

德国卡尔斯霍斯特花园城

筒子楼变身现代住房

本报记者 李强

卡尔斯霍斯特是德国柏林东郊的一片街区，曾长期作为军事营区，两德统一后空置多年。

如今走进这片街区，能看见一座纪念博物馆。博物馆旁绿树掩映下，是一排排漂亮的居民住宅，这个名为“卡尔斯霍斯特花园城”的住宅区，已成为柏林老旧房屋改造的典范。

从小区宽敞的大门往里望去，是成片的绿地，并设有自行车停车位和垃圾分类回收站。门口的咖啡馆，是居民日常社交的好去处。

正对大门的1号楼是典型的筒子楼，作为小区最大的单体建筑，跨度长达130米。对比老照片，能看到这栋楼房改造前后一些明显的变化：在保留建筑整体外观的前提下，外立面和屋顶被粉刷一新，但仍选择了与历史上原始配色接近的涂料，与周围环境融为一体；顶层斜面的阁楼窗被扩大，增加了采光面积；最明显的变化是加装的贯通式阳台，极大造福了热爱阳光的居民。

相比外表，建筑内部的变化更大：墙壁和门窗都被更换，以符合节能建筑标准；原本的内部格局被重构，起居室、卧室、宽敞卫生间及厨房一应俱全；从40平方米的一居室到超过100平方米的三居室，有多种户型；全新安装的水电地暖，令居住体验十分舒适。

在1号楼周围，还有另外9座老旧房屋被改造，加上5座新建筑，整个小区一共提供了340套高品质住宅。在小区后方，原本的军营操场被改建为游乐场，柔软的沙地上放置了各类户外游乐设施，成为孩子们的乐园。

“改造后的房屋虽然各式各样，但始终是一个和谐整体，共同构成社区。”项目设计师克劳斯·布伦纳说。

卡尔斯霍斯特的个案体现了德国旧房改造的突出特点——并非仅仅美化建筑外观和内部装修，而是全方位大规模改造，涉及户型格局、节能环保、小区绿化、社交功能和基础设施等各个层面。

由于城市化起步早，德国75%以上的住

房建于1979年之前，甚至还有14%建于1918年之前，很多房屋和社区已不适应现代生活要求。德国政府高度重视旧房改造，制定了相应法律法规和优惠政策，形成了“市场主导+政府扶持”的模式。以卡尔斯霍斯特花园城为例，其在空置10多年后，于2010年被下萨克森州养老基金和柏林一家房地产公司联合从政府处收购，改造完成后通过出售和出租获取收益。

在旧房改造过程中，德国政府还给予一定的优惠贷款政策，并由地方政府担保。根据项目不同情况，贷款额度最高可达投资总额的75%，利率则在1%—3%之间。这其中，建筑节能是改造的重中之重。根据德国联邦经济和能源部数据，建筑能耗约占德国总能耗的35%。旧房改造也成为实现环保目标的重要抓手——自2008年以来，德国建筑能耗以年均2%以上的速度下降。预计到2050年，德国建筑能耗相比2008年要降低80%。

为此德国政府出台《建筑能效战略》，设立了多个专项基金支持建筑节能改造，包括增加建筑外保温设施、更换高效门窗、改造供热系统、安装清洁能源锅炉、集中供应热水、更新散热器和自动温控阀等。此外，为鼓励居民安装太阳能发电装置，德国还设立额外的节能补贴，居民自用以外的多余电量，政府还予以回购。

节能之外，养老也是旧房改造的关键点。德国社会老龄化问题严重，超过21%的人口为65岁以上老人。而上世纪50—60年代婴儿潮时期建设的大量住房，较少考虑到老年人的使用需求，存在诸多问题。比如：门厅与室外地面高差过大、无残疾人坡道、缺少扶手和电梯、楼道声控灯持续时间过短、门锁过于复杂等。在建筑改造过程中，这些问题也会被优先考虑，很多建筑公司根据实际改造经验，研发了大量预制构件，如坡道、阳台、电梯等，可以快速安装，满足老年人的日常居住需求。

多措并举之下，目前德国既有老旧住宅改造数量已占总数的九成以上，改造不但提升了居民生活质量，实现了房产增值，也令社区和街区重新焕发活力。



老旧小区改造，改善居住条件提升生活质量

老旧小区改造是城市更新行动的重要方面，与居民生活舒适度、幸福感密切相关。德国、荷兰等国在老旧小区改造中，注重在社区公共空间、小区绿化、基础服务设施、节能环保、适老化改造等方面下功夫，努力使小区环境与居民生活需要相适应。



