



中粮·置地升级为国际化智能写字楼

过去五年,党中央、国务院相继批复了《北京城市总体规划(2016年—2035年)》《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年—2035年)》《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》,确立了北京“控增量、促减量、优存量”的城市更新思路。随着街巷违建被拆、楼体设备翻修、老旧厂房焕新、楼宇业态升级等行动遍地开花,东城区也开启了一场传统文化与现代文明交互融合的改造之旅。

激活老街区 东城打样

宜居 陈年老楼翻新

“楼是1993年建成的,我家1996年搬进来住到今天。”回忆起来,5号楼居民刘椿祥仍能记起初来营房西街时的场景。“这些年,院子里确实经历过脏乱差:车随便停,街边总能看到猫狗粪便,小区绿化得也无序,院儿里还有居民堆放的废弃物。”

“最直观的感受是屋里不保暖,有时候室内也就十五六度。”刘椿祥所在的小区位于营房西街,始建于上世纪八九十年代,建筑面积达19013.9平方米。小区内均为6层住宅楼,共计居民348户。其中254户为房改房,占比73%;直管公房94户,占比27%。

“改造前,小区整体环境问题主要体现在六个方面。包括楼体、基础设施老化,停车场地、绿地空间狭小,居民楼无电梯以及物业管理缺失等。”体育馆路街道办事处副主任陈四清坦言。

2017年起,东城区老旧小区综合整治工作领导小组成立。最终按照北京市老旧小区基础类和自选类改造内容,确定了节能改造、上下水改造等12项改造内容。工程于2019年9月完工,2020年通过验收。

如今,楼体翻修一新,在陈四

清看来,物业服务的引入也为社区环境的改善帮了不少忙。“这次老旧小区改造跟以前不一样的地方在于,并不是建成后才引入物业,而是在改造初期就将物业服务筹划进来。”

然而,由于居民楼建于上世纪,不同楼栋产权单位也不同,无形中增加了改造难度。“旧楼改造确实涉及多产权单位。比如这次参加旧楼改造的1-5号楼中,有254户属于房管局产权,94户则是资本公房。当不同产权的房屋在一起,就由街道来统筹,但设计、施工到监理的过程则由原产权单位来实施。只是不同产权单位的楼栋对物业的态度也不同。我们先后开了五次居民代表大会,听大家的意见。最后对之前的物业单位也进行了更换。”

据了解,此次改造工程共涉及费用3600万元,如何筹资?东城区体育馆路街道工委副书记唐兵兵表示,除了财政支撑,东城区也在探索通过更多渠道引入资本。目前北京住总集团已选择在区域内投入物业力量,作为社会资本参与方式之一。“但是,引入社会资本参与老旧小区改造,还是要因地制宜,找到企业在区内的盈亏平衡点。”

娱乐 旧屋顶与花委汇

在东四六条社区,除了翻修改造背街小巷,有富余空间的院落门口还修起了花池,花池里有月季、菊花、金银花等观赏类花卉,还有韭菜、香菜、茴香和猫耳菜等,供附近居民随时采摘食用。

四年前,随着背街小巷整改项目在东城渐次落地,东四六条小区街道内无章堆叠的杂物被清理,社区花委汇也在那时应运而生。据居民回忆,花委汇创立初期,启动资金是从社区公益金里抽取,刚开始也就是千八百,主要被用来买花买工具,或是进行一些专业化种植培训。养花是门技术活,也需要操作得专业一些”。

闲暇时,花委汇的成员们聚集在社工活动中心种花、聊天。活动中心是一个二层小楼,沿着楼梯拾级而上,沿途白色墙壁上有绿色的吊兰和红色的灯笼花自然垂下。屋顶中央陈列着桌椅,四周被鱼缸和大大小小的盆栽环绕,而地面则由玻璃铺就,即便是站在一层抬头望去,也能看到顶层的景致。前述居民说,花委汇创立至今已有四年,成员数量也已经超过了110人。现在大家见面探讨的多是自家养花的事儿,邻里关系和睦不少”。

不仅是在东四六条,艺术氛围

氲在改造过后的东城社区里,串联起居民茶余饭后生活的脉络。空间活化被作为朝阳门地区街区更新的“催化剂”,而作为空间活化典型,朝阳门社区文化生活馆(27院儿)为社区居民乃至全城的文艺爱好者提供了交流平台。

与其他社区不同的是,对于27院儿来说,空间活化已逐步从一个概念演化成系统课题。2019年,北京ONE艺术创意团队正式接手并成为小院儿的运营方。

三名年轻“海龟”想要形式上将小院儿打造成一个面向居民和公众的集艺术活动、文化挖掘、生活方式、公共教育、美学培养为一体的综合性社区文化中心,而核心则是将“艺术社区(communitiy-based art)”理论转换为公共文化升级探索、老旧城区更新改造和社会治理和谐向好的实践行动的试验场。

团队负责人牛瑞雪介绍,馆内每周开展公共主题活动至少8场,涵盖戏剧、美术、亲子教育、舞蹈、建筑、艺术展览、文学、沙龙、工作坊、生活美学等。2016年9月至今,培育300多个文化项目,开展各类文化活动2300余场,服务人群超过了9万人次。