

百舸争流 奋楫者先

——金螳螂在中国城市更新大潮中激流勇进纪实

□记者 张玉明 见习记者 徐世萌 通讯员 徐成桥 孙浩

儒家经典《礼记·中庸》云:“百舸争流,奋楫者先;千帆竞发,勇进者胜。”

这是2000多年前古人对人类社会活动的精到总结。先贤圣人大多对发奋这一精神情有独钟,历代文人著述甚多。上下5000年,中华民族优秀儿女的发奋自强从未停息。

今天,金螳螂建筑装饰股份有限公司(下称金螳螂)作为中国建筑装饰行业的龙头企业,正在全国各地蓬勃兴起的城市更新大潮中,又一次勇立潮头,精彩演绎着现代版的奋斗者的故事。

前瞻研究城市更新,“一城一策”量身定制“新衣裳”

不久前,记者专程前往苏州,金螳螂相关负责人接受本报独家采访。采访中记者发现,金螳螂领导对城市更新研究颇深。

金螳螂相关负责人如数家珍般介绍:城市更新的概念首次提出是在1958年的荷兰首届世界城市更新大会上。当时城市改造的重点逐步转为以提高城市人口承载力、满足经济振兴过程中人口向城市聚集的需求。主要内容是对城市中心区土地的强化利用和大规模清理贫民窟、重建城市社区,以改善城市生存条件和物质环境。1958年召开的第一次城市更新研讨会上,将城市更新阐述为:生活在城市中的人们有着不同的居住期望和出行、购物、娱乐等活动需求,并且为了形成更好的生活环境和更美好的城市容貌,会对房屋或者环境等提出改善的要求,这类改善生活环境的城市建设活动都是城市更新。

据介绍,中国最先提出城市更新新理念的城市是深圳。深圳的经济特区发展只有30多年,但这块热土已有6700多年的人类活动史,深圳的城市史已有近



1700年。深圳在20世纪80年代开始城市单体建筑改造,90年代旧村旧工业零星建筑改造开始,2004年《深圳市城中村改造暂行规定》正式发布。在2009年颁布的《深圳市城市更新办法》中,将城市更新界定为:对城市建成区中的旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等区域,进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动。

据介绍,2021年,“城市更新”被首次写入《政府工作报告》;2022年,党的二十大报告指出,要“实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市”。中国在改革开放四十多年以来的大建设,及当今房地产市场特殊背景下,城市更新将再次激活中国经济。伴随着城市基础设施老化、居民生活方式转变、经济发展的转型,在城市更新中完善城市功能、提升城市形象、优化产业结构、提高城市宜居环境已成为一个必要举措。“十四五”时期以及未来一段时间,城市更新将是城市发展新常态。目前住建部已推出了

北京、上海、苏州等21个试点城市。金螳螂积极响应国家号召,投身于城市更新中去。金螳螂已先后参与22个重大项目,辐射全国多个试点城市,项目涵盖历史文化保护、老旧小区更新、产业园区更新、公共空间提升等多个领域。

金螳螂相关负责人指出:城市更新是一个复杂且综合的过程,需要根据实际情况选择合适的改造方案,强调科学性和逻辑性。城市更新不同于传统房地产开发,具有项目零散、周期长等特点,要求设计师具备耐心和专业精神,全面提升经济、文化、产业结构、环境设计等多个维度,同时,城市更新也在复盘我们以往的城市建设,激活经济、活化利用,促进城市形象和可持续发展。从专业领域的角度来看,城市更新是个概念较大、实施较零散的项目。这类项目目前尚处于试点阶段,还未形成系统性的相关机制。

“城市更新为金螳螂提供了一个全新的平台。金螳螂在应对该类项目时,不敢有丝毫懈怠,始终坚持先行先试,实施‘一城一策’概念,对不同城市的更新设计规划对应其城市文化、经济发展、消防安全的方案。我们坚持‘一城一策’量身定制城市更新‘新衣’的实践受到业主广泛好评。”金螳螂相关负责人说。

