

助力城市更新 北京建工在行动

编者按:党的二十大报告提出,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市。作为伟大祖国首都,北京将城市更新作为全市重点工作,坚持以北京城市总体规划为统领,以推动新时代首都发展为导向,努力探索适合首都特点的城市更新之路。

一座座老旧楼宇与传统商圈“华丽蝶变”,低效产业园区“腾笼换鸟”,市政基础、公共服务设施改造升级,慢行系统优化,环境品质提升——一幅焕然一新的城市景色,见证着北京城市更新步入了全面、快速推进的阶段。从本期起,我们将聚焦集团以全产业链“造城”优势参与北京城市更新工程的生动实践,讲述集团建设者为助力北京城市更新建设、服务新时代首都发展贡献建工智慧、建工方案、建工力量的故事。

存量空间改造焕新

闪耀北京最美街巷 西总布项目正式定名“时空集”

近日,集团下属全资子公司北京建邦东恒城市更新建设运营有限公司(以下简称:建邦东恒公司)负责实施的东城区建国门街道西总布街区申请式退租和恢复性修建项目正式发布案名——“时空集”,且“时空集”商标经国家知识产权局商标局核准注册成功。

西总布街区申请式退租和恢复性修建项目是深入贯彻落实北京城市总体规划、首都功能核心区控制性详细规划要求的重要举措,也是目前东城区一次性启动规模最大的申请式退租项目。项目东至朝阳门南小街、明阳国际中心西侧,西至东单北大街,北至金宝街,南至北极阁路,总占地面积39.86公顷,是长安街东沿线的老北京胡同,承载着北京城深厚的文化底蕴。

取名“时空集”,来自对西总布项目的历史意义与现代文化的诠释。项目将引入产业办公、商业服务及居住功能,引领现代、时尚、活力、多元的文化休闲新潮流,胡同生活新提案,让文化在传承中以新的姿态呈现,让人们以新的方式亲近文化、感受文化、消费文化。

该项目于2021年9月启动,历经入户摸底、政策宣传、退租签约三个阶段。目前,申请式退租在遵循“居民自愿、平等协商、公平公开、适度改善”的原则上,已实现700余户居民退租签约。

在退租工作完成后,项目团队对接清华大学建筑设计

研究院等行业龙头单位,组建了院士带队、多名专家学者共同参与的街区规划设计团队,坚持以传承古都文脉,实现历史文化街区有机更新和老城复兴为目标,从历史资源活化、交通环境优化、公共服务完善、院落风貌提升、开放空间织补五个维度进行街区整体更新。随后,项目团队将按照原有形式、结构、材料及工艺做法进行设计和施工,实现历史文化街区的保护和老城整体空间结构的优化。

建邦东恒公司将通过塑造“时空集”品牌,借此构建可复制的城市更新模式和可输出的人文与文旅品牌,真正把西总布项目打造成为长安街沿线特色风貌街区、首都“文化+产业”核心复合承载地,擦亮集团在城市更新领域的崭新名片。

未来,西总布街区将从激活历史人文资源、重塑街巷空间活力、提升城市整体形象、服务首都核心功能四个方面入手,以文化创意、大健康为未来重点产业方向,使承载深厚历史文化底蕴的胡同和四合院展现新时代风貌,焕发新动能、新生机。

据了解,当前,项目团队正在有序推进街区商业产业策划及文旅专项策划等工作,对案名“时空集”形成视觉形象设计与应用,并通过新媒体、线下活动等推广手段,培育网红打卡点,不断释放西总布项目的对外影响力。

(杨宇 苏龙)



▲东城区建国门街道西总布街区申请式退租和恢复性修建项目街景。祖戈/摄

老旧小区“华丽蝶变”

永外街道2021年第一批老旧小区改造完工

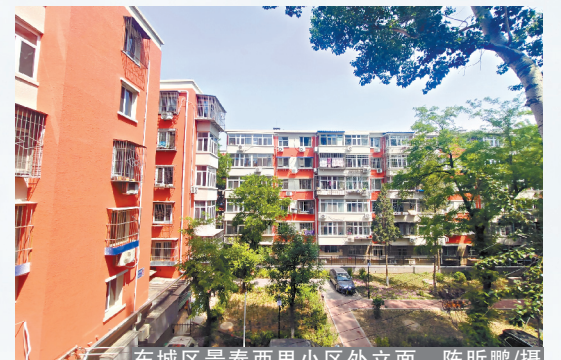
走进东城区景泰西里小区,小区内道路平整,楼体整洁干净,居民们正悠闲地聊天,乐享老旧小区改造带来的幸福生活。“这个小区是80年代建成的,现在可一点都看不出来了?”居民李女士说,“以前小区的旧路面,走几步就一个坑,路灯也不亮,一到晚上我都不敢出门,现在改造完后你看路多平整,这心里啊都舒坦多了。”

