

# 工业遗产保护的“三个平衡”路径研究

## ——基于价值评估框架

尹应凯 杨博宇 彭兴越<sup>1</sup>

**【摘要】**城市更新脚步不断加快，工业遗产改造也有了紧迫性。随着中国前三批工业遗产名录陆续发布，一部分工业遗产得到了重视和有效保护，而大多数工业遗产仍亟待认定，抑或逐渐消亡。工业遗产认定与保护的实际操作中，其固有价值价值的认定与开发价值的判断已然成为重中之重。对工业遗产的保护工作应该拆解为“保护”和“开发”两个层次。首先根据对固有价值价值的定义，识别工业遗产的基本价值属性，即判断工业遗产是否具有保护价值，再根据工业遗产的开发价值，判断工业遗产的实际开发保护模式。最后结合中国工业遗产保护现状，构建固有保护与创新利用、政府资本与社会资本、文化效应与经济效应的“三个平衡”路径机制。

**【关键词】**工业遗产保护路径 价值评估 固有价值 开发价值

**【中图分类号】** TU984 **【文献标识码】** A **【文章编号】** 1004-518X (2020) 11-0127-11

中国的工业化进程在近年取得了巨大成就，但区域间工业化水平仍存在差异较大的问题。部分城市的产业格局已经随着经济结构变化需求进行对应的升级和调整，特别是一线城市的制造业向服务业转型，使得曾经发挥过重要工业价值的生产场地、设施等进入闲置状态。对于这些分布广泛的工业遗产，是拆除后重新规划、服务于城市更新？

还是维护改造，使其成为承载中国工业化信息的文化遗产？现有研究并未能对上述问题作出系统的解释。近年来，中国对于工业遗产研究和保护的重视程度不断提高，相关政策发布频率逐渐常态化，十九大报告也强调了“加强文物保护利用和文化遗产保护传承”的重要性，并且2018年11月工业和信息化部发布了《国家工业遗产管理暂行

办法》，都显示了工业遗产保护的重要性和紧迫性。根据《下塔吉尔宪章》中对工业遗产的定义，工业遗产所覆盖的领域是具有广泛性的，既包含了具有历史文化、工业技术、社会属性、建筑美学等价值的工业生产遗址，也包括曾进行相关工业生产活动的厂房、车间和交通运输设施等场所本身。

除了这些工业化进程中留存的物质文化遗产，工业遗产亦包括了技术工艺、生产留存等非物质文化遗产。具备广泛性的同时，各个国家乃至各个地区的工业遗产也是具有特殊性的，这和当地的工业、社会发展紧密相连。随着社会发展转型，工业遗产的基数在不断增加，世界各国对自身拥有的工业遗产的重视程度也不断上升。

中国针对工业遗产的研究近年才起步，但是对遗产的价值研究在很早以前就已经出现。国际学者对遗产价值的探讨最早出现于20世纪初期，来自于艺术史学者对艺术文化遗产价值的相关探索。意大利学者里格尔(Alois Reigl)曾于1902年提出以艺术遗产的角度，将遗产价值分为年代价值、历史价值、相对艺术价值、使用价值和崭新价值。<sup>[1]</sup>但其中并没有涉及遗产在维护或者改造过程中最有可能涉及的经济价值问题的讨论。

**基金项目：**国家社会科学基金重大项目“三线建设工业遗产保护与创新利用的路径研究”（17ZDA207）

**作者简介：**尹应凯，上海大学经济学院教授、博士生导师，上海大学新结构经济学研究院研究员。（上海 201800）

杨博宇，上海大学经济学院硕士生。（上海 201800）

彭兴越，上海大学新结构经济学研究院助理研究员。（上海 201800）

---

20世纪90年代,在建筑遗产领域,俄罗斯学者普鲁金(O.N.Prutsin)提出了两大基本价值,即建筑物所具有的“内在价值”和“外在价值”<sup>[2]</sup>。这一论述中引入了遗产带来的经济价值。随后英国学者霍顿(Holden)于2006年提出了固有价值与工具价值以及制度价值的联系,这种关系可能通过图像、建筑实体、共同的记忆和情感来进行体现。<sup>[3]</sup>

国外对遗产价值的探讨通常包含文化内在与经济外在两方面,在国内,近年对工业遗产价值构成的相关论述逐渐成形。于淼等提出了以工业遗产具有的固有属性和特征为基础,进一步考虑工业遗产的引申价值,此引申价值关注到经济价值在工业遗产开发保护工作中的影响。<sup>[4]</sup>聚焦遗产价值的理论探索和讨论,愈来愈多的文化历史研究学者和经济学研究者趋向认同从经济层面评价遗产价值的必要性。

为便于文物保护管理,联合国教科文组织为遗产类物品设置了固有价值概念,即“固有价值物品本身具有的价值”,此概念的设置仍然是相对宽泛的。随后国内工业遗产研究学者徐苏斌等人于2019年结合经济学理论,将工业遗产的固有价值细分为自然、文化、人力和物质四个组成方面,同时提出工业遗产固有价值与创意价值的平衡<sup>[5]</sup>对工业遗产价值评估的讨论提供了新的思路和方法。