金螳螂首个城市更新项目——西安古都老街改造剪影

一座兵马俑,记录着数千年前的中华文明;一段明城墙,承载了辉煌华夏厚重的记忆。当现代的文化符号与古老的历史都城相碰撞,便迸发出双创的澎湃动力。

2018年,金螳螂落地首个城市更新项目在陕西西安。

西安,是国务院公布的首批国家历史文化名城,历史上有周、秦、汉、隋、唐等13个朝代在此建都,是世界四大古都之一,曾经作为中国首都和政治、经济、文化中心长达1100多年。中华人民共和国建国以来,世界上已有200多位国家首脑和政要访问古都西安,包括联合国秘书长、美国总统、俄罗斯总统、德国总理、法国总统、英国女王、日本天皇、韩国总统等。

金螳螂落地西安首个城市更新项目,是西安咖啡街首个城市更新项目。该项目是金螳螂在西安的第一个PPP项目,也是西安高新区对于PPP模式的首次尝试。初次在全新领域合作,双方都本着最大的诚意在过程中不断探索。

咖啡街项目是对原有区域的改造升级。此地段修建于1998年,曾是西安高新区的腹地,此前共经历过三次大型改造,地下管网图纸已经遗失。缺少蓝图,项目进度极大受阻,地下改造只能在摸索中前进。最终金螳螂项目团队迎



难而上,匠心打磨精品工程,完成了这项艰难的更新工程。

西安咖啡街开业后,一个月内就举办了20余场投资洽谈、经验分享等创业创新活动,吸引了大批客流,积聚效应显现,更是成为当地的网红打卡点,深受年轻人的喜爱。

描绘“千年瓷都”新画卷——景德镇老街区改造剪影

景德镇这座城有着2000多年冶陶史、1000多年官窑史、600多年御窑史……陶瓷一直是这座城市的名片,它就是位于中国江西省的“千年瓷都”。作为首批国家历史文化名城,景德镇保留了最为丰富、最为完整的瓷业体系及文化遗存,形成了独特的瓷貌和瓷韵。自2021年入选全国首批城市更新试点城市以来,景德镇严格落实城市更新底线要求,坚持在发展中保护、在保护中发展,加强陶瓷文化创造性转化,统筹推动老城区、老厂区、历史街区等不同类型项目保护更新,逐步形成了以文化释放新需求、创造新供给、催生新业态的历史文化名城保护发展新格局。

2020年金螳螂参与景德镇陶阳里文化街区改造更新,该项目涵盖了120多栋旧建筑更新,金螳螂在保护传统文化、修缮街巷格局前提下,增强建筑结构安全、完善基础设施,与周边居住商贸传统功能互补升级。

“夜阑惊起还乡梦,窑火通明两岸红”“陶阳十三里,烟火十万家”等诗句描绘了过去景德镇陶阳里的繁华景象。如今陶阳里历史文化街区,依旧保留着景德镇最丰富的历史和文化信息,蕴藏着“千年瓷都”窑火越燃越旺的“密码”。

陶阳里片区的改造以瓷业遗产保护复兴为核心,遵循“保护第一、修旧如旧”原则,在保留当地特有明清传统平房的同时,将陶瓷文化遗址及周边400多幢古民居进行修缮利用,打造书屋、民宿、工作室等活力空间,重构“窑-作坊-民居群”的特色展示网络,助力陶瓷文化保护与文旅产业发展实现良性互动,推动文化表达与深度体验实现双向奔赴。

重铸“丝绸之路活体记忆”——喀什老城民居改造剪影

喀什,拥有2000多年历史,是丝绸之路经济带南疆支点城市、中巴经济走廊起点城市。厚重的历史文化、独特的地理位置,让这里被誉为“丝绸之路上的明珠城市”“丝绸之路的活体记忆”。季羡林先生曾说:“世界上历史悠久、地域广阔、自成体系、影响深远的文化体系只有四个:中国、印度、希腊、伊斯兰堡,再没有第五个;而这四个文化体系汇流的地方只有一个,就是中国的敦

