

纽约高线公园改造及开发效应探究

马睿

哥伦比亚大学建筑、规划与历史保护学院 美国

【摘要】 纽约高线公园是由一座高架铁路改造后形成的一个带状城市公园，是近年来城市更新项目成功的代表。在曼哈顿市中心高楼间环绕穿梭的纽约高线公园为市民带来了美的享受，对周边经济发展也有积极带动作用。纽约高线公园的成功改造不仅促进了周边社会环境改善，社区环境改善有助于犯罪率控制，对中产、富人吸引力更大，进一步带动房地产市场繁荣。纽约高线公园的成功改造使得其他城市开始纷纷效仿，试图复制纽约高线桥成功改造的经验为城市发展带来源源不断的动力。本文重点对纽约高线公园的成功改造以及由此产生的开发效应进行探讨。

【关键词】 高线公园；城市改造；开发效应

Research on the effect of renovation and development of the High Line in New York

Rui Ma

Columbia University School of Architecture, Planning and Historic Preservation

【Abstract】 The High Line Park in New York is a belt-shaped urban park formed by the transformation of an elevated railway. It is a representative of the success of urban renewal projects in recent years. The High Line Park, which runs around the high-rise buildings in the center of Manhattan, brings beautiful enjoyment to the citizens, and also has a positive effect on the economic development of the surrounding area. The successful renovation of High Line Park not only promotes the improvement of the surrounding social environment, but also helps to control the crime rate, which is more attractive to the middle class and the rich, and further promotes the prosperity of the real estate market. The successful renovation of High Line Park has led other cities to follow suit, trying to replicate its experience of the successful renovation, bringing a steady stream of dynamism to urban development. This article focuses on the social influences and huge development stimulating effects which was produced by this masterpiece-the Highline Park.

【Keywords】 high line park; urban renovation; development effect

引言

狭长的废弃铁路横贯城区，且铁路沿线两侧的用地差异非常明显，因此与用地相对集中的建筑、码头等相比较改造难度更大，一直都是城市遗留区域改造的重难点。随着现代城市高速发展，部分铁路专线由于缺乏管理，导致废弃，杂草丛生，成为城市死角，也造成了城市空间的严重浪费，狭长的割裂地带对铁路两侧用地及交通联系造成严重阻碍。

纽约高线公园于 2005 年开始正式改造，这段位于曼哈顿市中心的高架铁轨的成功改造给城市经济、社会、环境发展带来了始料未及的影响。

1 项目背景

1.1 高线铁路历史脉络

位于纽约曼哈顿切尔西区的高线铁路总长 1.4 英里，是一条穿越曼哈顿 22 个街区的铁路货运专线。该货运专线在废弃之前承担了切尔西区肉类加工厂及仓库和哈德逊港口之间铁路货运的运输工作，来回穿梭的货运列车源源不断的将奶制品、水果及其他农产品运往目的地，在整个纽约工业区发挥出了重要作用。货车运输事业在 1960 年开始快速崛起后，高线铁路运输业务开始逐步走向边缘化，20 世纪 80 年代高线铁路全线荒废，也面临着拆除的命运^[1]。下图 1 为废弃高线铁路。

将高线铁路打造成城市公共空间的设想出自于切尔西区的两位居民——佐治亚·戴维和罗伯特·哈蒙德，他们在1999年建立了“高线之友”的非盈利性组织。该组织在2003年面向全世界公开召集高线公园设计方案，全球36个国家共推出了720多套改造方案；高线之友的这一举措吸引了国际社会对高线铁路改造的广泛关注。高线公园改造方案在2005年获得了纽约市议会正式批准，同时将第十大街和第十一大街，南起第16街，北至第30街的区域划定为西切尔西特区，废弃高线铁路的大部分都纳入了特区。在议会提案中明确提出将高线铁路改造成城市带状公园，通过改造来带动周边区域的城市更新和发展。