基于此,本文提出,对工业遗产的保护工作应该拆解为“保护”和“开发”两个层次。首先根据对固有价值的定义,识别工业遗产的基本价值属性,即判断工业遗产是否具有保护价值,再根据工业遗产的开发价值,判断工业遗产的实际开发保护模式。最后结合国内工业遗产保护状况,构建固有保护与创新利用、政府资本与社会资本、文化效应与经济效应的“三个平衡”路径机制。

## 一、中国工业遗产的保护现状

### (一)缺少定向支持政策,且保护意识仍较为淡薄

从2001年国家文物保护政策初步涉及工业遗产保护以来,近年相关政策发布频率不断加快,政府亦通过连续发布《工业遗产保护名录》的方式,正式让国内部分工业遗产登记造册。但是,中国工业遗产项目的时间跨度大、数量繁多、保存现状复杂,关于国内工业遗产的保护和利用仍需要相关政策大力支持。

同时,工业遗产的概念在近年才梳理成型,且其概念具有一定的广泛性,国内大部分民众对于“遗产”的认知仍处于较为传统的程度。公众习惯把历史悠久的农业时代的文化遗存或者艺术遗存作为文化遗产的一部分,例如古代建筑遗址、墓葬遗迹、石窟寺庙及石刻雕塑等,却对工业遗产的认知仍停留在废弃的工业厂房和车间上,将其看成失去生产能力的废弃物<sup>[6]</sup>。自然,目前公众对于工业遗产的保护意识也相对比较薄弱。

### (二)认定数量迅速增长,但仍有大量工业遗产被忽视

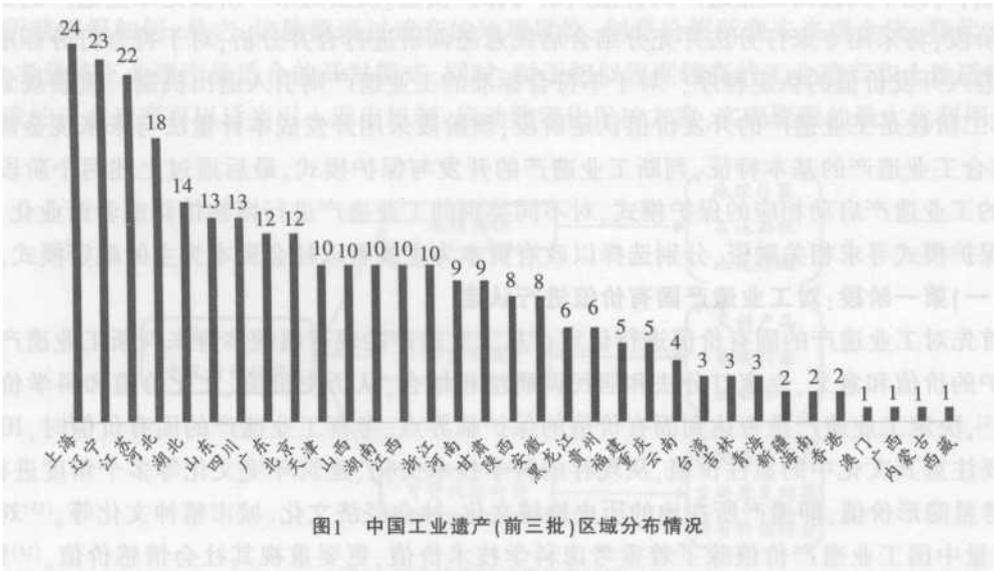
工业遗产的广度体现在其时间跨度、保护范围、保护类型等多个方面。时间跨度方面,工业技术诞生以来的相关资产都可被认定为工业遗产。保护范围方面,更是覆盖了纺织业、冶金、机械等多个工业生产领域。保护类型方面,既可以是无形的厂房设备等,也可以是工业技术、工业文化、习俗等。城市化进程加快加上产业结构调整,使得中国工业遗产被登记保护的速度无法赶上被废弃和破坏的速度,大量工业遗产面临再利用的困境。<sup>[7]</sup>

工业遗产保护是一项复杂的工作,需要细致的调研评估、资料收集、政策制定和保护规划方案设计。对于不同尺度、不同类型的工业遗产,其保护与可持续发展的侧重点和针对性方法也是不同的,需要区别对待。<sup>[8]</sup>

2018年11月22日,工信部发布了《国家工业遗产管理暂行办法》,同年由中国科协调宣部牵头开始发布《中国工业遗产保

护名录》，至今已经正式发布保护名录三批（第四批名单已公示）。前三批认定的工业遗产数量已有 249 处，其中上海市以 24 处工业遗产数量暂排第一。如图 1 所示（根据中国科协发布清单整理，部分工业遗产横跨多区域），中国的工业遗产具有整体分散、局部集中的特点，主要集中在上海、江苏、辽宁等沿海且工业发达地区。

但工业遗产名录并不能完全揭示中国工业遗产分布的全貌，被登记在册的仅仅是影响范围较大、相对价值较高的少数工业遗产，其他城市特别是三线城市仍存在着大量工业遗产。19 世纪 60 年代至 80 年代，中国政府在中西部地区的多个省份进行了大规模的工业设施建设，包含国防、科技、工业、交通运输等多个领域，又被称为“三线建设”<sup>[9]</sup>，期间留下了大量的工业遗存。前三批登记在工业遗产名录中的 249 处工业遗产仅仅是中国工业化浪潮中的代表性工业遗产，而如何对“三线城市”的中小型工业遗产进行认定和保护，尚未形成系统的解决方案。



