

# 北京朝阳管庄东里社区： 老旧楼体“强筋壮骨”延续生机

■崔巍文图

《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》明确提出，到2030年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

去年6月，财政部与住房城乡建设部联合公布新一批中央财政支持实施城市更新行动的城市名单，北京等20座城市入选。

在此背景下，北京市朝阳区管庄乡(地区)管庄东里社区改造项目的开展与成效，成为央企中建科工集团利用独特技术与管理优势响应国家政策、践行民生责任的生动注脚。

## “技术匠心”驱动 “三无”建筑改造

管庄东里社区，这个始建于上世纪50年代的老社区总建筑面积约18万平方米，涉及54栋楼体，住户总数为3100余户。建筑年代跨越70余年，是计划经济时代“单位大院”的典型代表。据管庄乡副乡长宋晓红介绍，这些楼体由于没有规

范、没有标准，在建成之初也没有规划，是典型的“三无”建筑。

厚重的历史积淀也带来了极其复杂的改造难题：结构老化、设施缺失、功能落后，连基础的保温材料都难以安装；楼道由于长期渗水少光，一片晦暗；公共卫生间大多已因霉菌滋生和水管老化而被废弃……因此，管庄东里社区居民对居住环境安全化、舒适化的提升极为迫切，旧改项目的当务之急就是彻底解决朽木屋顶漏水问题。同时，社区内老年人口占比大，他们浓厚的安土重迁观念也对旧改效率提出了更高的要求。

项目承建方中建科工团队深刻认识到，老旧小区改造绝非简单的工程施工作业，而是一项需要技术、管理与人文深度融合的系统性工程。为此，项目团队确立了“建以匠心、修以诚心、交以仁心、赢以民心”的建设理念，让“技术匠心”成为连接国家政策与民生期盼的桥梁，破解旧改历史遗留问题、满足居民崭新生活需求的基础。

## “钢换木脊”保障 老旧屋顶焕新

“以前我们最怕下雨，一到雨天，天花板上的霉斑怎么都除不干净。”在管庄东里住了50多年的刘阿姨，道出了顶层住户长期的辛酸。“晚上外面下

雨，水管里也轰隆隆的，像火车开过，孩子总被吓醒。”

老旧房屋渗水与结构刚性不足是城市更新过程中的“老大难”问题。在拆除管庄东里社区25号楼屋顶的过程中，数十年的顽疾根源被赤裸地暴露出来：老旧木质屋顶结构上层层叠叠、年代不一的修补木料不仅无法根除渗漏，反而增加了屋顶荷载，加剧了结构老化，埋下了严重的消防隐患。

“我们决定用一种全新的、根本性的解决方案，告别这种周而复始的无效维修。”旧改项目负责人许尧说。经过多方论证和技术攻关，项目最终采用北京市首批“木屋脊改钢屋脊”技术，对建于上世纪中叶的大屋脊进行彻底替换。

据介绍，用强度高、耐久性好的钢结构取代已腐朽、变形的木结构，从根本上消除了屋顶的结构安全隐患，抗震抗风能力大幅提升。同时，钢屋脊技术拥有防虫防蛀、维护成本低、材料可回收等多重特点，不需大费周章进行传统水泥灌注，从长久利用角度提供了良好的经济性。另外，钢结构本身不可燃，彻底杜绝了木结构的易燃风险，也为在屋顶填充高性能保温材料、有效阻隔室内外热量传递提供了条件。实测表明，改造后室内温度冬季可提升3至5摄氏度，夏季可降低2至3摄氏度。



北京朝阳管庄东里社区旧楼已经朽坏的木窗框外，工人正在加紧进行样板楼施工。

## 旧改顾“心安” “范本”可复制

在老旧小区改造中，有一个堵点亦不容忽视——由于外迁安置而造成的小区居民内心不安问题。为最大限度减少对居民正常生活节奏的干扰，管庄东里社区改造项目团队采用分段流水作业和预制装配式施工工艺，使居民从迁出到回家整个周期不超过20天。

同时，为了向全体居民直观展示老旧建筑改造的优势，打消他们的疑虑，项目团队将钢制屋脊剖面结构示例摆上工地，使新屋脊的骨骼结构、外观样式一目了然。“只有让实物成果接受居民的检验，才能让他们放心地迎接房屋改造。”许尧表示。

据了解，像管庄东里社区房屋这样的老式大屋脊住宅，

如今在北京仍有不少留存，且其中多数尚未经过大修。管庄东里社区改造项目指挥长王红军表示：“我们把涉及大屋脊建筑改造的关键技术、工艺参数、操作规范等整理成标准化的‘技术包’，形成可复制的旧改‘范本’，并着力将其推广到北京其他社区乃至全国的同类型改造中去，助力破解老旧小区改造中的共性难题。”

