司对其实施统筹的商业化运作，此后游客数量成数十倍增长，但最初的艺术工作室却因不堪租金连年上涨而相继撤离，极高的运营成本使园区的未来发展充满不确定性。而且，商品化过程引起的土地价值、服务群体乃至社会文化环境的变化还可能引发连锁性的溢出效应，导致周边社区的士绅化、低收入居民失所等问题。格兰维尔岛的弹性租金管理以及多元化业态模式值得学习，未来棕地再利用应更加注重经营性与服务性的平衡，谨慎权衡短期经济收益和长期综合效益。

2. 强化政府作为公共利益维护者的主导责任

我国分税制改革以后浮现的土地财政使旧城更新很大程度上依赖于私有资本，以至于地方政府与开发商结成“促增长联盟” (Pro-growth coalition)，共同推升土地达到“最高及最佳使用”状态。开

发商在项目决策中享有高度话语权，导致私人利益对公共利益的挤压。事实上，社会福祉是棕地复兴的根本任务，且此类项目固有的高成本和高风险极大影响了开发商的积极性，因此地方政府理应在投资、规划和推进实施中担当起维护公共利益的主导责任，甚至有时需要更高层级政府的介入。正如格兰维尔岛复兴项目，实施主体是联邦政府指定的代理机构，可以规避地方规划体制下的诸多牵制因素，因此更具执行力。而政府作为主要投资者和开发者，能够有效遏止以开发商为核心主体的空间资本化过程。同时还应努力健全多元参与机制，防止政府一元决策带来的社会风险。

3. 以空间权益分配的普惠性和相对均衡为实践基准

文化导向的棕地复兴在国内实践中通常表现为以新奇的后工业景观吸引投资和消费，意图将建成环境的文化附加价值具体化。其空间结果是建立一个精英化的、脱离现实生活的创意集群。例如天津棉3创意街区以高收入、高品位、富于创意思维的都市白领为服务对象，提供精品公寓和前卫LOFT办公空间；广州信义会馆则将招商定位转向规模更大的文化艺术公司，承租方多是知名企业，形成一个相对封闭的高端文化场所。由于使用者的社会属性被精确预设，使得空间再分配过程有失正义。另一方面，棕地复兴中的功能、美学、污染治理等问题相对容易解决，最棘手的是营造地方感，而空间用途和使用者的多样性及其诱发的各种随机性社会交往恰是地方感的主要来源。因此，棕地复兴的目的应是创造一个混合、开放的城市社区，充分发挥社会功能以实现受益者的广泛与多元。这正是格兰维尔岛实践理念的

前瞻性所在，我国也需积极探索由“园区”到“社区”的转变路径，将更多工业遗产重塑成根植于日常经验的、社会普遍参与的生活载体。

注释

- [1] 参考文献[1]: ix.
- [2] 参考文献[3]: 222.
- [3] 参考文献[4]: 220.
- [4] CMHC是联邦政府独资的抵押贷款担保机构，其职能相当于国家住房部门。
- [5] 福溪南岸的费尔围坡在20世纪50年代被规划为工业用地，此后很多原有的3层公寓被小型工厂取代。1972年，费尔围坡与格兰维尔岛两个重建工程作为南福溪再开发计划的组成部分同步启动，费尔围坡被重新规划为居住/商业用地，进行高密度的再开发。
- [6] 参考文献[6]: 34.
- [7] 参考文献[7]: 2.
- [8] 最早定居在温哥华的原住民部落是马斯魁(Musqueam)、斯夸米什(Squamish)、茨利尔-沃图斯(Tsleil-Waututh)，格兰维尔岛及其周边区域曾经是原住民聚居地。
- [9] 数据发布于2020年1月6-12日《温哥华商业周报》参见参考文献[8]。
- [10] 参考文献[9]: 5.
- [11] 同注释[9]。

参考文献

- [1] NRTEE. Cleaning Up the Past, Building the Future: A national brownfield redevelopment strategy for Canada[M]. Ottawa: NRTEE, 2003.
- [2] Schädler S, Morio M, Bartke S, et al. Designing Sustainable and Economically Attractive Brownfield Revitalization Options Using an Integrated Assessment model[J]. Journal of Environmental Management, 2011, 92: 827-837.
- [3] Laprise M, Lufkin S, Rey E. An Operational Monitoring Tool Facilitating the Transformation of Urban Brownfields into Sustainable Neighborhoods[J]. Building and Environment, 2018, 142: 221-233.
- [4] Kuang H, Bashar M A, Kilgour D M, et al. Strategic Analysis of a Brownfield Revitalization Conflict Using the Grey-based Graph Model for Conflict Resolution[J]. Euro

Journal on Decision Processes, 2015, 03: 219-248.

- [5] Rizzo E, Pesce M, Pizzol L, et al. Brownfield Regeneration in Europe: Identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes and information needs[J]. Land Use Policy, 2015, 48: 437-453.
- [6] van Tol L. Granville Island[J]. Canadian Architect, 2015, 60 (01) : 34.
- [7] CMHC-Granville Island. Granville Island Busking Program: 2020-2021 Regulations[EB/OL]. 2020 [2021-03-09]. <https://granvilleislandbuskers.com/>.
- [8] Canseco M. Pay Parking Fails to Stall Popularity of Granville Island, Poll Finds[N]. Business in Vancouver, 2020-01-06 (12) : 17.
- [9] CMHC-Granville Island. Granville Island Leasing Guidelines[EB/OL]. 2007 [2021-03-14]. <https://admin.granvilleisland.com/>.
- [10] Canseco M. Granville Island's Popularity Riding on Resolving Parking Problems[N]. Business in Vancouver, 2019-01-08 (14) : 17.
- [11] City of Vancouver. Fairview census data[EB/OL]. 2017 [2021-02-22]. <https://vancouver.ca/files/cov/Fairview-census-data.pdf>.
- [12] 孙森. 全球城市背景下都市工业遗产转型社区的适应性策略研究[J]. 工业建筑, 2018, 48 (07) : 44-48+114.
- [13] 王兰, 吴志强, 邱松. 城市更新背景下的创意社区规划: 基于创意阶层和居民空间需求研究[J]. 城市规划学刊, 2016 (04) : 54-61.
- [14] Niu S, Lau S S Y, Shen Z, et al. Sustainability Issues in the Industrial Heritage Adaptive Reuse: Rethinking culture-led Urban Regeneration Through Chinese Case Studies. Journal of Housing and the Built Environment, 2018, 33 (3) : 501-518.
- [15] 王雪, 青木信夫, 徐苏斌. 转型时期历史工业街区士绅化的动力机制——以天津为例[J]. 新建筑, 2020 (02) : 102-106.

图表来源

图1、图2、图6a、图11: 温哥华市档案馆网站[EB/OL]. <https://searcharchives.vancouver.ca/>
图3a、图4a、图5a: [EB/OL]. <https://granvilleisland.com/>
图3b、图4b、图5b、图6b、图8~图10、图12: 作者自摄
图7: 作者自绘

表1数据来源: 加拿大民意调查公司。数据发布于2019年1月8—14日《温哥华商业周报》，参见参考文献[10]。

表2数据来源: 加拿大统计局。数据由温哥华市政府发布，参见参考文献[11]。