

# 基于文物视角的老旧电厂厂房保护与利用策略

张志强

云南华滨投资有限公司 云南昆明 650000

**摘要:** 随着城市更新和产业转型的推进,老旧厂房的保护与利用成为城市发展中的重要课题。本文从文物视角出发,探讨了老旧电厂的保护利用价值和优势,包括发挥工业建筑价值、促进产业转型与升级、节约土地资源等。分析了当前保护的现状,如保护意识淡薄、资金投入不足、保护技术落后等问题。针对这些问题,提出了相应的保护策略,如制定科学的保护规划、修缮加固建筑加固、挖掘历史文化价值、资金渠道等。

**关键词:** 文物视角; 老旧电厂; 保护与利用; 产业转型; 可持续发展

## 引言

随着经济的快速发展和城市化进程的加速,老旧电厂工业建筑面临着转型升级的挑战。在这一过程中,如何妥善保护和利用这些承载着工业历史记忆的老旧厂房,成为一个具有时代意义和研究价值的课题。

## 一、老旧电厂保护与利用的价值和优势

### 1. 工业建筑价值

文物的价值通常从历史、艺术、科学、社会四个层面进行评估。历史价值方面,老旧电厂是工业化进程的重要见证,记录了电力工业不同发展阶段的技术水平和社会需求,是城市发展和国家工业发展的载体,反映了特定历史时期的社会经济状况。艺术价值方面,我国早期的火电厂不乏社会主义阵营援建项目,具有苏式工业建筑设计理念,在建构筑物造型和比例上体现了特定历史时期的工业美学特征。科学价值方面,老旧电厂是电力生产技术发展的实物见证,不同时期的发电设备和技术反映了电力工业的发展脉络,电厂涉及的土木、机械、电气等多个领域的技术实例也具有较高的工程技术研究价值。社会价值方面,老旧电厂在特定时期往往是自成体系的小社会,承载着几代电力工人及周边居民的文化记忆和情感寄托,反映电力工人群众艰苦奋斗的时代精神,同时也具备成为科普教育基地、产业转型的潜力。

### 2. 促进产业转型与升级

在全球经济转型的大背景下,老旧电厂厂房的保护

与再利用为产业转型升级提供了契机。老旧电厂具有不同空间类型的工业建筑,改造后可以形成更为多元的建筑空间形态,适应不断变化的消费体验需求和产业空间要求,结合当前国家存量资产盘活利用、新兴产业发展的政策导向,这些老旧厂房可以为新兴产业提供发展平台。例如,将这些厂房改造为创意产业园区、科技孵化器或高新技术企业的办公场所,不仅可以激发新的经济增长点,还能推动传统产业向高附加值领域转型。很多老旧电厂由昔日的城郊工业污染点,转而成为城区别具特色的风貌建筑群,所独有的历史文化价值和空间结构特点,能够吸引特定的产业群体,形成产业集聚效应,促进区域经济的复兴。

### 3. 资源节约和可持续性

从资源节约和可持续发展的角度来看,对老旧厂房进行保护和再利用具有显著的优势。首先,保留和改造这些历史建筑,可以减少新建筑所需要的土地、材料和能源消耗,降低对自然资源的需求,比重新建造具有更优的经济效益,带来节约成本和时间的可能性。其次,通过改造延长现有建筑的使用寿命,可以减少资源浪费和环境影响,避免新建建筑在土地、能源和原材料等方面的消耗。既有建筑的适应性再利用,可以改善建筑的能源效率、使用环保材料和采用可再生能源等措施,有助于解决建筑环境中已存在的碳负担,因此是一项具有社会和经济效益的可持续战略。

## 二、老旧电厂厂房保护的现状

### 1. 保护意识淡薄

近年来,随着我国历史文化资源保护的政策的推出,老旧电厂厂房的保护意识已逐渐提高,但很多政府职能部门和企事业单位,对老旧厂房特别是未评估定级的建

**作者简介:** 张志强(1984.1—),男,白族,云南大理人,本科学历,工程师,主要从事存量资产盘活利用方面的工作。

筑缺乏价值认同。

认为这些建筑与现代城市风貌相冲突，主张拆除重建。这种观点导致在房地产行业上升期中，许多有历史文化价值的老旧厂房被拆除，以腾出土地进行商业地产开发，城市原有的肌理痕迹被完全抹除。另外一方面，老旧厂房在修缮改造中面临着现行法规的诸多限制，如安全、抗震、消防等方面的技术标准和政策法规要求，极大地增加了这些建筑重焕生机的难度和成本，影响了政府和企业对老旧厂房改造利用的积极性。