1.2 高线铁路周边发展变迁

目前保留下来的高线铁路主要出在切尔西社区西部。该区域从18世纪中期开始就被当成是肉类加工和农产品从仓库，同时也配套了少量工厂工人住房，紧邻哈迪逊港口。自20世纪末开始切尔西社区开始了变迁，由于SOHO区租金昂贵，使得社区内画廊等艺术产业逐步迁移到西区租金低廉的仓库、工业厂房等地，逐步形成了配套的艺术街区和轻工业产业，汽车等产业则主要分布在南部地区。在产业变迁过程中高线公园周边土地商业价值也在逐步攀升，因此20世纪末开始已经杂草丛生的高线铁路改造正式进入了人们的视野^[2]。下图2为改造后的高线公园。

2 高线公园改造开发效应

高线公园在改造成功之后为周边居民提供了休闲娱乐场所，区域生态环境得到有效改善，并逐步成为了纽约市重要的旅游景点之一，吸引着世界各地游客前来观光^[3]。同时也带动了该区域的房地产产业发展，据相关数据统计发现，至今为止该区域吸引的投资总额达到220亿美元。公园每年接待世界各国游客达400万人次，由此带来的创收已经远远超过投资，纽约市政府在未来20年也将从公园中获得9.8亿美元税收。

2.1 社区犯罪率下降

自2009年高线公园成功改造对外全面开放以来，在全美城市公园中的犯罪率一直处于最低，因此也被称为纽约最安全的公园。究其原因主要有以下几个方面：首先，高线公园是由横穿在曼哈顿市

中心的一条狭长铁路专业线改造而成，公园两侧紧邻建筑物，因此公园的大部分区域长期处于周边居民的视线可及范围内，其中公园一侧居民在室内或阳台即可看到公园的整个情景。设想犯罪分子时刻处在居民的注视下必然会产生极大精神压力，这也是公园犯罪率较低的一个主要原因^[4]。其次，由高架铁轨改造的公园与地面高差达到30英尺（如下图3所示），犯罪分子在其他公园作案后可以快速逃离现场，但要想逃离高线公园需要乘坐电梯或楼梯，从而使得公园犯罪率直线下降。最后，目前高线公园规定公园内部严禁骑自行车或遛狗，饮酒后不得进入公园，而且在公园内部有不间断巡逻的警察；晚上11点之后公园正式关闭，在这种管理制度下加之高线的地理优势，使得公园管理和控制更有效率^[5]。

2.2 商业开发项目急速增长

高线公园为西切尔西特区吸引了很多开发企业，在一、二期改造工程项目中开发项目类型已经达到20多个，开发项目覆盖了高端住宅楼、零售业、酒店和餐馆等各种类型，例如扎哈遗作520 West 8th Street，托马斯·赫斯维克克的Lantern House和the Vessel均是万千纽约市民和国际游客的打卡圣地。随着投资开发项目的增多周边土地快速升值，原有业主对土地用途开始重新规划^[6]。例如艾迪森房产就将原有一直用作停车场的两块地块改建成高层住宅。高线公园的成功改造也进一步催生了哈迪逊广场(Hudson Yards)，使其成为全美有史以来最大的一座私营开发项目。

2.3 房产价值快速上升

高线公园的成功改造使得原本具有区位优势住宅价格开始飙升，吸引了大量高收入群体。公园周边房价快速上涨，目前已经成为整个纽约市富人聚集区，即使在2015年至2016年的一年时间里曼哈顿中心区房价持续下跌的情况下，高线公园周边同类住宅价格却逆势上涨10%左右。

2.4 高线公园成功改造的经验借鉴

高线公园并为世界首例成功由废弃铁路改造成城市公园的案例，但是与巴黎绿荫步道改造项目相比较，高线公园项目改造成功的影响力更大，高线公园的成功改造已经被当成是当今时代城市更新和工业遗产保护的新范例，也代表着这个时代城市更