近日,由城乡集团中昊公司施工的永外街道2021年第一批老旧小区综合整治项目正式完工。该项目总建筑面积3.1万平方米,涉及景泰西里和杨家园小区共8栋住宅楼,改造内容包括屋面新做保温防水、防雷系统更新、外墙改造等室外工程,以及上下水管线改造、栏杆、扶手翻新粉刷、更换钢制保温单元门等室内工程,惠及居民505户。

老旧小区改造,场地受限,噪音扰民问题不可避免。为了把改造对老百姓生活造成的影响降到最低,项目部提前策划部署,设立居民来访接待室,由专人负责接待,耐心解答为居民解心结。此外,项目部采取了优先使用降噪设备、合理安排作业时间、对施工作业人员进行教育培训等一系列措施,最大限度降低施工噪音,努力实现老旧小区改造“为民不扰民”。

与此同时,项目部成立专项协调沟通小组,通过主动走访与施工区域毗邻及受影响的居民小区居委会、居民代表,想方设法得到居民的理解和支持,确保工期进度。“我们是去年7月19日开始进场施工的,大家齐心协力克服了新冠肺炎疫情、高温天气和雨季施工带来的不利影响,仅用8个月的时间就完成了全部改造任务。”项目负责人刘杰说,“老旧小区改造一定要改到居民心坎上,打造百姓满意的民心工程。”

改造期间,项目部多次深入小区和居民面对



东城区景泰西里小区外立面。陈昕鹏/摄

面沟通,用心倾听居民心声,了解居民意愿。针对他们提出的改造需求,项目部联合街道进行实地调研和研究讨论,将真正有利于小区改造、人居环境改善的合理化意见纳入改造方案,让群众对美好生活的憧憬变成现实。

老旧小区改造不仅要“面子”,更要“里子”,要让改造后的小区既好看又好住。项目部对小区雨污管道等设施进行了处理,除了颜值和安全性明显提升外,下雨也不容易积水,居住品质大为提升。此外,除了完成基础类改造外,项目部还因地制宜实施完善类和提升类改造,如增设了多功能活动健身场地、景观休闲空间、室外停车棚、安防监控和室外照明系统等,深受小区居民好评。

如今,在项目团队的合力奋战下,老旧小区改造工程如期完工,小区环境显著提升,房屋安全、使用功能等问题有效解决,圆满实现了老旧小区“住用安全、功能完善、环境整洁、群众满意”的目标,提升了小区居民的获得感、安全感、幸福感。

(陈昕鹏)

密云区果园西里小区6月改造完成

老旧小区改造是看得见、摸得着、实打实的民生工程,寄托着群众对未来生活的美好愿景,关系千家万户的切身利益。近日,走进国建集团承接的密云区果园街道果园西里小区改造工程,外墙干净明亮、环境整洁有序……提起焕然一新的家园,果园西里小区居民难掩嘴角的笑意。目前,项目团队正在进行楼梯间公共区域整体翻新改造、自行车棚拆除等收尾工作,计划6月底前完工。

果园西里小区建成于1998年,常住人口1.2万余人,是密云果园地区较早的住宅小区之一。由于小区建成年代久远,房屋质量及基础设施老化等问题日益凸显,影响居民生活质量。为早日改善居民生活条件,密云区将果园西里小区改造工程纳入老旧小区综合整治工程清单。工程总建筑面积13.7万平方米,改造内容包括16栋住宅楼节能保温改造、基础设施改造升级、违建拆除、绿化补建等,惠及居民1600余户。

“有的时候,老旧小区改造的难,在于群众的不理解,我们要把工作前置,把好事办到群众心坎上。”2022年8月,项目团队跑步进场,迅速成立调研团队,通过入户、电话、微信等多种渠道,将“不改”“改什么”“怎么改”等一系列内容向居民进行解读并开展摸排工作,梳理小区居民诉求。广大

居民在感受到项目团队对改造工作的态度和理念后,变得更加理解和支持。此外,项目团队还专门设立了接待办公室,并在各楼栋门口张贴联系人电话以便居民及时反馈意见,为施工有序开展打下坚实基础。

基于前期做的民情民意调查,项目进展十分顺利。今年春节前,项目经理牵头进行二次走访,广泛听取居民意见,确保改造工作顺利推进。家住9号楼的刘阿姨反馈:“咱们楼外面的架子和那些钢网片什么时候可以拆?马上就要过年了,这搭着架子屋里太黑了,能不能赶紧拆掉啊?”14号楼的张先生也反馈:“我看咱们现在正在统计改造下水管道的信息,这老小区不只是下水经常堵,现在上水管被锈蚀得出现了渗漏,咱们改造能不能顺便把上水也改下?”……项目管理人员认真将居民诉求一一登记,然后开始修订和优化下一步施工方案。在项目全员的共同努力下,外墙脚手架在春节前全部拆除,围绕居民提出的上水改造等诉求,项目团队也及时与设计、业主方完成沟通并进行专项方案升级,用心解决了一件又一件老旧小区居民的急难愁盼问题。小区居民切实感受到了看得见、摸得着的幸福,纷纷点赞北京建工。