在城市更新行动中，管庄东里社区改造项目以技术为刃、民生为本，不仅改造着老旧的建筑，更在重塑着居民对品质生活的信心，推动提升基层治理现代化水平。当项目全面竣工时，这座承载着历史记忆的老社区，将以其内秀外美的新生姿态，生动诠释“城市更新让生活更美好”的深刻内涵。

## 城市热评

# 擦亮城市品牌，借鉴顺德“借鸡生蛋”思路

■崔巍

继山东临沂“拉面哥”、重庆荣昌“卤鹅哥”、江苏南京“咖啡阿姨”、江西景德镇“鸡排哥”之后，广东佛山顺德区的莫氏鸡煲又因美食博主的造访和“种草”，连续“霸榜”互联网半月之久。靠美食意外爆火后，当地村集体快速腾出土地空间解决食客停车问题，企业出人捐物以解燃眉之急；顺德区政府更是协调修建入村公路、公厕、路灯和排污管道等基础设施，并且调度志愿服务队伍全天候为莫氏鸡煲保驾护航。种种举措，再一次生动展现了令人惊叹的“广东速度”。

过去几年，我国互联网铺就了不少从普通人到人气网红的成名之路。山东临沂费县大集、重庆荣昌夏布小镇、江苏南

京四条巷、江西景德镇五中附近的小吃街……这些市井街巷也因孕育出具有全国影响力的网络红人而大放异彩。但当流量的潮水退去，部分一度被“朝圣者”拥上热搜的“城市新地标”，由于没能及时有效延展流量的长尾效应，结果与它们的成就者一同归于沉寂。面对“泼天流量”，城市作为网红事件的间接受益方，绝不该让流量带来的机遇与跟风而来的食客一同“抹嘴就走”。

一方面，城市要充分认识个体走红与城市品牌的相关性，以及个体能量的局限性，做积极的“参与者”，不做“坐收渔利者”。与天水麻辣烫和淄博烧烤的区域品牌集中爆发不同，莫氏鸡煲的“出圈”是一个案引发的区域关注现象。面对“天降富贵”，老板莫俊豪的

一句“回头你搞得再好，生意太忙，我做不了啊”，揭示了一个逻辑：如果个体商户缺少资源支撑，那就只能换来村口塑料板凳上排队数小时的“一阵风式繁荣”。若慕名而来的食客乘兴而来、败兴而归，城市口碑也难免会因网络的放大而“成也老莫败也老莫”。对此，顺德果断出手，为一家个体餐饮商户提供了包括基础设施协调、秩序维护、人力调度、产业引导在内的全方位、体系化支撑。实际上，这不仅是城市驰援个体经济的具体案例，更是顺德擦亮“中国美食看广东，广东美食看顺德”金字招牌的又一良机。

另一方面，城市要深入挖掘独立事件与产业全局背后的隐藏机遇，做高举高打的“操盘手”，不做小打小闹的“协理

人”。“鸡煲”作为驰名中外的顺德美食，实际上难以被“莫氏”一家代表。这种高可替代性决定了仅靠莫氏鸡煲热度本身，难以对城市品牌带来可持续的推动力。顺德此次驰援莫氏鸡煲，不仅是围绕一家店开展“乡道升级”和“厕所革命”，更是借“鸡”推动顺德鸡煲产业整体发展。值得称道的是，顺德没有沉浸在“就鸡论鸡”的思维定式中难以自拔，而是通过巧妙引导游客从“单点美食打卡”转向“全域休闲游玩”，让NCC公园、1314片区、河堤水道露营、陈村花卉世界“借鸡煲的势、沾鸡煲的光”，也让成体系规模的文旅服务、花卉销售服务为顺德的品牌活性提供长远支撑。

作为服务业大区，顺德的“准备”和“办法”并非在老莫鸡

煲爆火后才一夜织就。在今年3月中旬发布的顺德区“十五五”规划纲要(草案)中，该区就明确提出“促进服务业提质增效”的重点任务和“坚持有效市场和有为政府相结合”的基本原则。这为此次“鸡煲战役”中顺德人“招之能战，战之能胜”打下了基础。成果背后，既有顺德区对于党和国家要求的具体践行，也有顺德举全区之力誓要打破网络流量“总把新桃换旧符”的周期律，将“流量”变成“留量”的行动韧性。

互联网狂欢中，流量总是来得快去得也快。面对个体流量带来的机遇，城市不仅要能“闻鸡起舞”，更要学会“借鸡生蛋”，不让短期流量“悄悄地走了，就像悄悄地来”。在此方面，顺德树立了一个成功的样板。