煌和新疆地区,再没有第二个。”喀什便是最好的例证。

喀什的灵魂在老城,老城的精髓在高台民居。这块占地80多亩的大土台,曾生活着600多户人家,更因聚居许多土陶匠人,被称为“高崖土陶”。高台民居形成于800多年前的喀喇汗王朝时期,历经高台维吾尔族世代聚居,繁衍生息,形成了别具一格的原生态楼中楼建筑群格局。

2019年高台民居正式开始改造,改造坚持采取“一户一设计”方式,做到保持古城原风貌,符合居民改造意愿,保证房屋安全抗震;同时,按照“修旧如旧”原则,少数民族民居特色被最大限度保留下来。别具一格木雕、铁艺、绘画在这里随处可见,600多户具有历史文化价值的传统民居在保留原有空间格局基础上被修缮加固。

如今,走进古城,能够将人瞬间拉回到两千多年以前的汉代。那些夯土城墙、整洁的街道,以及人们依然利用鲜花装饰自己的庭院,这与当年张骞出使西域时记载的那座疏勒古城并无二致。

联合国教科文组织高度评价喀什古城改造项目:“喀什老城改造项目中有许多值得推广的经验,完全可以作为相关改造方面的国际惯例。中国政府能付出这么多的精力来实施这样大的一个改造项目,不管在资金、人力或是时间的投入上,都是世所罕见的。”

在实践中再探索“城市更新语境下的高质量‘城’长”

城市更新决不是“破旧立新”、大拆大建。城市更新必须从实际情况出发,因地制宜,“一城一策”。在城市化进程不断加快的今天,如何平衡古城保护与现代发展,是摆在我们面前的一个重要课题。

人们应当报以鲜花和掌声的是,金螳螂一面在“摸着石头过河”,大胆实

践,发挥了其在城市更新领域的专业优势,为我国城市更新事业贡献了智慧和力量;另一方面,金螳螂“马不扬鞭自奋蹄”,在不断地潜心研究、小心求证,探索如何为行业的可持续发展奉献更多智慧和力量,如何使城市更新系统工程日益完善。

2024年4月24日,由金螳螂承办的“城市更新中国行”座谈会在金螳螂商学院成功举行。这个座谈会汇聚了三十多位专家、学者与企业代表,旨在通过交流最新理念和实践经验,共同探讨如何通过城市更新行动,持续改善城市生态环境、优化产业结构、推动城市功能完善,以实现城市的可持续发展。

活动上,中国城市更新论坛秘书长陈方勇特别强调了城市更新理念的转变,他提出,在当前时代背景下,我们正步入一个以城市更新为特征的新阶段,这是一个关注存量优化而非仅仅增量扩张的时代。我们需要从根本上转变思路,将人的需求和体验放在首位,实现真正意义上的“以人为本”。

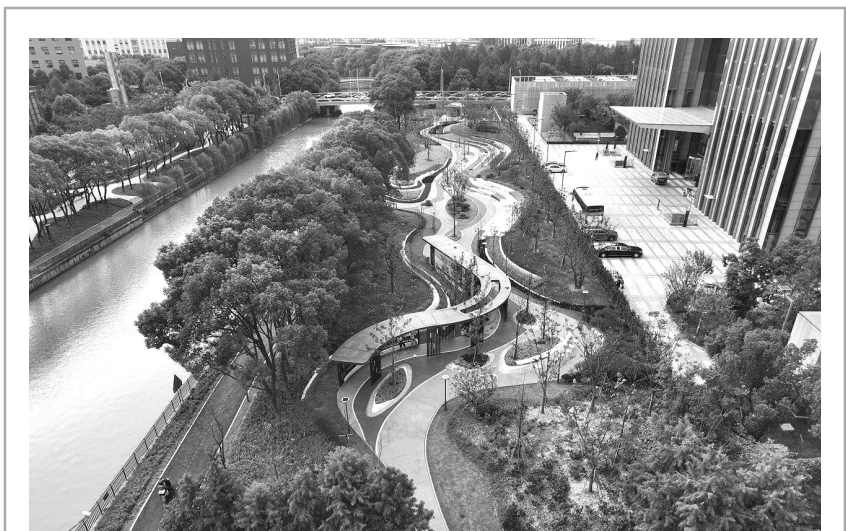
金螳螂股份公司联席总裁施国平介绍了公司城市更新取得的成绩,分享了金螳螂在西安咖啡街区和大唐不夜城的成功案例,通过改造老街区,提升了城市形象,为居民提供了休闲好去处。