图①：荷兰贾斯图斯·范埃芬小区居民用绿植美化平时休憩的空间。

图②：在荷兰贾斯图斯·范埃芬小区，一位居民向记者介绍小区布局。

本报记者 任彦摄

图③：在德国卡尔斯霍斯特花园城，建于上世纪30年代的筒子楼加装了阳台、更换了保温墙体材料。

本报记者 李强摄

观点

我国城镇住房制度改革后，全国商品住房和保障性住房均得到快速发展，老旧小区改造成为改善居民生活的一项重要内容。2019年12月，中央经济工作会议明确提出要“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”。2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。2022年5月，中办、国办印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，强调要加快改造建成年代较早、失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，改善居民基本居住条件。

住房和城乡建设部数据显示，2019年至2021年，我国累计新开工改造城镇老旧小区11.4万个，惠及居民2000多万户。在各地改造过程中，共提升和规整水电气热信等各类管线15万公里，加装电梯5.1万部，增设养老等各类社区服务设施3万多个。住房和城乡建设部发布了多批城镇老旧小区改造可复制政策机制清单，有针对性地总结各地解决共性问题的可复制政策机制和典型经验做法，涉及动员居民参与、改造项目生成、金融支持、市场力量参与、存量资源整合利用、落实各方主体责任、加大政府支持力度等方面。

与新住宅区不同，老旧小区的改造存在一些难点。一是业主利益难协调。在改造过程中涉及诸多业主、改造主体以及相关权利人的利益调整，协调过程复杂。有时难免陷入“一人反对，全员搁置”的困境。二是改造标准不完善。技术规程与标准的缺失，导致基层部门审批依据不充分、审批标准不清晰、审批操作难度大等问题。三是运营不确定性大。前期改造投入高，投资回报率低，难以形成完善的资金链闭环。

针对以上问题，目前一些地区已探索出有益经验。比如：大片区统筹平衡，把一或多个老旧小区与相邻的旧城区、棚户区、旧厂区、城中村、危旧房改造和既有建筑功能转换等项目捆绑统筹，生成老旧小区改造项目，做到项目内部统筹搭配，实现自我平衡；或者跨片区组合平衡，将拟改造的老旧小区与其不相邻的城市建设或改造项目组合，以项目收益弥补老旧小区改造支出，实现资金平衡；或本小区运营增收平衡改造成本，由社会资本先期投入资金，挖掘小区可利用空间，引入居民所需的便民服务业态，通过后续物业服务和使用付费、空间租金收入，以及可落地的养老、托幼、健康等产业收入，实现一定期限内的投资回报平衡。

从国际上看，发达国家政府多通过出台相应的政策法规，利用法治和财政支持相结合的手段，调动民间改造的积极性，推动城市旧住宅区改造。比如加拿大的《全国住房法》，旨在“促进新建住房建造、现有住宅的翻修更新和改善住房及生活条件”等。日本颁布《住宅区改造法》《再开发地区规划法》《老年人住宅法》等一系列法规，指导旧住宅区的更新和再开发进程，如2011年日本国土交通省提供的适老化改建住宅补贴为总预算的1/3。此外，一些国家还通过出台法律明确规定旧住宅区、危险建筑物的区分和界定标准，以立法形式保障住宅和公共建筑物进行有计划的定期检修。我国大规模老旧小区改造正在推进中，国外老旧小区改造和后期运行维护方面的经验值得借鉴。

老旧小区改造是改革发展工程，更是重大民生工程。改造老旧小区的民生意义是全方位的：通过更新提升小区内部及与小区联系的水、暖、气、电、网、路、消防、安防等基础设施，可以极大提高居民的居住质量；通过打造15分钟生活圈，增建文化休闲、体育健身、社区综合服务、医疗卫生、智能感知等配套设施，以及养老、托育、家政保洁、便民市场、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施，可以更全面地满足居民的物质生活和精神文化需求；通过完善小区长效管理机制，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约，共同维护改造成果。一系列改革举措的实施，必将助力老旧小区居民迈向更加美好的生活。

（作者为中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员、城市更新研究中心主任）

荷兰贾斯图斯·范埃芬小区

平衡历史文化和现代生活

本报记者 任彦

在荷兰港口城市鹿特丹西郊潘根区，有一个名为贾斯图斯·范埃芬的居民小区。该小区建成于1922年，随着时代的发展和居住需求的变化，在上世纪80年代进行了第一次改造。此次改造并不成功，于是2010年该小区进行了第二次大规模改造。第二次改造既提高了住房的舒适性，也保留了建筑的历史特点，成为荷兰老旧小区改造的成功范例。

