

老危楼原拆原建 46天封顶 居民搬出旧居半年后回迁

智能建造技术破解城市更新难题

城市更新不一定意味着漫长的等待和吵闹的工地。近日,北京西城区月坛街道一栋住了快50年的老楼焕新了。原址上,一栋崭新的楼房拔地而起。这个“原拆原建”项目,从开工到封顶只用了46天,居民从搬出旧居到迁回新居,拿到新房本仅用了不到6个月的时间。54户居民无需离开熟悉的社区,原地就能住上更安全、敞亮的新房子。

多位专家指出,在城市核心区高密度、强约束的建设环境下,智能建造等新技术或可为城市更新探索出一条新路径,推动老房子向“好房子”升级。

45版方案打磨细活 老危楼原址焕新

当记者来到28号楼时,外立面的脚手架正在陆续拆除,现场施工基本结束。54户居民,迎来了搬家前最为关键的一步:验房。

变成“凤凰”之前,三里河一区28号楼是一座建于20世纪70年代末的老楼,还是栋危楼,楼体结构老化、外墙开裂等隐患十分突出,家家都存在燃气、排水管线锈蚀漏水以及供暖不达标等问题。朱阿姨一提起昔日的居住环境,至今都觉得闹心。

去年,国家政策开始明确支持老旧住房自主更新、原拆原建,各地陆续开始进行相关探索。三里河一区28号楼成为西城区第二个“原拆原建”试点,54户居民借此能够实现在原址住进新房。

听起来似乎很简单,实际推进起来,仅敲定一套改造方案,月坛街道办事处的李燕就前后忙乎了好几个月。为了打磨出最好的改造方案,他与设计单位反复研讨、数易其稿,前后一共拿出了45版。

李燕介绍,仅电梯增设这一项,团队便先后拟定了十多版方案。早期方案中,电梯被规划在建筑外部,后续团队又探讨能否将电梯设置在建筑内部,针对这一思路也讨论修改了多个版本。

方案敲定后,施工工艺的选择又成为新的问题。如果采用传统工艺施工,不仅建设周期较长,还容易产生噪声、扬尘等问题,对周边居民的日常生活造成影响。为此,经改造团队反复论证,选定了一套全新的施工方式,让老楼改造的工期比传统施工方式缩短了约75%。

整楼拆解成156个模块 4天就能吊装一层楼

为提升效率,建设单位依托数字孪生技术,将整栋建筑拆解为156个混凝土模块单元。约90%的建造工序,包括结构、装修、管线乃至部分厨卫设施安装,都在工厂提前完成生产。后续,



“原拆原建”的居民楼焕然一新。

图据《新京报》



三里河一区28号楼改造前状态。

只需要将模块运输到施工现场完成吊装拼接。

项目经理裴江飞制定的施工计划表,都是以“天”为单位细化各项建设任务,结合周边场地条件,项目现场最多可停放8辆模块车辆,建筑每层共有26个模块,一层的吊装工期最短可压缩在4天以内。

走进这座像造汽车一样造出来的新楼,老住户们难掩喜悦,忍不住驻足触摸,细细打量。曾经的老旧居所,如今变成了眼前的崭新住房,“明厨明卫”精装修,排水管道全部预埋在工厂完成的夹层里,楼上楼下再也听不到冲水声,也没

“四证齐发”提速90% 引入专业物业服务

在三里河一区28号危旧楼改建项目中,北京西城区全面推行立项用地、工程审批全链条“全程网办”,实现了24小时内核发项目备案与选址意见书、48小时内完成多规会商意见审批的高效办理,土地划拨、规划许可、施工许可等核心证照更实现“单日办结、四证齐发”,整体审批用时较承诺时限提速90%以上。

该项目不仅打造了核心区首个“拿地即开工”的危旧楼改建标杆案例,更是做到“交房即交证”,让住户们拿到钥匙的同时就拿到新房产证,为同类更新项目提供了可复制、可推广的“西城样板”。

房子建好了,居民搬入新家,如何做好后续保障,如何提升居民的生活品质,在项目建设期间,已经被西城区列为重点研究事项。

经相关部门多方协同推进,成功为三里河一区28号楼引入低于市场价格的专业“物管”。“原来家里什么东西坏了还得从小区外面找师傅进屋修,不仅又贵又慢,还有安全隐患。现在一个电话物业就上门,比原来快多了,还让人放心。”居民陈光说。

随着城市发展进入“存量时代”,如何在人口密集的老城区里做更新,是个大课题。

清华大学土木水利学院院长吴璟指出,目前城市更新多关注多元共治、融资模式等层面,而模块化施工是从技术端推动更新落地的重要突破。技术改进可显著提升更新项目的可行性与效率。这种模式把很多现场施工环节搬进了工厂,是未来城市更新,尤其是中心城区改造的一个重要方向。

“原拆原建,在提升居住安全和品质的同时,有助于缩短建设周期、减少资源浪费,是未来城市更新的重要技术路径之一。”吴璟强调。

综合央视、中新社、《新京报》报道



居民们拿着新家的房产证合影。

有了令人头疼的漏水隐患。

让住户们更开心的是,每家每户都顺利拿到了新房钥匙和房本。住户朱阿姨感叹:“我们的楼‘乌鸡变凤凰’了!”老街坊们纷纷决定约上装修公司,好好谋划一下未来的幸福格局。

朱阿姨还说,除了要过好自己的小家,过了年她们几个老住户打算再去街道问问看,接下来还能给28号楼再做什么。“以前老楼这不好那不好,以后得群策群力、让新楼这也好那也好。接下来的好日子、美事儿,还会一桩接一桩。”