（三）研究关注度提升，但尚未形成系统的保护理论

中国的工业遗产研究以 2006 年为分水岭，《关于加强工业遗产保护的通知》的正式发布，标志着中国在政策上正式启动工业遗产保护与认定工作。自 2006 年正式将工业遗产提上保护日程以来，以工业遗产为主题的研究热度不断增长，CNKI 上有记载的以“工业遗产”为主题的中文文献数量也稳步增加。

近年来，国内工业遗产论文数量逐渐超越其他各类重要遗产的研究论文，而研究主题仍围绕工业遗产保护和工业遗产旅游方面<sup>[10]</sup>，虽对部分工业遗产的保护和改造总结出了一定的规律，但仍未针对工业遗产保护中的资金投入和文化保护方面进行系统性的探讨和研究，未形成一套比较通用的解决体系。

（四）开发保护难度大，且盈利难度高

工业遗产的广泛定义和较低的认识度使得工业遗产的保护和开发难度较大，现有国内外学者较为公认的保护模式有四大类，即以展览和参观为主的博物馆模式、以租赁办公室为主的创意产业园模式、以公园跑道为主的公共休憩空间模式和“半商业、半保护”的综合开发模式。

从金融角度来看，工业遗产保护项目具有公益属性的特点，资金主要来源于政府部门。部分工业遗产保护项目虽采取非政府组织、社会团体、企业多方参与机制，但均是政府资金在发挥主导作用。<sup>[11]</sup>

---

除创意产业园模式和综合开发模式可获得一定的租金回报外,其他保护模式均需要大量的政府资金注入,并且无法获得后续回报。工业遗产潜在数量较多,对大部分工业遗产来说,无法受到认定就意味着无法得到合理的保留和维护。根据工业遗产价值理论的回顾和探讨,本文基于工业遗产开发与保护的特点,提出相应价值认定框架和相应保护对策。

## 二、工业遗产的价值判断与保护模型

鉴于工业遗产相对宽泛的概念,本文认为并不是所有的工业相关遗产都应该修缮和保存。工业遗产的保护和改造往往与城市更新进程紧密结合,而部分工业遗产存在生产范围重叠、地理位置特殊、历史意义较为模糊的现象,目前国家尚未对该类工业遗产提出合理的退出机制和另类保护机制,对此本文提出工业遗产的价值判断与保护模型。

模型的第一阶段是工业遗产的固有价值认定阶段,将采用专家打分法并充分结合居民意愿调研进行合并分析,对于符合打分标准的工业遗产进入开发价值的认定程序,对于不符合标准的工业遗产则引入退出机制、重新规划土地用途。

第二阶段是工业遗产的开发价值认定阶段,该阶段采用开发成本计量法与未来现金流量预估法,结合工业遗产的基本特征,判断工业遗产的开发与保护模式。最后通过上述两个阶段认定和评估的工业遗产启动相应的保护模式。

对不同类别的工业遗产进行博物馆化或者商业化,并根据不同保护模式寻求相关融资,分别选择以政府资本为主或者以社会资本为主的融资模式。

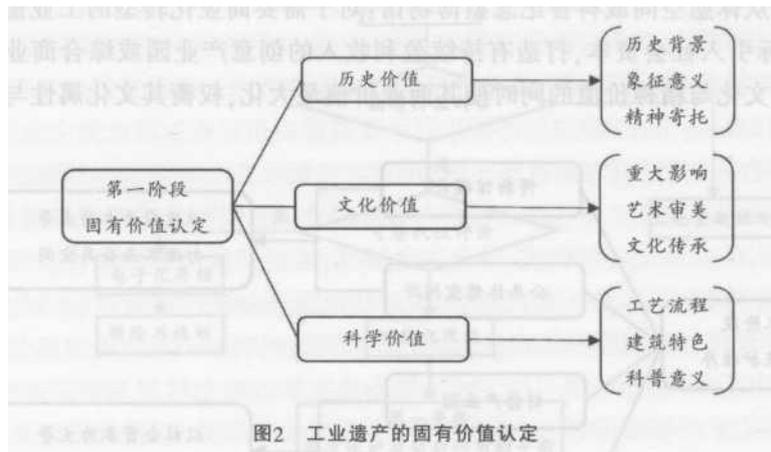
### (一) 第一阶段:对工业遗产固有价值进行认定

首先对工业遗产的固有价值进行认定,从工业遗产的现有属性本身来判断工业遗产是否具有保护的价值和意义,专家打分法和居民调研法相结合,从历史价值、文化价值和科学价值三个方面<sup>[12]</sup>,决定工业遗产是否达到固有价值的保护临界点。

考察工业遗产的固有价值时,田阳等提出既要注重其文化中的显性价值,从现存的科学技术文化、建筑环境文化等多个角度进行评判,也要考量隐形价值,即遗产所在地的历史地域文化、社会经济文化、城市精神文化等。<sup>[13]</sup>