据史料记载，第一次世界大战之后，鹿特丹快速向西部港区扩展，吸引了一大批外地工人。为了给这些工人提供住房，鹿特丹市政府邀请当时荷兰著名建筑师米歇尔·布林克曼设计了这个小区，其设计理念注重功能性和实用性，以适应现代大工业生产和生活需要。

布林克曼设计的小区，由四层联排公寓楼围拢而成。小区中心的公共建筑稍高一些，分别是公共浴室、洗衣烘干房和集中供暖的锅炉房。小区共有264套住房，面积包括45平方米、90平方米和100平方米3种，其中小户型居多。最为特别的是，在3楼住房外面有一个宽度为两米多的通道，被形象地称为“空中街道”，这个通道把3楼所有住户都连接在一起。

“在当时的住房设计中，‘空中街道’是一大创新，不仅拓展了生活空间，而且有利于社区融合。”荷兰东西方城市事务咨询中心董事长阮晓村对本报记者说。她在鹿特丹市政规划部门工作多年，对鹿特丹城市更新非常了解。据她介绍，直到现在，居民们还会在“空中街道”边上摆放绿植，美化环境，闲暇时间坐在门口的椅子上聊天，孩子们则在一起追逐嬉戏。

至上世纪80年代，这个小区已显老旧。土黄色砖墙脏污严重，钢筋混凝土筑就的“空中街道”出现裂缝，公共浴室已废弃并关闭，房屋面积和结构不再符合时代要求。1984年，作为鹿特丹城市更新项目的一部分，该小区开始第一次大规模改造。建筑外墙被粉刷成白色，“空中街道”建筑材料被更换为水泥预制板，公共浴室及锅炉房改造为幼儿园及社区中心，一二层的住宅打通，成为复式住宅，三四层的住宅也进行了同样的改造，每户住宅内增加了淋浴卫生间，安装了独立的供热装置。木质门窗被铝合金门窗取代。

经过第一次改造，贾斯图斯·范埃芬小

区的住房数量减少到113套，每套住房居住面积大幅提升。“这次改造虽然对房屋做了修补，也扩大了住房面积，但改造部分与原风格并不协调，建筑整体形象遭到破坏，小区历史文化价值受到损害。”阮晓村说，这种顾此失彼的翻修措施越来越受到业界诟病，再加上白色外墙很快就变脏了，很多居民搬离了小区。

2010年，贾斯图斯·范埃芬小区迎来第二次大规模改造。参与此次改造工程的荷兰著名建筑师阿扬·赫布利对记者说，这次改造在适应当代居住要求的同时，尽量恢复建筑原有的风貌。对外墙进行了清洗，恢复到最初的色彩；木质门窗替换了铝合金门窗；公共建筑变成宽敞明亮的办公楼和社区活动中心，小区内花园变成了高低起伏的草坪，并种上了树，作为公共活动空间；按照当时住房需求把上下楼层和左右房间打通，改造为154套住房，有多个户型。房顶安装了太阳能板，为房间里的空调及其他电器提供电力。

这次修复性改造既很好地保留了建筑的历史文化价值，又满足了21世纪人们的居住需求，既通过拓展公共空间提高了社区的凝聚力，又通过增加私人空间改善了居民的生活条件，在建筑功能和审美之间达到了一种新的平衡。2016年，这个创造性修复工程获得世界古迹基金会/诺尔现代主义奖。

贾斯图斯·范埃芬小区房产属于鹿特丹一家住房合作社。住房合作社不同于一般的房地产开发商，属于非营利组织，通过出租、出售、管理社会福利房获得收益，但利润只能用于社会福利房的开发、改造和维护，不能挪作他用。该合作社负责人范德迪说，小区内绝大部分居民是租户，每月租金从450欧元到950欧元不等，少数居民购买了房产。“现在所有的房子都有人居住，许多人在网上注册等着租这里的房子，很少有人退租。”

弗雷斯卡·彼得斯一家在这个小区已经住了6年，她租的是小区中最大的户型，四层楼全部打通，近200平方米。她带着记者沿着狭窄的盘旋楼梯拾阶而上，参观了各个房间，客厅、书房、卧室、卫生间等都宽敞明亮，现代化生活设施一应俱全。“我在这里住得非常舒适，整个社区就像一个大家庭。”彼得斯说。