## 2. 资金渠道有限

对于已认定的不可移动文物，各地文化旅游部门在文物保护方面的资金投入相当有限。根据云南省文化和旅游厅（本级）2022年度部门决算，文物保护科目资金支出为1427407.90元，不计其他类型文物，折算至云南省14704项不可移动文物，每项资金仅为97.08元。根据昆明市文化和旅游局2021年度部门决算，文物保护科目资金支出293726元，不计其他类型文物，折算至昆明市653项文物保护单位，每项资金仅为449.81元。此外，年代较早的电厂多数已经划入五大发电集团，多数电厂已不具备电力生产的条件和环境，在当前聚焦主业的政策导向下，非能源型项目实施改造开发，资金筹措渠道难以打开。

## 3. 保护技术落后

国内的修缮改造技术近年来进步迅速，但在面对电力生产厂房复杂的结构和超大空间的改造时，仍然存在一定的挑战。常规的修缮技术和措施往往难以完全满足这些建筑的保护及利用需求。在实际操作中，老旧厂房修缮改造并未与后续使用功能相统筹，缺乏科学的规划和先进的技术支持，现状修复及结构补强的做法较为普遍，甚至有时为了节省成本或外立面的标新立异而牺牲了历史建筑的原真性。此外，开发者和权属方在投资改造这些项目时往往缺乏以经济效益为首要目标，对于老旧厂房的价值没有充分认识，缺乏投入资金请专业团队设计改造的动力，造成保护与利用难以统一。

## 三、老旧电厂厂房保护的策略

### 1. 制定科学的保护规划

老旧电厂厂房的保护工作要取得实效，需要制定科学合理的保护规划。一个全面的保护规划不仅要考虑到建筑单体和群体的价值所在，还应结合城市历史发展脉络及产业转型、城市功能需求等方面的因素，从更大的层面来规划相应区域的老旧建筑盘活利用方向及功能呢定位。涉及到建筑单体改造，应对建筑的结构、材料、

环境进行全面评估，根据评估结果结合未来使用功能需求制定针对性的修缮和利用策略。涉及到建筑群体的保护，需要在主导业态，整体定位及建筑风貌上进行统筹涉及，不仅要确保建筑的原真性和完整性，还要考虑到如何合理有效的利用这些建筑，着眼于群体保护利用以实现城市历史脉络的整体延续。

### 2. 结构加固及消防改造

在老旧电厂厂房的保护过程中，结构加固是确保建筑安全性和稳定性的重要前提。许多老旧厂房由于年久失修，结构损坏严重，甚至存在安全隐患。在修缮改造前必须对建筑结构进行全面检测和分析，评估潜在的危险情况及加固可行性，针对性的实施结构加固。在建筑修缮改造的过程中，需要根据后续空间布局及功能业态，同步实施建筑消防改造，切实做好建筑投运后人员活动造成火灾隐患防范，保障生命财产安全。当前很多地方都出台了针对既有建筑消防审查及改造的规范标准，对该类建筑的消防要求进行了适应性的调整。

### 3. 注重历史文化内涵的挖掘

老旧电厂厂房的保护不仅仅是对建筑物本身的维护，更应注重其所承载的历史文化内涵的挖掘。这些厂房往往记录着城市工业发展的历程，承载着一代人的集体记忆。为了充分展示其文化价值，在保护工作中，应深入挖掘建筑背后的历史故事和文化象征，并通过文字、图像、展览等多种形式加以展示。还可以结合现代科技手段，如虚拟现实技术、数字博物馆等，将这些历史文化内涵生动地呈现给公众。在利用这些老旧厂房时，应注重保持其原有的文化氛围，不应过度商业化或现代化，使其失去原有的历史风貌。

## 四、老旧电厂厂房利用的策略

### 1. 功能转换与创新

（1）文化创意产业空间。近年来的老旧厂房的再利用，多数转型为文化创意产业空间以期实现其价值的最大化。这种转型并不仅仅是简单的功能转换，而是需要在保留工业遗产的同时，引入符合现代需求的创意元素。比如，突出厂房的原始结构和工业风格，结合现代化的艺术装置和多功能空间设计，使其成为一个集艺术展览、创意工坊、演艺空间于一体的多元化场所，提升区域的文化氛围和经济活力。文化创意产业空间的打造，实际上是在旧厂房的基础上重新构建了一个文化生态系统，这不仅能延续了厂房的历史价值，还能为其注入了新的生命力，使得它在当代社会中激发新的功能和意义。