景观设计学院院长胡炜分享了苏州剪金桥巷保护与更新专项规划的进展并表示,该规划旨在挖掘和保护剪金桥巷的历史文脉,同时提升商业业态,打造具有苏州特色的商业模式,以期使这一历史地区焕发新生。

苏州大学金螳螂建筑学院院长吴发荣分享了《世界遗产保护视野下苏州古城人居环境的思考》。吴院长表示,苏州古城的城市更新应融合自然与人文,采取多尺度、渐进式微更新策略,以系统思维引领科学决策。他强调,城市更新需政府、企业和社会三方协力,通过宏观、中观、微观三个层面的保护与创新,实现古城空间特色与功能的优化。特别在苏州剪金桥巷项目中,吴院长倡导“苏式生活体验街区”理念,利用数字化技术,推动了街区空间的整体保护与活化。这一模式为古城的现代转型提供了新思路,对全国城市更新具有示范效应。

同时,来自不同领域的专家学者和从业人士从商业发展、商业变迁、建筑理念等多个维度,深入探讨并分享了他们对城市更新的独到见解和深刻洞察。金螳螂承办本次论坛,不仅为与会嘉宾提供了一个交流思想、分享经验的平台,也展示了金螳螂在推动城市更新方面的努力和成绩,公司将继续发挥自身的全产业专业优势,为城市更新事业贡献更多智慧和力量。

善哉,金螳螂!



打造民生「幸福环」

上海陆家嘴焕彩水环更新升级再开放

近日,由上海建工园林集团园林工程公司承建的上海陆家嘴焕彩水环品质提升工程顺利建成开放。该项目以“人民水岸,活力水环”为目标,深入诠释“人民城市为人民,人民城市为人民”重要理念,环绕浦东新区内环核心打造“O”字形滨水生态步道系统,为市民休闲游憩提供好去处。

陆家嘴水环分为两期实施建设,建设周期近3年。项目一期于2021年底动工,2022年底完成建设;项目二期于近日完成建设。改造后的陆家嘴水环全长12.5公里,消除了28处堵点和断带,借助张家浜、洋泾港两条河道岸线,两端衔接黄浦江滨江步道,打造亲水友好、绿色生态的“大水环”。

一期建设:全线贯通
陆家嘴水环一期通过平交贯通、构建水中桥、构建浮桥、桥下清障等方式,采用梳理路面交通动线、拓展桥下空间、借道水面等手段,完成“O”字形步道谋篇布局,为市民创造更多的通行空间以及更便捷的出行路线,进一步提高出行效率。同时,陆家嘴水环以“一桥一景”的“桥下风景线”为主要特色,共计打造10处各具特色的桥下空间,使原本被忽视的桥下空间焕发新生,进一步增强功能性和连贯性。

二期建设:品质提升
在一期建设实现全线贯通后,二期建设以品质提升为主要任务,共计完成滨水景观带提升节点91个、口袋公园6个、新建1座水舞桥、优化5座桥下空间布局、新建及改造9座驿站、改建3座码头以及城市家具、标识标牌、监控系统等公共配套设施。

二期通过在水环沿线建设六处口袋公园:泾羽园、拼图花园、秘境花园、智慧花园、坊馨苑、彩塘枫韵,将水环沿线的“边角料”地块全面激活和活化,打造季相分明、四季花开的城市角落。口袋公园内还布置了园椅园凳、儿童游乐、体育设施等,强调休闲休憩功能,满足市民需求。

