



# 伦敦金丝雀码头棕地治理启示

高树勋 盛 况

金丝雀码头历史上是英国最重要的航运码头之一，在经历了一轮衰败和复兴之后，金丝雀码头现已成为伦敦市第二大金融区、新兴 CBD。金丝雀码头距离市中心 5km，位于伦敦道格斯岛的核心位置，新建区域于 2002 年正式投入使用。

金丝雀码头历史上经历了辉煌、没落和再发展三个阶段，在英国城市更新的历史上，金丝雀码头的再开发成为了棕地改造的经典案例之一。

交通往来的主要位置。英国港口曾经是世界贸易的集散地。泰晤士河穿伦敦而过，在伦敦东侧形成了一处“U”型地带，大面积的水陆交汇及泰晤士河便利的航运为建设码头提供了便利的条件。19 世纪中期，伦敦政府决定在此区域建设一处航运码头，这便是后来的金丝雀码头。

## （二）金丝雀码头的衰落

19 世纪，英国港口曾经是经济贸易的集散地，金丝雀码头是伦敦最出色的码头之一。20 世纪 30 年代，第二次世界大战破坏了金丝雀港口，随着航运公司码头的迁移，金丝雀地区的港口渐渐停止使用，原有土地被闲置，原有建筑被荒废。而金丝雀码头周边闲置的土地成为了英国实际意义上的首批城市发展棕地。



金丝雀码头区位图（图片来源：作者自绘）



金丝雀鸟瞰图（图片来源：谷歌地球）



1945 年金丝雀码头繁荣景色（图片来源：谷歌地球）



废弃的金丝雀码头（图片来源：[http://www.som.com/china/projects/canary\\_wharf\\_master\\_plan](http://www.som.com/china/projects/canary_wharf_master_plan)）

## 一、金丝雀码头发展历程

### （一）金丝雀码头的建设缘起

在过去航空、陆运都不太发达的漫长年代，航海占据了



## 国际交流

### （三）金丝雀码头的复兴

早在英国的棕地政策初期，棕地具体指曾经利用过的、后闲置的、遗弃的或者未充分利用的土地。而金丝雀码头地区由于港口的衰落、区域交通体系的分离所带来的大片闲置土地，便属于此类棕地用地。

1981年，英国政府启动金丝雀码头区的城市开发，其初始目标是对旧码头区的再开发，通过棕地开发的城市更新手段振兴地区经济。整个开发过程经历了20年的时间、2次开发公司的重组，通过城市更新提高了区域土地价值，形成了伦敦的新的城市发展核心，成为伦敦新的金融和商业中心，成为政、商、企结合的绝佳场所。金丝雀码头涵盖了金融业、商业、服务业、教育、新媒体等多项产业功能，众多的摩天大楼包含许多银行的总部、分部和商业巨头的总公司——汇丰银行、花旗银行、巴克莱银行以及英格伦银行、渣打银行、罗斯恰尔兹贴现公司、摩根大通和每日电讯、独立报、路透社和镜报等。截至2014年，金丝雀地区的工作人员约为10.5万人，金丝雀码头及其周边房价环比增长17%，金融业从业者占伦敦总数的34%。2014年，金丝雀码头开始了东扩计划，该区域在未来仍为大伦敦地区最具有发展潜力的地段。

码头区主要变化指标表

	1981年	1998年	项目结束后预测
人口(人)	39000	84000	115000
就业岗位(个)	27000	84000	168000
存量住宅单位(个)	15000	36000	50000
私人住宅比例(%)	5	44	52
企业数量(个)	1014	2600	5000
工作居民人数(人)	5200	10500	13000

数据来源：伦敦政府数据开放平台

## 二、金丝雀码头复兴的经验

### （一）政企合作开发的模式

金丝雀码头的城市开发是由政府和企业共同主导的，这种公私合作模式避免了开发的土地多个所有权的问题，提升了工作效率，同时能够将全球最先进的开发理念上至政府、下至平民百姓自上而下的贯穿起来，最大化地落实了各个阶层的需求。

1981年，伦敦政府成立了伦敦码头区开发公司（后面简称LDDC），作为联系开发主体和居民的政府组织。LDDC的作用主要包含以下两部分，其一，LDDC作用在于为私人投资提供良好的环境。中央政府赋予LDDC特权，



