

“ 我现在就很幸福,阳光照进了我的屋里,更重要的是照进了老百姓的心里。 ”

## “ 乡愁里重要的就是人 ”

乡愁和老味道的留存不能全靠建筑,老房子加上老住户,才是最纯正的老味道,对于老住户的妥善安置,也是项目的重点所在。

对于南锣鼓巷四条胡同老住户的不同诉求和愿望,为居民提供了“ 申请式 ”的自选 “ 菜单 ”,对于想走的住户,为他们提供了6处外迁的安置房源,进行对接安置;对于想留的居民,同样可以在充分听取居民诉求之后进行改善。

“ 乡愁里的重要一部分就是人。 ”京诚集团工会主席黎 ■ 谈道,建筑恢复只是一方面,但是光恢复了建筑,原来的老街坊一点没留住,也不可能是原来的味道。就比如胡同里的老北京人总喜欢养一些鸽子,这些鸽棚在改善更新之后就没有取消掉,而是将它给规范了一下,放到院子里做一个专项的设计,该养还是让养,只是说更规范了一点,尽量地留住老住户心里的东西。

老味道要留,乡愁也要留,但是老胡同存在的人口密度高、没有独立卫生间、市政基础设施薄弱、私搭乱建情况严重等问题同样需要得到解决,留住乡愁的同时也要让现代生活来到老胡同里。没有独立卫生间作为老胡同生活的痛点之一,成为现代化生活进入老胡同的重要一环。

“ 以前没有独立卫生间,大家肯定都去公厕,早上人多,去晚了还得排队,互相见面打招呼还得来上一句 ‘ 吃了吗您呐 ’。 ”崇大爷用一种释然和幽默的口吻聊着以前的生活,但是其中也同样透露着无奈。

工作人员向北京商报记者介绍,独立厨卫是留住居民改善的重要一部分,家里有条件的就隔

出单间做厨卫,没有条件的就用腾退走的居民的房子做改善性用房,建造卫生间、厨房,按照公租房的价格租给居民,这个价格也是在多数居民的承受范围内。

不仅如此,在公共空间方面,四条胡同同样做出了一定的升级改善,工作人员提到,胡同公共空间上也同样做到了修缮和升级,通过拆除一些违建腾出空间,种植一些绿植,放置一些石桌石椅,也实现了雨儿胡同、蓑衣胡同、福祥胡同可以过车但是不能停车,根本改善了胡同出行环境,在胡同附近找到了一个收费停车场,通过价格协商,做到私家车辆的妥善安置。

同时,在街巷、院落公共空间改造过程中,设置了胡同居民聚会的 “ 槐香客厅 ”;居民议事协商、调解邻里矛盾、团队会议的 “ 议商暖阁 ”;居民轮流值班提供各种服务的 “ 值年小站 ”;青少年家庭及代际互动类共享空间的 “ 文馨书馆 ”;展现胡同修缮整治历程与成果的 “ 琢玉学堂 ”等,居民的事居民议,居民的事居民定,打造共建共治共享的社区治理格局。

院子宽敞了,胡同也宽敞了,崇大爷还在院子里种上了蔬菜,茄子、小辣椒、西红柿,无一不长势喜人。阳光也不再被自建房和无处堆放的杂物挡住,终于痛痛快地照进了崇大爷的屋里。

“ 我现在就很幸福,阳光照进了我的屋里,更重要的是照进了老百姓的心里。 ”谈起改造后的生活,71岁的崇大爷微笑着说出这句耐人寻味的話,这或许是只有真正经历了老胡同的难,也感受到改造后的好之后,才能切实体会的一句话。



在街巷、院落公共空间改造过程中,设置了胡同居民聚会的 “ 槐香客厅 ”



设计了 “ 共生院 ”改造理念,包括保留传统建筑与植入的新功能模块的建筑共生



## 共生院探索经济效益新模式

考虑项目经济效益的可持续性,结合项目院落腾退现状以及居民居住实际需求,设计了 “ 共生院 ”改造理念,包括保留传统建筑与植入的新功能模块的建筑共生,留住老居民与迁入新居民的居民共生,传统院落居住文化与当代文化碰撞的文化共生。

而腾退出的房屋也将优先用于社区服务以及区域物业管理服务等公共服务职能。在满足社区服务,保障民生的同时,将剩余已腾退的房屋结合东城区业态发展与产业升级、人才引进,弘扬区域风貌保护与老北京传统文化特色。通过长租公寓、引进人才服务等计划,以长租公寓等形式将腾退出来的空余房间进行整院或者单间的出租,达到一部分投资成本的持续收回。

除此之外,据黎 ■ 介绍,项目后期还将围绕南锣鼓巷业态进行发展和产业升级,结合区域传统文化特

色,依托所在区域丰富的历史文化资源,以展览展示、会议、产业服务为核心,充分将老城在地文化与城市生活有机结合、共生,并通过引入优质产业资源与机构,凝聚艺术、科技核心资源,将原汁原味的老北京风情充分展现,构建时尚文化活跃场景,吸引消费人群的聚集。

临近南锣鼓巷,商业化的进程中即使是居民区也难免受到游客的打扰,对此,项目运营中也在居民院落门口做出了温馨提示小牌子,来避免游客过多打扰到居民的正常生活。“ 现在咱们国家的国民素质还是很高的,看到有牌子是居民区,大家也就不往里进了。 ”项目工作人员补充道。

作为实施方,黎 ■ 直言: “ 无论是留住乡愁还是让居民过上现代生活,老北京有这么一句俚语,叫天棚鱼缸石榴树,先生肥狗胖丫头,这是我们最终追求的状态。 ”