泾羽园位于金羽名庭小区东侧,总面积1682平方米,功能定位为社区邻里花园。泾羽园整体形态呈带状,设置了两处休憩点,并配备了廊架、座椅、艺术小品等休闲元素,为周边居民提供可独处、可社交、可亲子互动的共享空间。

秘境花园位于上海科技馆南侧,总面积4921平方米,是一座以生态科技科普为特色的口袋公园。花园内设置了“蛹”艺术廊架、昆虫装置、探秘木桩步道等设施,打造城市绿色科普空间微平台,寓教于乐、自然科普。

智慧花园位于上海金融交易广场南侧,总面积约8000平方米。智慧花园以“可聚集可闲坐,激活社交功能”为主题,面向周边商务人士提供服务。智慧花园结合场地1.2米的竖向高差,因地制宜,打造了具有特色的线性台地花园,并基于服务人群需求,植入休憩设施,同时配置一处爱心驿站,提供便利、轻松、悠闲的游憩环境。

相关负责人表示,陆家嘴焕彩水环品质提升工程是上海建工园林集团深入践行“人民城市”理念的典型案例。该集团将全力对标“中国最好”目标,高标准、高质量打造更多民生、民心工程,让广大市民拥有更多的幸福感和获得感。
(伍鹰翔 张皓)



建筑防水的基本原则与实践(一):无为而治

□王仲辰

为使我国《建筑法》上位法律条例中普适性基本方针目标和《质量管理条例》质保底线指标不被曲解,防止将该质保底线指标被建筑防水工程规范、质量管理、市场准入及定额依据“一刀切”,变相成为最高防水质量而限制科技进步,破解防水工程规范标准中被条款锁定的“原理、材料、工艺、工法”壁垒,而不蒙“违法、违规”之祸,笔者认为光靠建筑业普适性原则、质保底线指标是不够的,建筑防水还应具备“可靠、经济、耐久”三项基本原则作为支撑。应用如下:

2021年初,在建的西藏自治区重点市政项目西藏美术馆主展A馆发现

地下室储藏室出现诸多部位渗漏,碳基防水失效。用于珍藏价值连城艺术品的馆藏功能受到严重威胁,政府主管部门十分焦急。是年6月设计方和建设方共同邀请笔者参加渗漏治理方案现场论证鉴定会。

笔者应邀前提:为了不受人为、条款约束失去客观性,论证依托建筑防水三项基本原则不可或缺。

论证焦点:1.按行标《地下工程渗漏治理技术规程》处理的可靠性、经济性?2.按国标《地下工程防水技术规范》“防排结合”引流的结构基础耐久性和使用可靠性?3.按《管理条例》基本质保指标5年防水耐久性?4.

按《建筑法》为保证用户使用原则进行更新外防水的可靠性、经济性?为满足项目使用要求,以建筑防水三项基本原则为依据,通过正确运用防水原理,方可实现。

现场诊断依据:1.原因为新浇筑结构不均匀收缩和施工局部缺陷未见结构性问题;2.检测数据显示当事方情况记载客观未发现破坏性维修;3.未见基础砼结构设计问题;4.日后使用没有产生影响防水的动荷载、水压大范围波动、循环应变因素等;5.未发现砼级配混入没有实际时效数据的“添加剂”、无地下水水质污染;6.经该项目围护结构设计和施工质量分析,

砼结构材料的抗渗性能至少高于实际地下水头300%以上,严格运用材料防水原理,完全可实现混凝土结构材料防水。

鉴定结果:“无为而治,一年内渗漏将自行消失,无碍结构使用寿命,非不可预见因素无须人工干预”。半年后项目方代表来沪报喜:未经任何处理,渗漏全部消失,节约了大笔维修资金。

遵循防渗漏基本原则,正确运用防水原理,在一定条件下,是实现防渗漏最高境界“无为而治”的根本条件。
下篇内容《建筑防水的基本原理与实践》系列二