刘伯英提出,衡量中国工业遗产价值除了着重考虑科学技术价值,更要重视其社会情感价值。<sup>[14]</sup>如图2所示,工业遗产的历史价值是固有价值里首先要考虑的因素,其次要兼顾其文化价值是否对居民生活有重大影响、建筑物等遗迹是否具有艺术审美价值等。

另针对遗留的工业生产技术和设备,要充分考虑其科学价值,根据其科普意义和技术重要性来综合判断该处工业遗产是否能够达到保护的门槛。最后达到保护标准的工业遗产进入第二阶段,对其开发和保护价值进行评定,打分无法达到标准、影响范围较小、价值较低的工业遗产进入另外的退出机制。

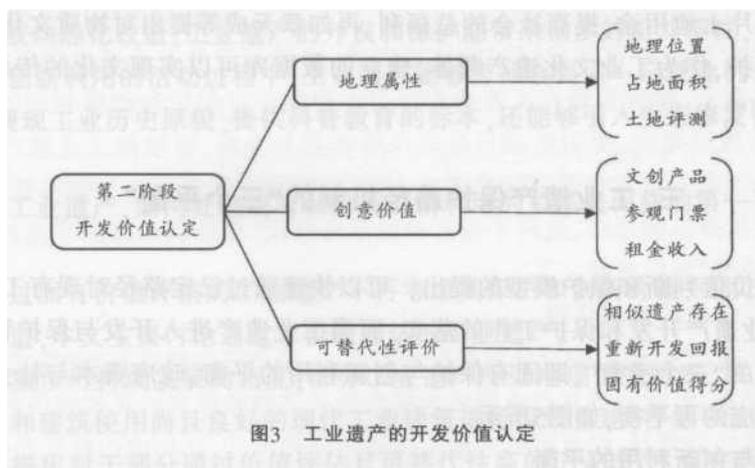


### （二）第二阶段：对工业遗产开发价值进行认定

徐苏斌等提出经济价值是文化价值的经济体现,因此不能将历史价值、艺术价值、科技价值和经济价值简单地并列讨论,其所属领域截然不同。<sup>[15]</sup>这里笔者特别将工业遗产的价值评估分为固有价值与开发价值两个阶段讨论,通过第一阶段中专家打分和公众意见评价的工业遗产,进入第二阶段的开发价值认定环节。

也就是说,肯定工业遗产的保护价值后,还需要对其未来开发和保护的经济价值进行评估。如图 3 所示,开发价值的衡量主要包含三个方面,首先是考虑遗产本身的地理属性以判断其是否能够进行商业化改造,包括地理位置、占地面积以及土地属性等因素,再结合上一阶段评价的工业遗产文化特点拟定工业遗产的营收模式,通过文创产品、参观门票和房屋租金获得现金流,最后应当充分衡量替代方案的可能性,如是否开发过类似工业遗产?

若土地重新规划开发所获回报如何?总之,该阶段通过遗产的地理属性、创意价值所获未来现金流、替代方案评价,综合考量该工业遗产最适合的开发模式。同时,对于相似程度较高的工业遗产和土地适宜重新开发用途的工业遗产可以适当引入退出机制、启动数字化保护方案,实现资源的最大化利用。



### （三）第三阶段：进入开发保护程序

当工业遗产通过了固有余价值的评定和开发价值的评估后,即可根据项目特点选择适当的开发保护程序。如图 4 所示,根据

开发模式特点，对于整体保存完好、影响深远的工业遗产采用以政府资本为主导的公众休憩空间或科普纪念型博物馆；对于需要商业化转型的工业遗产，在政府引导下通过招标、投标引入社会资本，打造有持续盈利收入的创意产业园或综合商业艺术园区，在保留工业遗产固有文化与精神价值的同时使其商业价值最大化，权衡其文化属性与经济属性。

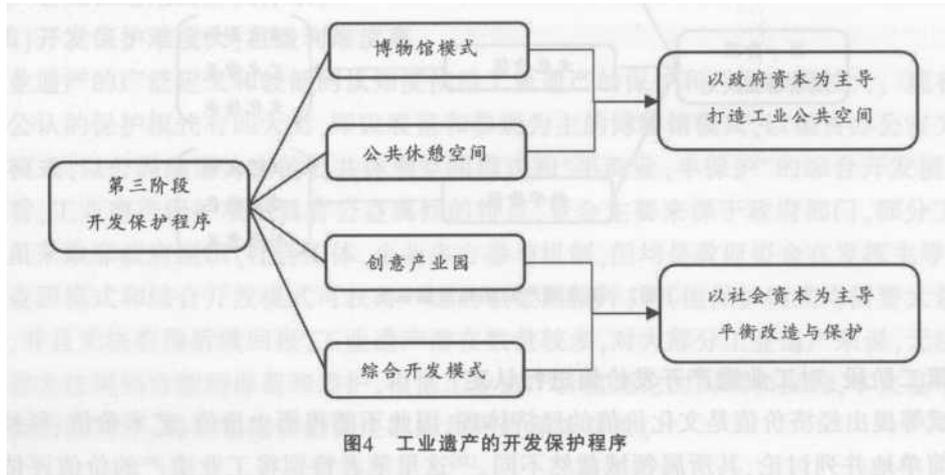


图4 工业遗产的开发保护程序

#### （四）工业遗产的退出机制

上述工业遗产的价值判断与保护模型中包含了第一阶段、第二阶段不达标的工业遗产退出机制。工业遗产对工业文化的留存和鉴证是值得保护的，但并不是所有工业遗产都适用开发保护程序，对于不达标的工业遗产可以通过以下两个路径退出，进行土地的重新规划和利用。