金丝雀码头夜景（图片来源：全景网）。

可收购区内多种所有权土地、水域，以此取得土地所有权，改善基础设施，再由该公司与私营开发商合作，将土地转让给金丝雀码头开发公司进行开发，减少不必要的、繁琐的开发手续，缩短开发周期。其二，LDDC对教育设施、公共设施进行改进，取得当地居民对本次开发的认可。

1987年，LDDC与加拿大的奥林匹亚约克公司达成合作协议，开始了对金丝雀码头的开发，奥林匹亚约克公司丰富的房地产经营经验，为金丝雀码头的中长期发展奠定了扎实的基础。1992年，奥林匹亚约克公司因债务危机宣布破产后，在之前合作的基础上重组了金丝雀码头开发公司继续建设，最大化降低了因开发商问题所带来影响，金丝雀码头才得以完成。

### （二）多元化的内外轨道交通路网

早期金丝雀的没落，与伦敦交通体系的分裂具有很大的关系。在本次金丝雀码头城市开发中，政府作为投资一方提高了对于交通组织的认识，政府投资主要集中在道路联通和轻轨建设两部分，这对于金丝雀码头的再生起到了至关重要的作用。

金丝雀码头的开发建设，设计了多元化的交通组织



金丝雀码头一期

（图片来源：<http://py.163.com/v2/article/detail/DUFMR1HN0521C7DD.html>）



要素，包含了对接伦敦市中心蛛网密布的轨道交通系统的 DLR 轻轨和 Jubilee 地铁线，轻轨和地铁的介入提升了片区产业聚集的速度，为办公人员提供了极大的便利。除此之外，金丝雀码头开发区内部交通包含公共交通、汽车交通、各种慢行交通系统和静态交通设施也在不断完善。

金丝雀码头在不断完善交通组织结构的基础上，还创新性地形成了分层立体交通，轻轨、地铁、公共交通、私家交通均在立体空间进行分层，又在节点空间提供便利的换乘设施，交通枢纽、商业设施、公共空间的结合，营造了大量的活力空间，吸引了大量的人群。

### （三）严格的城市设计指导

金丝雀码头更新建设和城市设计工作始终以符合国际最高标准的商务空间和高品质的城市环境建设一个“绿地上的大型商务中心”为最高的功能定位展开。在金丝雀码头的建设过程中，始终通过城市设计的控制力来指导各类建设的实施，严格遵守了城市设计的相关指导，落实城市开发的总目标和城市设计相关内容。



城市设计总平面

（图片来源：<http://www.doc88.com/p-2708956545428.html>）



金丝雀码头二期

（图片来源：[httpwww.sohu.coma201960475\\_220218](httpwww.sohu.coma201960475_220218)）

1987 年，金丝雀码头城市设计方案对空间布局、空间特色、建筑形态、水系环境、交通组织、地下空间等方面进行整合，该方案将整个地块通过方格网道路分割为 26 个地块，每个地块单元都制定了一套完整的城市设计指导方针，并及时转化为“城市设计导则”，并作为所有单个建筑工程项目设计审查和许可的法律依据。

### （四）完善业态选择及多方政策支持

金丝雀码头的商业构成以总部办公和大型金融机构为主，现已成为伦敦的第二金融商务中心。金丝雀码头的配套商业以地下商业街为主，把各个办公楼的地下进行联通，并与轨道交通点衔接，为商务和金融人群提供最基础的服务。其中，商业配套中 41% 为零售业态，餐饮和各种便利店占约 50%，休闲娱乐仅 9%。



金丝雀建成区（图片来源：谷歌地球）

在招商引资方面，政府给与金丝雀码头企业特区的优惠政策，主要包含了：①当地营业税额减免。②降低企业所得税和国家保险。③对资产和地产的投资施行税收抵免或资本收益津贴。④放宽规划限制，加快审批流程，加快建设速度，降低建设成本。⑤对投资成本予以补贴。企业特区的优惠政策是金丝雀码头再生的重要因素。

## 三、金丝雀码头复兴的启示

金丝雀码头复兴的启示主要包含以下两个方面：

1. 金丝雀码头做为伦敦棕地治理的标志性项目，通过城市设计指导城市棕地整治提升的策略被证明是可行的。
2. 在城市棕地的治理过程中，由于涉及土地权属复杂、周边人群构成多元化等问题，政府的力量在推进棕地整治过程中起到了十分重要的作用，政企合作的模式是落实顶层设计、降低实施风险的最佳手段。

（作者单位：中国建筑设计研究院城镇规划设计研究院）