



李一戈专栏 | 老城的 “新生”



李一戈

多年以后，我依旧清晰地记得，住在北京大杂院里的那份窘迫。

大杂院有一栋两层的砖房，周边散落着几片平房。院子里住着的，多是原来某个工厂的职工，厂子已经关了，但厂里的公共浴室还在，我去过几次，每次 1 毛钱。我原单位不知怎么换到院里楼房的一间，另外两间住着一家三代，共用卫生间，厨房倒是各用一间。并不是现在的三居室概念，它设计的初衷就是供两家人住的。学着做了个“太阳能热水器”，屋顶的水袋白天晒得热热的，阀门一开，水就流下来，只不过不是太烫就是太凉。

不必说，你晚餐吃什么，邻居是清楚的；老家来人了，也是知道的。邻居家的孙子是个胖小子，三岁多捧着一大海碗的面条，呼啦啦一会儿就见底了。印象最深的是，他家的酱油用得特别快。对门有个大姐，包了饺子经常会端一碗过来，但我家的辣椒菜她老远闻着就呛。胡同有个公用电话，寻呼机一响，我就飞快地跑过去回电话。我另外有位同事住在东城的一个大杂院，用的是公共厕所，我承认这一点自己比他幸运。

邻居们照例盼着拆迁。忽然有一天，传来消息说，我们这个胡同被划为历史文化保护区。我搬出院子后某一年路过，胡同两边的墙已粉刷一新。

多年以后，看同事的一篇文章，写的是“白塔寺再生计划”，预计在 2020 年之前，该计划将实现 200 个院落的修缮改造、28 条胡同的基础设施改造，从 2013 年至 2017 年 6 月已经腾退 101 个整院。参考大杂院“实

验房”，改造后每个开间约 15 平方米，却可以容纳三四口人居住，有成套化的厨卫和收纳模块。

白塔寺就在我住的大杂院几条街区之外。遗憾的是，看到前不久政府部门给原所在胡同居民的一条回复，“该地区目前暂无腾退政策”。

2017 年 9 月 29 日正式公布的《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，明确提出“老城内不再拆除胡同四合院”。我个人认为，像“白塔寺再生计划”这样，对胡同院落的修缮和基础设施改造，将逐渐成为主流。但老城在保护基础上的修缮改造，需要时间。

在深圳、广州等城市，这种修缮改造也称为“微改造”。

由于历史的原因，深圳的老城更多是以城中村的存在。6月11日，深圳市规划和自然资源局印发的《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》提出，坚持城中村有机更新，更多采用微改造方式，不急功近利，不大拆大建。确有必要的，可综合运用局部拆建、扩建、加建等多种方式，由政府主导组织实施或引入实施主体实施。

这个文件对从事城市更新的开发商既有挑战，也有机会。如你所知，已有部分开发商签订了城市更新项目框架协议，有的规模还很大，但涉及拆迁，进展缓慢。对于这类项目后期如何处置，需要政府部门细化。如果严格执行“不大拆大建”，房企就得退出了。

而对于希望在老城发展长租公寓的投资机构，或许是个机会。我曾经

看过万科在深圳城中村改造的长租公寓，建筑主体结构不做任何改动，而是完善居住功能的“微改造”。举个例子，改造后的居住单元，让基层政府最头疼的消防隐患基本消除，其租金并非如个别自媒体渲染的大幅上涨，而是保持了基本稳定。如何发挥市场主体的积极性，既能大幅改善居住环境，投资机构又能在保障租赁市场平稳的基础上适当微利，需要集纳各方智慧，但必须摒弃无端的情绪化悸动。

广州也有不少城中村，其整体拆迁改造的难度与所有大城市一样。但广州也在尝试做一些街巷的微改造。我去看过荔湾区恩宁路的永庆坊。经过万科改造后，已成为一处文化创意街区。既保留了岭南特色风貌的旧建筑，又引入了文旅商业、众创办公、创意产业，餐厅、咖啡馆、服装、手工、艺术、创意、民宿等商业元素非常和谐地融合在一起。目前这里已成为一个网红打卡地。我参观的那天，还有情侣在拍婚纱照。

就城市建设本身而言，我国绝大多数的大城市已经跨越了大规模新建阶段。不仅是一线城市，包括历史文化名城在内的一批大中城市，都不得不面临老城的更新改造问题。老城居民盼望的是改善住房条件，对于城市

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31944

