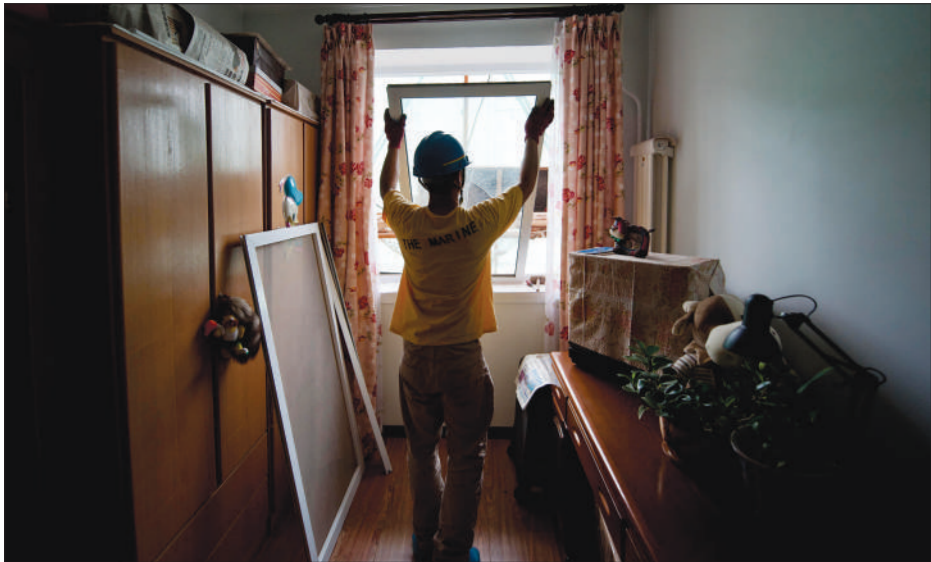


A20/A21 北京地理·热点之老旧小区改造(二)



◀5月29日，正在改造中的甘家口4号楼，施工人员不小心打碎一户人家的窗户玻璃。施工人员正在为这户人家更换玻璃。和纳入改造范围的大部分老旧小区不同，这里的改造采用了居民不必外迁的办法。



▶5月22日，朝阳区农光里17号楼，老旧小区改造工地现场，路过的人们驻足向工地张望。



3月21日，农光里小区即将动工改造前夕，某居民楼五楼，一位老人在自家门口与隔壁邻居家的小朋友玩耍。农光里小区大部分为北京内燃机厂宿舍。



3月21日，农光里小区墙壁上的老宣传画带有工业化时代的浓郁气息。

农光里 三十年后居住细节逐渐凸显

“陈宝荣，木工，走了；刘启龙，瓦工，走了；陈德海，也是瓦工，也走了……”站在农光里小区17号楼旁边，80岁的周宝林历数自己熟悉的老伙计，“比我大的比我小的，都走了。”那些老伙计原本都住在17号楼，都是北京市内燃机总厂的职工，“我们以前都是在北内搞基建的，这些楼全是我们盖的”。

社会主义工业时代的集体宿舍区

现在称为“农光里”的这片楼群中，最早一批工人集体住宅区就是北京市内燃机总厂的宿舍。上世纪50年代初，劲松往北到双井附近逐步建立了“华北农业机械总厂”(后改为北京内燃机总厂)、“人民机器厂”、“化工设备厂”等一大批工厂。当时，“我们这里就是城外了”，作为首都东郊的工业聚集区，野趣尚存，工厂、居民区与田野交融在一起。久住在这里的老人，还记得劲松地区开发较早的沙板庄。这是一个自然村，据说早年是一条专门经营杉木板材的街道，谐音称“沙板街”，后来形成村落，称“沙板庄”。

1952年，华北农业机械总厂在沙板庄建立了一片红砖平房家属宿舍，人民机器厂在附近的八棵杨建了家属宿舍。此后，光华木材厂、起重机械总厂等又陆续在附近建了大批宿舍。现在意义

上的农光里开始形成。在沙板庄还建了一所华北农机子弟小学，1956年更名为“沙板庄小学”，很多北京内燃机厂子弟都在这里度过了快乐的少年时光。学校西侧是副食店、粮店，也是这一带最热闹的地方。

上世纪50年代，三环路还没有形成。“沿沙板庄沙石路往东接有一条南北走向的路，上世纪30年代末形成。到50年代初路向南延伸，称为建设南路。60年代拓宽称东三环南路。路面不宽，没有通公共汽车。三环外很大一片地都是菜地呢。大家的工作单位大都在双井周围，上下班不是骑车就是走路，一早一晚，路上比较热闹。”那时，在这里如果有人骑车后面载着大麻袋，多半是光华木材厂的工人——他们把厂里废弃的锯末拉回家，在炉灶膛中穿实，中间留个火眼；这些锯末封火时间特别长，烧饭的时候又飘散出木头的香味。