其一，在第一阶段中，工业遗产固有价值不达标者，即专家打分法和居民调研法共同决定工业遗产未能达到固有价值保护的临界点，政府可以对那片土地、厂区进行重新规划。

其二，在第二阶段中，部分工业遗产虽确定具有较高的保护价值，但存在其他更好的替代方案或相似工业遗产。针对这类工业遗产，可通过“数字化遗产”为其建立电子档案，如利用全息扫描技术进行电子化留存，之后政府可以重新规划这片土地用途，提高社会的总福利。

再如章天成等提出对物质文化遗产采取建立数据库方式进行保护，作为工业文化遗产载体，建立的数据库可以实现文化的传承，为特定人群使用、传承与创新。<sup>[16]</sup>

### 三、工业遗产保护路径机制的“三个平衡”

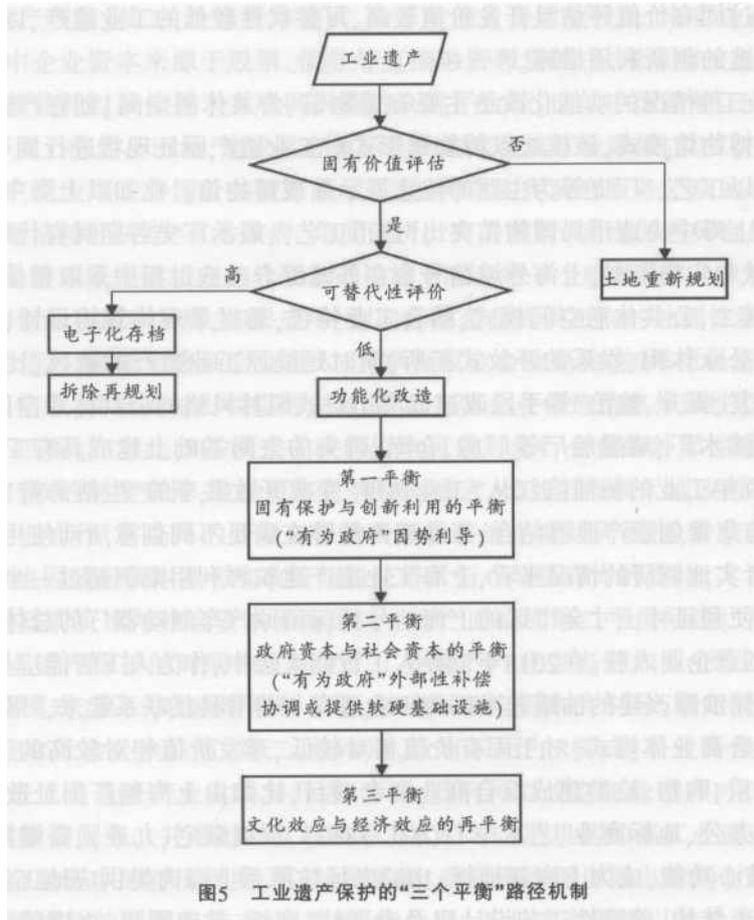
通过工业遗产价值判断和保护模型的提出，可以快速通过已定路径对现有工业遗产进行筛查和分级，助力工业遗产开发和保护工作的落实。而当工业遗产进入开发与保护程序后，则需要考虑工业遗产保护的“三个平衡”，即固有保护与创新利用的平衡、政府资本与社会资本的平衡、文化效应和经济效应的再平衡，如图 5 所示。

#### （一）固有保护与创新利用的平衡

作为重要的文化遗产，工业遗产兼有固有价值 and 开发价值。参考徐苏斌和青木信夫的描述<sup>[5]</sup>，固有价值是指工业遗产本身所具有的内含价值，是过去式；而开发价值是指工业遗产创新利用后的未来价值，是将来式。

固有保护强调固有价值特征的保留，而创新利用则强调开发价值的表达与原固有价值的增值。对工业遗产固有价值保护即固有保护包括对建（构）筑物、机械设备、室内装饰和绿化景观等实物的维护与修缮，也包括对历史文献的证实与补充、对文化脉络和艺术风格的宣传与完善、对工艺流程的记载与传承。而对工业遗产的创新利用包括对通过价值评估工业遗产的拆除再规划或功能化改造。

工业遗产的开发和保护能带来很多的正外部性，也即社会福利，比如在固有保护和创新利用的活动过程中，工业遗产能够为社会提供一定就业机会、助力维护社会稳定发展，能够展现工业历史原貌、提供科普教育的标本，还能够引入生态修复技术、改善周边生态环境。<sup>[6]</sup>



对于一项工业遗产，如何处理固有保护与创新利用的关系是面临的第一平衡问题，可以分为三种情况：

一是未通过固有价值评估的工业遗产不再考虑其保护和创新价值，可以重新规划土地用途，进行拆除和改造，本文主要讨论通过了价值评估的工业遗产。

二是基于城市可持续发展的角度，部分工业遗产所处地理位置特殊，虽具有一定保护价值，但对结构体系和建筑使用尚且良好的现代工业建筑进行拆毁重建，容易导致财力、物力和人力浪费。对此，本文提出对于部分通过价值评估且可替代性高的工业遗产，可在拆除前采取电子化存档的方式进行固有保护，拆除后重新规划土地资源以实现创新利用。