新的新趋势。来自于布鲁克林学院的莎伦·佐金教授认为，高线公园因其满足了 19 世纪工业遗产和城市经济发展的实际需求，从而在废弃铁路改造项目中成功引领了世界潮流。高线公园在改造过程中保留了工业时代的部分高架铁轨，人们置身其中可以清晰的感受到 19 世纪工业社会的痕迹（如下图 4）；从城市经济发展的层面来看，高线公园在成功改造

之后周边人居环境得到极大改善，为特区吸引大量投资资金，也进一步推动了周边商业、房地产及旅游业项目的繁荣发展。高线公园的成功改造被其他城市广泛推崇，城市废弃铁轨改造也成为各城市推动城市更新发展的原动力，例如受高线公园改造影响在城市更新项目有伦敦卡姆登高线公园、东京代官山、首尔 7017 等项目。



图 1 废弃高线铁路



图 2 改造后高线公园



图3 高线公园与地面高差



图4 日本代官山现代化商业街区

日本代官山将东横线废弃电车线路改造后形成了现代化商业街区，一度被称为东京的布鲁克林区；首尔 7017 是以城市立交公路改建成的城市公园，公园改建中重新种植了 24000 多株植物，城市景观环境得以有效改善，也进一步优化了首尔中央火车站周边交通环境。

3 结束语

处在转型升级关键时期的中国，各工业产业从城市中心向城市边缘的逐渐迁移给城市留下了众多废弃的铁路专线。城市空间被这些狭长的铁路一分为二，废弃铁路的存在也使得两侧交通联系受到极大影响，因长期缺乏有效管理导致废弃铁路成为了城市的消极空间，也增添了城市的安全隐患。这些废弃铁路要将拆除需投入大量改造费用，而且带状用地也是当今城市空间改造的一个难点。高线公园的成功改造位于我国旧城区废弃铁轨改造提供了丰

富经验，在城市更新中通过借鉴高线公园的改造经验，可有效改善旧城区人口密度小、缺乏产业支撑的现状。但我们也要避免盲目套用高线公园改造模式，否则很可能会陷入公园荒废的尴尬境地。

参考文献

- [1] 张若诗.初构建成环境多维度情感关联评价方法——以纽约高线公园为例[J].新建筑,2022(02):106-111.
- [2] 李凌月,李雯,王兰.都市企业主义视角下工业遗产绿色更新路径及其影响——废弃铁路蜕变高线公园[J].风景园林,2021,28(01):87-92.
- [3] 李昊,卢宇飞,王皓筠,沈葆菊.既有设施活化再利用对城市更新的启示——基于纽约高线公园的实证分析[J].中国名城,2020(02):62-67.
- [4] 周贤荣.公众主导下的城市公共空间复兴——以纽约高线

- 公园的蜕变为例[J].城市住宅,2019,26(01):163-164.
- [5] 冯姿霖,张吉祥,王铭铭,陶源.中美绿道规划设计比较研究——以厦门铁路公园与纽约高线公园为例[J].山东林业科技,2018,48(02):109-112.
- [6] 王琰,张华.城市废弃工业高架铁路桥的重生——纽约高线公园更新改造及启示[J].四川建筑科学研究,2016,42(04):111-115.
- [7] 顾月明.身体的城市空间——从施密茨的新现象学出发解读纽约高线公园[J].建筑技艺,2016(03):14-19.

收稿日期: 2022年9月10日

出刊日期: 2022年10月25日

引用本文: 马睿, 纽约高线公园改造及开发效应探究[J]. 工程学研究, 2022, 1(4): 40-44

DOI: 10.12208/j.jer.20220115

检索信息: RCCSE 权威核心学术期刊数据库、中国知网 (CNKI Scholar)、万方数据 (WANFANG DATA)、Google Scholar 等数据库收录期刊

版权声明: ©2022 作者与开放获取期刊研究中心 (OAJRC) 所有。本文章按照知识共享署名许可条款发表。<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



OPEN ACCESS