劲松、双井一带当时算是北京的东郊开发区，“能够进入工厂上班，是特别骄傲的事情”。周宝林清楚记得自己1952年5月20日正式进入华北农业机械总厂，成为这个社会主义工业大集体中的一分子，工号是1043，这也意味着当时厂子里至少有一千多号人。“1953年斯大林逝世，工厂的食堂里上千人参加了追悼会。我们当时生产风风火火，汽车、轮船、拖拉机发动机都是我们生产，有的还出口到美国去。”

“有关房子的事应该想得周全一些”

现在农光里小区的楼群大多兴建于上世纪70年代末。正在进行改造的17号楼是最早兴建的居民楼之一。“17、18、19号楼是同一年盖的，都挨着东三环。”周宝林说，“1975年开始盖。地基挖得不深，用的是三七砖，钢筋很细，但施工质量还是不错的。1976年，技术细节。作为这次北京市老旧小区改造试点工程，抗震加固是其主要内容，“前后都打了9米多的钢筋桩子进去，就像大轮船在海上要停下来，要有大锚才能固定。然后又浇筑了混凝土，把土夯实，就可以外套预制板了。这就相当于把这栋楼用材料捆了，固定住了。地震来了不怕，抗八度地震没有问题”。

小区里的不少老人观察着改造的每一个细节。74岁的张佩忠注意到，在浇筑混凝土之后，回填夯土时，“这些都是橡皮土，土里面水分大，还有乱七八糟的垃圾，就应该加生灰再回填，吸收土壤里的水分，要不然以后地面软化变形，生活在这里的又多是老年人，有安全隐患。有关房子的事，就应该尽量多想得周全一些，细节上到位一些”。张佩忠也是有感而

发：“我们70年代盖房子，有人提出卫生间应该建坐坑，有人就反对说，工人阶级没有蹲不住的。”三十多年过去了，当年的工人现在大多已经七八十岁，坐坑还是蹲坑，这个细节问题就凸显了出来。

1977年过年之前搬进农光里17号楼的何阿姨记得：“当时是按照工龄来分配，工龄长的、先进工作者等优先分配，大多数都选择住在二、三楼；工龄相对短的住在一楼和五楼。我家老头儿1952年进厂，被分到五楼。那年过年，全家都特别开心。”何阿姨家的房子是两室一厅，建筑面积51.46平方米，使用面积不足40平方米，厅只是一个过道，大屋十多平米，小屋只有9平米，两个女儿一个儿子，全家五口人居住。

“老头儿走了，现在我和孙子住大屋，儿媳住小屋，孙子都大了。大屋也是客厅，一般吃饭都在大屋。房子太小了，管吃老化，我们住在顶层，平顶，夏天特别晒……”和现在老旧小区改造中的居民一样，何阿姨最关心的是进行抗震加固节能改造后，居住面积是不是能有所扩大；“开会的时候说，改造之后计算扩出来的面积，每平米4千元。如果扩出来的面积是一整块的就好，如果是这里多出两平米，那里多出一平米，就不好利用了。”

搬进17号楼的时候，何阿姨三十多岁，当时年轻，不会想到上下楼的问题；三十多年过去，现在每天上下楼是个大问题。社区开

会动员的时候，何阿姨就问：“能不能给安上电梯？”得到的回答是否定的，主要是安装和维护的费用问题。何阿姨自己想出了一个法子：“能不能顶上再盖一层，新盖出来的第六层作为商品房出售，这个费用作为安装和维护电梯的费用。”这个想法也被否定了，“听说是这个楼不能再多盖一层”。

“大家都等着被改造呢”

虽然是腾迁出来进行改造，但是农光里社区17号楼树荫底下，每天都聚集了不少人，大多数是以前的居民。很多人不愿意租借到别处，大多数居民都住在附近的临时安置房里。何阿姨“有空就往这里跑，心里老惦记着这里”。她和街坊们商量着农光里17号楼的未来：“改造的时候把东边的一棵大杨树拔了，改造后能不能让我们多种几棵树？最好是吃老化，我们在顶层，平顶，夏天特别晒……”和现在老旧小区改造中的居民一样，何阿姨最关心的是进行抗震加固节能改造后，居住面积是不是能有所扩大；“开会的时候说，改造之后计算扩出来的面积，每平米4千元。如果扩出来的面积是一整块的就好，如果是这里多出两平米，那里多出一平米，就不好利用了。”

也有不少慕名来参观改造的人，“西城来的，丰台来的，就看看我们怎么改造”。大家问得最多的是：“怎么选中了你们农光里社区17号楼？不是说1980年之前盖的房子都要改造吗，大家都等着被改造呢。”