其中通过全息扫描影像等现代信息技术得到的工业遗产电子档案不仅可以在博物馆等教育场所展示，还可以作为电子博物

馆、虚拟现实体验的素材。

三是对于通过固有价值评估且开发价值较高，可替代性较低的工业遗产，以固有保护为原动力实行功能化改造的创新利用措施。<sup>[14]</sup>

目前针对第三种情况的功能化改造主要有博物馆、公共休憩空间、创意产业园区、综合商业体等模式。其一，博物馆模式。该模式以博物馆形式对工业遗产原址现状进行固有保护，根据遗产原产业性质设立以工艺、厂史等为主题的纪念展示馆或博物馆。比如以上海中央造币厂（国营 614 厂）为前身的上海中央造币局博物馆突出“造币工艺”，展示厂史各期具有代表性的钱币产品、模具、设备等文献和实物资料。上海外滩信号台在外滩综合改造过程中采取整体移位方式建成上海外滩陈列室。

其二，公共休憩空间模式。结合工业特色，通过景观构筑物设计，工业遗产可以改造为主题公园等公众休闲、娱乐的开放式场所，同时延续原工业遗产的遗风。比如上海复兴岛公园通过“保留、恢复、提升、整治”等手段改建成突出日式园林风格的公共休憩空间。上海杨浦滨江公共空间在杨树浦水厂、瑞融船厂等厂房、仓库、码头的空间基础上建成具有工业特色的景观环境，使见证上海百年工业的杨浦滨江从“工业锈带”变成开放共享的“生活秀带”。

其三，创意产业园区模式。通过与集聚创意产业群结合，工业遗产能够在满足不同创意活动使用要求的同时焕发新的生机。从笔者实地调研的情况来看，上海工业遗产建筑再利用案例超过一半为创意产业园区模式。位于交通便利且寸土寸金市区的上海八号桥保留原汽车制动器厂的总体布局和建筑结构体系，吸引众多创意企业入驻。在 2018 年世界人工智能大会中，作为人工智能应用体验区，由原上海徐汇龙华机场储油罐改建的油罐艺术区将工业遗存与前沿科技联系起来，展示了各种智能应用场景。

其四，综合商业体模式。对于固有价值相对较低、开发价值相对较高的工业遗产，可以融合美食、文化、娱乐、购物、旅游建成综合商业配套项目。比如由上海船厂旧址改造的陆家嘴滨江金融城汇聚金融办公、地标商业、艺术中心（船厂 1862）、顶级豪宅（九庐）、高端配套（浦东文华东方酒店）等五大核心功能，成为上海新地标。

1933 老场坊原系上海肉类供应地工部局宰牲场，保留原英国进口混凝土结构、前瞻性工艺设计以及伞形柱、廊桥、玻璃圆顶、牛道等特色构筑物，集聚表演、发布、展示、交易、设计、服务、消费、休闲等功能，成为极具特色区域综合商业体。

新结构经济学认为，产业结构变迁过程中，应当在“有效市场”和“有为政府”的共同作用下，按照要素禀赋结构所决定的比较优势发展产业和技术。<sup>[17]</sup>同样，以工业遗产固有保护与创新利用为例，在工业遗产空间结构和功能结构的变迁过程中，“有为政府”需要甄别工业遗存的固有价值 and 开发价值，通过“硬”的基础设施和“软”的制度安排，因势利导各工业遗产项目找到适合的模式。而不论采用哪种模式，政府需要在工业遗产项目中找到固有保护和创新的平衡点。

在固有保护时，拓宽创新利用模式，吸引更多目光以及资本参与全面、有效的工业遗产保护工作。同时，创新利用的设计方案不可丢弃固有保护部分，应当明晰工业遗产固有价值和新旧建设部分差异，注重工业整体记忆价值的延续。这种平衡互补关系可以用“创新利用以固有保护为先决，固有保护以创新利用为凭借”加以概括。

## （二）政府资本与社会资本的平衡

根据项目资金来源，工业遗产融资分为政府资本模式、社会资本模式和 PPP 模式这三种主要模式。其一，政府资本模式。不同于创意产业园区和综合商业体能够带来可观的经济效益，博物馆和公共休憩空间更凸显社会效益，而政府资本模式更适合该种模式。比如中山岐江公园系粤中造船厂遗址修缮和改造，广东省中山市政府全额出资。政府通过设立“工业遗产保护专项资金”满足工业遗产固有保护与创新利用的资金需求，专项资金包括前期投资补助、后期业绩奖励和直接拨款扶持三种方法。不过，由于对政府的财政压力较大，政府资本模式一般适用于对当地影响较大并具有代表性的工业遗产项目。

其二，社会资本模式。除了政府自身财政投入，来自企业和民间的社会资本同样重要。其中企业资本来源于股票、债券等直接融资和贷款、贴现等间接融资，民间资本来源于公益基金、慈善信托以及依托于互联网科技的众筹平台等。比如中国船舶工业集团和上市公司中信泰富合作开发上海船厂旧址，建成具有地标性的陆家嘴滨江金融城。