(宋顺来)

朝阳区安慧里三区6号楼改造工程开工

近日,由三建公司承建的朝阳区安慧里三区6号楼改造工程正式开工。

该工程建筑面积6378.18平方米,改造内容包括写字楼一至二层局部以及三层整体室内装修改造及外立面装修,计划于2024年1月底前竣工。工程改造完成后,将进一步高效运用现代化设备,提升便民利民服务质效。当前,按照工程总体施工部

署,项目已完成前期准备工作,正在全面展开拆除作业。

从品质人居打造到助力城市更新,三建公司秉承国企担当,积极在助力城市更新中先行示范,扮演着先行军的角色。项目团队表示:将提高政治站位,高标准、高效率、高质量完成建设任务,早日交上一份让居民满意的答卷。

(赵翌)

低效厂区“腾笼换鸟”

海淀区再添智能制造示范区 北京卫星制造厂更新改造项目焕新开园

外墙红砖古朴典雅,白杨林立绿树成荫,园区内满眼的航天元素,科技范儿十足。这里是位于海淀区知春路63号的我国首颗人造地球卫星“东方红一号”诞生地——北京卫星制造厂科技园,这个存有中国卫星发展史50到70年代记忆的老旧厂区,如今已在集团建设者的手中焕发出了更加蓬勃的生机。近日,由四建公司承建的北京卫星制造厂科技园焕新开园,海淀区再添一处传承历史的智能制造示范区。

北京卫星制造厂更新改造项目是海淀核心区城市更新与空天产业协同发展的示范与标杆项目,总改造面积2.91万平方米,改造内容包括“东方红一号主战场”1号厂房、“超级厂房”2号厂房、“东方红一号诞生地”3号厂房及厂区内留存航天记忆的运星大道及功勋大道等11个单体,其中部分厂房和设备被列入国家工业遗产名单。

城市更新,如何让走过半个多世纪的老厂房焕发新生?“原始图纸的缺失让我们一度犯了难!”项目总工徐汇滨说,工业遗存建筑地下管线走向复杂、埋深不明、开挖难度大、范围广,一开始项目团队根本无从下手。改造施工前,项目团队迅速对地下管网进行全面系统排查,24小时随时跟进,并结合BIM实体建模技术,排除了新建结构对原地上古树、既有建筑的影响,同时积极优化施工工艺方法,坚持

采用人工开挖为主的施工方式,避免了对原厂区管线及古树的破坏。这些精细举措为工程顺利推进开了个好头。

信步园区,园区整体遵循了修旧如旧的原则。徐汇滨介绍,1号厂房主体结构基本按原样保存,项目团队通过清洗修缮的手段,将厂房外观“恢复”为上世纪50年代建成时的红砖状态,有一种“跨越时空”的美。此外,项目团队更换了所有建筑外门窗,优化了室内采光状况,还针对各栋建筑的不同功能增设相应的空调通风系统,提升使用感受,并完成各栋建筑的抗震加固工作。室外部分,雨水系统和原有的电力系统也经过改造和重建,交通组织系统得到优化,实现人车分流,增设的三部景观楼梯可同时满足多层建筑的消防疏散,竖向交通使用更为便利,还提升了园区景观的亮点。前来打卡的游客将感受到现代化气息和有历史感的建筑交相辉映。

为满足园区的功能需求,项目团队在既有60年代建筑内部新增二层消防泵房,其作业面狭小,与原墙最窄处仅有0.3米,需将原二层建筑内部拆空并在室内下挖2米,完成原建筑物基础、主体加固后,才能进行新增建筑施工,施工难度极大。面对难题,项目团队与设计院多次召开专题讨论会,优化施工工序,最终确定“微干扰、易施工、高效率”的设计及施工方案。他们通过精细的拆除顺序模拟计算,全过程采用静力拆除的方法,有效规避了原建筑内部拆除的安全风险;通过分段开挖、卸荷、加固,解决了基础加固难题,同时通过修改平面布局,合理安排楼内空间,减少了新增结构施工对原结构的扰动,不仅节约了成本,而且缩短了施工周期,最终形成了一套既有建筑狭窄空间内新增建筑物全套施工经验。

来到功勋大道尽头处,“东方红一号”卫星1:1比例模型静静矗立。用心感受,历史仿佛在告诉我们,一个民族只有与时俱进,不断创新,才能发展壮大,不断创造新的辉煌。这种来自中国航天人“特别能吃苦、特别能战斗、特别能攻关、特别能奉献”的载人航天精神,激励着我们笃定前行。在面对工业遗址建筑群复杂的设计及高难度的工艺技术要求时,项目团队积极开展科技攻关,对“历史性建筑‘现状保护’和‘恢复原状’技术”进行课题研究,目前已总结出60年以上工业遗址厂房更新改造关键技术成果,积累了城市更新技术、工业遗址建筑设计的宝贵经验。

(刘东旭 亚明欣)



北京卫星制造厂科技园厂房、配楼等改造前后对比。刘东旭/摄