（2）商业与休闲中心。结合周边城市发展情况及居

住人口规模，将老旧电厂厂房转型为商业与休闲中心，不仅能够保留厂房的历史记忆，还可以为城市增添新的经济增长点。在设计和规划中，充分利用厂房的独特建筑结构和工业风格，可以打造出具有兼具历史感和现代感的商业空间。该类空间可以容纳购物中心、餐饮区等传统功能，也可以设计为高端的文化休闲娱乐设施，如展览馆、艺术中心等，以满足现代消费者多元化的需求。通过这种综合性的商业与休闲功能的结合，老旧厂房不仅能有效实现其经济价值，也有助于提升其在城市空间中的地位，使之再次成为城市生活的重要节点和记忆场景。

## 2. 与周边环境的融合

(1) 生态景观融合。老旧电厂厂房的再利用应注重与周边生态环境的和谐共生。在改造过程中，可以通过修复原有生态系统、增设新型景观节点等方式，将厂房及其周边区域打造成富有特色的工业景观场所，在美化环境的同时实现厂房与自然环境的深度融合。比如，利用早期火电厂背山面水的区域位置优势，将老旧厂房盘活利用与周边山水景观融合打造，形成较大规模的自然栖息地及链状的雨水花园，结合海绵城市等新理念使厂房成为城市生态系统的一部分。

(2) 社区功能融合。通过合理地规划设计，可以将厂房改造为兼具社区服务功能的多用途空间。比如，厂房可以设置社区图书馆、教育培训中心等公共设施，服务于社区居民的日常需求。主厂房、煤棚等高大空间可以举办各种文化演艺活动，结合周边的商业和文化设施，将厂房打造为社区的文化中心，增强居民的参与感和归属感。通过适当位置适当空间的改造，形成功能齐全、配套完善的社区综合体。在商业功能和经济收益之外，老旧电厂厂房不再是孤立的建筑遗址，而是成为社区生活的一部分，为社区居民的精神文化生活提供了新的空间载体，延续了电力工人群体的情感记忆。

## 3. 可持续发展的保障措施

(1) 政策支持与引导。老旧电厂厂房的成功转型离不开政策支持与引导。为了鼓励企业和社会力量参与厂房的再利用，政府可以出台一系列的优惠政策，如税收减免、资金补贴、维持用地性质等，降低改造和持有成本。此外，政府还应制定明确的规划和指导方针，确保厂房改造项目的实施符合城市整体发展战略和历史文化资源保护的要求，兼顾社会效益和环境效益。同时，企业方应从顶层设计着手，适当放宽非主业投资限制和市场化运营主体、投资主体的引入，统筹考虑各相关方利益，共同推动项目的顺利实施。通过政府和企业的共同

发力，为老旧厂房的再利用提供充分的政策条件保障，为老旧电厂的产业转型和可持续发展打下基础。

(2) 资与金技术保障。老旧厂房的修缮保护需要有基础的资金保障，以实现建筑结构加固和围护结构修复等基础措施的顺利实施，为老旧建筑安全使用提供基础，此外，先进的建筑技术和环保材料的应用，能够有效提升厂房的改造质量和环保性能，使其符合现代建筑的节能环保标准，相对充足的资金能保障建筑在未来使用年限内具备可靠的质量和一定环保标准。为了确保资金渠道的多元性，可以通过政府拨款、专项基金、社会资本引入、企业专项资金等多种途径进行融资。同时，政府和企业应注重专业技术的支撑，借助专业技术团队的经验和技術资源，确保建筑修缮改造在设计、施工、管理等环节的顺利进行。

## 结束语

总之，老旧厂房的保护与利用是一项系统工程，需要政府、企业和社会各界的共同努力。通过科学规划和合理利用，电厂一类的老旧厂房可以成为城市文化的新地标，促进产业的多元化发展，同时为社区居民提供更多的公共空间和休闲场所。在这一过程中，应注重挖掘文物的历史价值和文化内涵，确保其在新的功能定位中得到恰当地体现。同时，应加强政策引导和资金技术支持，确保老旧电厂厂房的保护与利用工作能够持续、健康地发展。

## 参考文献

- [1] 雷鸣杰, 尚伟, 雷姗姗. 创意产业视角下的工业建筑更新研究——以平和打包厂为例[J]. 城市建筑, 2024, 21(15): 188-191.
- [2] 杨洋, 刘敦聪. 产业振兴视角下的工业遗址活化更新——以重庆电厂改造项目为例[J]. 城市建筑空间, 2024, 31(07): 9-16.
- [3] 郝啸天, 李之吉. 空间叙事视角下工业建筑遗产更新设计研究——以长春市南岭水厂为例[J]. 建筑设计管理, 2024, 41(07): 92-96.
- [4] 李林艳. 存量更新视角下工业遗产再利用的思考——以遵义市原洪江机械配件厂为例[J]. 低碳世界, 2024, 14(05): 82-84.
- [5] 季宏. 历史文化名城视角下的工业遗产本体保护与规划控制(下)——福州工业建筑遗产的保护[J]. 工业建筑, 1-8.