其三，PPP 模式，即公私合营模式。该模式广泛应用于中国公共服务领域，能够同时实现政府服务公众的职能和社会资本获利的目的。<sup>[18]</sup>从新结构经济学“有为政府”角度分析，“有为政府”应当促进具有外部性的公共禀赋结构升级，尤其是协调或提供相应的软硬基础设施。

作为“第一个吃螃蟹的人”，先驱企业参与工业遗产固有保护和创新利用项目后，如果成功，则向其他企业提供正向的外部性激励，增强企业参与工业遗产保护的信心，激励更多新企业进入，其享有租金会被消除。如果项目造成亏损，则向其他企业提供有价值信息，而自身付出相应的失败成本。先驱企业创造信息外部性，而其失败的成本与成功的收益并不匹配。<sup>[19]</sup>

对此，PPP 模式中政府资本可以对先行企业的外部性进行补偿，协调或提供硬的基础设施、软的制度安排，鼓励更多社会资本进入。比如上海新天地改造项目中卢湾区政府与香港瑞安等企业合作，将高昂的开发与保护费用转移给企业共同承担，并获得土地使用权出让收入，同时，企业也因政府资本参与和政策倾斜获得了信心与强有力的支持。

如何动态推进政府资本与社会资本平衡是工业遗产面临的第二平衡问题。结合产业生命周期理论，本文从工业遗产保护的时间维度建立了工业遗产产业生态链如图 6 所示，各阶段分别对应不同的金融支持模式。

第一，启动期即种子期。政府以政府资本为引导，确定开发目标、制定计划、筹备资金，并获取社会公众认可。

第二，修缮期。政府采用 PPP 模式，通过补偿外溢效应、改善软硬基础设施，促进工业遗产产业发展与升级。为此，政府可以设立工业遗产 PPP 项目投资基金、为中小型企业提供增信服务，并通过利息补贴等方式引导金融机构加强工业遗产项目相关融资服务，提高项目与金融资本的对接程度。

第三，发展期。政府资本逐步撤出的同时进一步加大社会资本比重，并继续提供软的制度安排支持。

第四，衍生期。工业遗产保护以社会资本为主导，形成多样文化艺术衍生品，通过艺术衍生品市场实现产业投资融资环流。基于此，这种平衡关系可以用“社会资本以政府资本为引导，政府资本以社会资本为依归”加以概括。

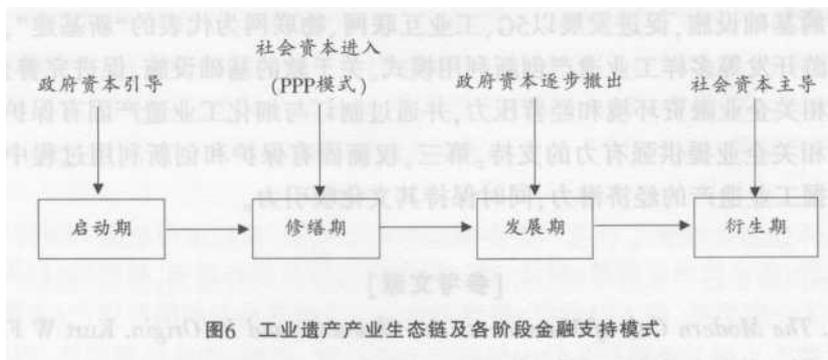


图6 工业遗产产业生态链及各阶段金融支持模式

### （三）文化效应与经济效应的再平衡

获取政府资本及社会资本的来源后，在固有保护和创新利用的过程中，如何平衡、调控文化塑造与商业目标是工业遗产将

---

面临的第三个平衡问题。

通常工业遗产不仅保留建筑时代特征，还保留时代象征精神和文化凝聚力，承载着公众情感认知。根据本文提出的工业遗产价值体系，工业遗产的文化效应包括历史记忆、科学技术、艺术审美、文学作品等，而经济效应包含已存在建筑物、构筑物、机械设备、绿化景观等形成的直接使用性成分，以及未来可能创新利用成博物馆、公共休憩空间、创意产业园区、综合商业体等产生的选择性成分。

在工业遗产开发满足消费文化的同时，也应该避免过度商业化，把握好工业遗产的经济与文化平衡，使工业遗产具有长存的生命力模式。<sup>[20]</sup>如抚顺、阜新、焦作、个旧、石嘴山等资源枯竭型城市针对过度开采后工业资源匮乏的工业遗产群，利用“文化磁力”开发工业文化旅游类主题公园，将工业遗产的文化效应与经济效应结合，使废旧矿产等工业遗留资源转化为新生产力。

<sup>[21]</sup>

但同时中国工业遗产保护利用现状也存在文化效应与经济效应失衡的问题。由于对废弃遗存的刻板印象和缺乏对工业遗产文化内涵的挖掘，部分工业遗产项目过分强调遗产经济而将文化效应冷落一旁，从而导致原有工业记忆难觅踪影、工业文化断层。比如为追求经济效应，前身为兵工署第一兵工厂的重庆建设厂原址商业化改建后原有厂房建筑全部推倒，见证近三个世纪中国兵器工业发展历史的文化价值荡然无存。<sup>[22]</sup>对此，本文建议以实现文化效应与经济效应的再平衡为目标，保持工业文化吸引力，通过开设“文化窗口”“文化展厅”，保留和宣传原址部分文化遗迹，避免一味大面积商业化，使工业遗产的再利用呈现多元化发展。<sup>[23]</sup>