农光里小区东口，废弃的小火车站和机车。

本版撰写/新京报记者 曹燕
本版摄影/新京报记者 李飞

作为时代衍生物的老旧小区

■ 记者手记

特定的居住空间是特定时代的产物。劲松、双井一带曾经是北京的工业聚集区。工业化、加速工业化，在1950年代，这是一个古老帝都在新时代迫切需要迎头赶上的规划和发展课题。早在新中国成立之初，前苏联规划专家巴兰尼夫就提出了对新中国首都的规划方案：“发展大工业，以提高工人阶级所占人口的比重。以天安门广场为中心，建设首都行政中心。”毛主席曾在天安门城楼上说，放眼望去，到处都是烟囱……这也是要将消费的城市变成生产的城市。农光里，就是这生产的城市衍生出来的产物，建筑样式整齐划一、按照工龄分配、街坊四邻都是工

友。大家在树荫下纳凉的主要话题有：北内研制出内燃机了，光华木材厂生产塑料贴面板了，起重机械厂生产了全国第一台全液压车……人们议论着这些新中国工业化中的“第一”，充满了自豪和满足感。而如今，北京内燃机总厂旧址已经被现代商场所取代。工厂，是这些年以国际化大都市为发展目标的北京力图从身上迁移和清除的旧痕。农光里小区17号楼，是小区几十栋红色小楼中的一栋，奥运会前已经历了一次改造，立面刷了红色。社区门口左侧是手握毛主席语录的雕塑，右侧写着一句毛主席语录：“四海翻腾云水怒，五洲震荡风雷激……”

改造中的工地和扰民问题

5月31日上午，农光里小区门口，一大群农民工准备返乡，回家割麦子。田保喜说，他的家乡河南周口王明口镇起码有两万人在北京，有的在工地上，有的自己做点小生意。到了这个季节一定要回去割麦子，现在割的是今年的口粮，一个星期之后回来。

北京老旧小区改造的具体实施者就是他们。老旧小区改造，对于田保喜来说，也是头一次，所有的脚手架都靠人力一点点搭起来。以前在北京干活大多数都是盖新房，框架结构浇筑混凝土，老旧小区改造比盖新房费劲多了，不过盖新房的活儿现在大多在郊区。在市区干活有人气，但是周边也经常有居民嚷嚷：太扰民了。

农光里17号楼对面有一块空地。当年是一溜平房，各种小摊小贩云集，奥运会前进行了整治，被围了起来。这块空地现在刚好可以用作改造工程中原材料的存放地点，工友们也可以住在里面。老田说，如果开展大规模的老旧小区改造，工业化和扰民都是大问题。在工地上，我们聊了他老家怎么盖房子的事，“地基要深钢筋要粗”；北京人的问题，“大多数人很客气，但有的也不好说话”；还有农民工的属性问题，到底是农民，是工人，还是在农民和工人之间。工地围墙四周，都是早年间刷上的各种红色海报，全部都是关于社会主义工业化建设的火热场景，那些先进个人的人物面容和动作都刚强有力。

为什么说西方很多国家都在不断进行老旧小区改造？我觉得产权问题很重要，市场化的作为投资的改造才会更加理性。国外很多公寓都是用来出租的，它会根据租赁市场的变化和需要进行改造，满足租户的需求，这样的改造是有回报的，是市场行为。但是国内老旧小区产权关系不清晰，大多数没有物业，周边环境不好，小区内住房的用途也不同，有人自住，有人出租等等。

住宅小区改造是西方城市的常态

■ 参照系

● 徐建伟，北京东方华太建筑设计工程

有限责任公司董事长，比利时鲁汶大学建筑学硕士
住宅改造，这在西方很多城市都是一个常态，或者说是一个世界性趋势，因为在很多国家，很少会去盖新房子，大多数都是在改造，主要是功能性改造，像卫生间、厨房这样的功能性区域的设备都是有寿命的，功能性的需求也在不断变化，所以说改造是国外建筑师的主业。有外国同行来到中国，经常会说，在这里干一年，是在国外干一辈子的活。

我觉得北京在奥运之前对建筑外立面的改造是不成功的，外立面的粉刷只是一个面子工程，这就好像一个人穿上西服，但是裤子上有一大块油污。我在西方很多国家看到他们的城市面貌也有改造，例如巴塞罗那举办世界杯的时候也做了一些改造，但做得很实际；城市小广场做了一些调整，让每个人都能感受到它的美，特别纯朴，更多表现出了文化，把旧的、历史的文化再改造，焕发新的活力和生命，来接待全世界来看比赛的人。这一次北京的老旧小区改造，主要涉及两个方面，一个是抗震加固，另一个是节能，实用性是很重要的原则。这就要落实到很多细节上，例如选择什么样的双层玻璃，什么样的涂料，什么样的管线，是不锈钢的还是镀锌管，这些都和节能密切相关，它不会反映在外立面上，但是使用它的人会受到。

为什么说西方很多国家都在不断进行老旧小区改造？我觉得产权问题很重要，市场化的作为投资的改造才会更加理性。国外很多公寓都是用来出租的，它会根据租赁市场的变化和需要进行改造，满足租户的需求，这样的改造是有回报的，是市场行为。但是国内老旧小区产权关系不清晰，大多数没有物业，周边环境不好，小区内住房的用途也不同，有人自住，有人出租等等。