## 四、结论

本文通过构建工业遗产价值评估框架和分析国内外工业遗产保护现状，厘清了工业遗产保护与创新利用路径中遇到的问题，并提出工业遗产的“三个平衡”路径机制，即固有保护与创新利用的平衡、政府资本与社会资本的平衡、文化效应与经济效应的再平衡。

第一，创新利用以固有保护为先决，固有保护以创新利用为凭借。结合新结构经济学的“有为政府”因势利导作用，根据工业遗产实际资源禀赋决定的比较优势，找到适合的固有保护和创新利用模式，使其比较优势顺利转变成现实的竞争优势。

第二，社会资本以政府资本为引导，政府资本以社会资本为依归。政府资本与社会资本共同参与工业遗产产业链，并在不同阶段采取不同的金融支持模式。政府资本针对先行企业外部性进行补偿，提供硬的基础设施和软的制度安排，鼓励和引导社会资本进入工业遗产项目。

关于硬的基础设施，促进发展以5G、工业互联网、物联网为代表的“新基建”，利于拓展实现全息存档、旅游开发等多样工业遗产创新利用模式。关于软的基础设施，促进完善金融、财税等制度安排，改善相关企业融资环境和经营压力，并通过制订与细化工业遗产固有保护和创新利用的法律法规，为相关企业提供强有力的支持。

第三，权衡固有保护和创新利用过程中的文化效应和经济效应，挖掘工业遗产的经济潜力，同时保持其文化吸引力。

### 参考文献:

[1] Riegl A. The Modern Cult of Monuments: Its Character and Its Origin. Kurt W F, Ghirardo D, trans. New York: Rizzoli International Publications, 1982.

- 
- [2] (俄) O. N. 普鲁金. 建筑与历史环境[M]. 韩林飞, 译. 北京: 社会科学文献出版社, 2011.
- [3] Holden J. Cultural Value and Crisis of Legitimacy. London: Demos, 2006.
- [4] 于淼, 王浩. 工业遗产的价值构成研究[J]. 财经问题研究, 2016, (11).
- [5] 徐苏斌, (日) 青木信夫. 从经济和文化双重视角考察工业遗产的价值框架[J]. 科技导报, 2019, (8).
- [6] 张京成, 曾凡颖. 工业遗产开发模式的国际经验借鉴[J]. 科技智囊, 2008, (11).
- [7] 王学勇, 张永超. 基于城市文脉的工业遗产保护和再生研究[J]. 工业建筑, 2017, (12).
- [8] 张文卓, 韩锋. 工业遗产保护与可持续发展的现状与反思[J]. 中国名城, 2018, (8).
- [9] 刘贵文, 赵祯, 谢宗杰. 城市更新视角下的工业遗产价值实现路径研究[J]. 建筑经济, 2018, (12).
- [10] 王长松, 何雨. 中国工业遗产研究文献可视化分析[J]. 中国名城, 2019, (9).
- [11] 王增武. 金融支持工业遗产保护利用的国内外经验[J]. 银行家, 2020, (2).
- [12] 张军, 王室程. 建筑遗产价值评估方法[J]. 哈尔滨工程大学学报, 2017, (10).
- [13] 田阳. 基于文化基因视角的唐山市工业遗产评价研究[A]. 活力城乡美好人居——2019 中国城市规划年会论文集(09 城市文化遗产保护)[Z]. 北京: 中国城市规划学会, 2019.
- [14] 刘伯英. 关于中国工业遗产科学技术价值的新思考[J]. 工业建筑, 2018, (8).
- [15] 徐苏斌, (日) 青木信夫. 关于工业遗产经济价值的思考[J]. 城市建筑, 2017, (22).
- [16] 章天成, 曾灿. 传统村落文化遗产价值评定与数字化保护研究——以兰溪古村为例[J]. 建筑与文化, 2019, (11).
- [17] 林毅夫. 有为政府参与的中国市场发育之路[J]. 广东社会科学, 2020, (1).
- [18] 陈志敏, 张明, 司丹. 中国的 PPP 实践: 发展、模式、困境与出路[J]. 国际经济评论, 2015, (4).
- [19] 付才辉. 政策闸门、潮涌通道与发展机会——一个新结构经济学视角下的最优政府干预程度理论[J]. 财经研究, 2016, (6).
- [20] 郝靖欣, 许文杰. 消费语境下的工业遗产社区化改造[J]. 工业建筑, 2018, (8).
- [21] 张园. 工业旅游促进矿产资源型城市经济转型——评《大力发展工业遗产旅游促进资源枯竭型城市转型》[J]. 矿业研究与开发, 2020, (3).

---

[22]李和平, 郑圣峰, 张毅. 重庆工业遗产的价值评价与保护利用梯度研究[J]. 建筑学报, 2012, (1).

[23]永康, 竺迪. 近十年上海市工业遗产保护情况初探[J]. 工业建筑, 2019, (7).