

有颜值 有活力 有温度

城市更新让美好生活“有里也有面”

当前,我国城镇化率已达67%,从快速增长期进入稳定发展期。城市发展的核心任务不再是大规模扩增量、“造新城”,而是通过城市更新对现有空间提质增效。党的二十大报告中提出“实施城市更新行动”。今年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》,提出要坚持因地制宜、精准施策。7月,中央城市工作会议再次强调,“高质量开展城市更新”。

近年来,天津加快城市“新陈代谢”,从唤醒小洋楼,到守护城市文脉;从城市“微更新”提升民生温度,到让老旧小区有“面子”也有“里子”。在城市更新进程中,“让群众生活更舒适”的理念,融入城市规划建设血脉中,体现在每一处更新细节中,让城市更有颜值、有活力、有温度。



天津五大道小洋楼群里唯一一幢中式建筑——橙院俯瞰图

本文图片均由受访者提供



橙院夜景



天津五大道首个步行商业街区“花园老街”商业聚落

设计院知名教授领衔设计修缮方案,“出手就是名家的手笔”。

修缮工程精益求精。地面采用故宮正殿的铺砖工艺,主殿屋檐下的横梁用的是当年留下的老物件。主理人专程到南方挑选定制17万片瓦。收货后发现品质不理想,又全部退掉重买。

2024年海棠花盛开时节,沉寂数十年的橙院正式对外开放。马涛说,“开业第一年,不到9个月接待了70万人。”

2025年春节期间,这方小小庭院累计接待游客达20万人次。

年轻人的到来到这里注入蓬勃的青春气息。戏剧文化节、非遗展览、摇滚唱片展等轮番上演。在马涛看来,这是盘活风貌建筑的一个典范——“古建筑+新业态”产生化学反应,让创意穿越时空,在历史空间激发出新时代的文化创造力。

“目前我们运营15处小洋楼,总建筑面积4.6万平方米。”马涛说,这些建筑大多有百年历史,每一栋都有独特故事。

盘活这些小洋楼绝非易事,先要厘清产权,还需科学论证、招商审核、规范施工等一系列流程。“修缮历史风貌建筑费用高,很多小洋楼的修缮费甚至高于重建费。”马涛说,此外,此类建筑的修缮审批严、周期长,很多内部空间局促,使用功能受限,导致投资回收周期长、不确定性高。

盘活小洋楼遵循因地制宜、“一楼一策”的基本原则。不仅要让小洋楼“唤醒”,还要让项目运营可持续,需要争取多方力量共同支持。

团队进行多维度创新探索,设立专业化资产管理平台,整合分散资产,培育小洋楼全周期开放运营能力,提供盘活全链条服务;创新政企联动,建立商户、政府、企业三级响应机制,加快审批流程,吸引社会资本参与保护修缮与经营,努力在社会效益和经济效益之间找到平衡点。目前已盘活的小洋楼年经营收入近3000万元。

“盘活风貌建筑,其实就是守护城市文脉。”马涛带领年轻的团队在政企之间搭建沟通桥梁,为洋楼盘活焕新进行头脑风暴、出谋划策。

五大道核心区域里,有一处院落同样多年闲置失修,但这里楼体之间背靠背、互不连通,给整体盘活及业态引入带来一定难度。

团队设想,打造一个没有围墙的街区,贯穿两条马路,让市民游客可以在洋楼间畅游。他们邀请规划、建筑、旅游等部门开展联建,在多方共同努力下,五大道首个步行商业街区——“花园老街”商业聚落亮灯了。

适应当下年轻人的喜好和消费习惯,这里汇聚了青年文创咖啡、特色酒吧、餐厅等多元化复合型业态,文化与商业融合,充分激活文旅市场活力、满足消费需求,让盘活后的新街区实现可持续发展。

和平区花园路5号是民族英雄吉鸿昌故居,如今成为天津市红色教育基地。旧

居里复原了书房、密室等历史场景,推出沉浸式展演剧目《国魂》。整栋旧居成为穿越时空的舞台,将吉鸿昌将军的英雄事迹与旧居历史场景融合再现。吉鸿昌故居“保护+活化”模式为天津红色资源利用提供了范例。

让城市历史文脉“活起来、用起来”

在海河畔河西区柳林路上,有着70年历史的天津市总工会第二工人疗养院(以下简称“二疗”)曾是天津市优秀工人代表休憩养疗的场所,如今这里作为海河柳林设计之都城市更新项目的一幢标志性建筑,向市民开放。

“二疗”重生,是城市更新中守护城市历史文脉的一个缩影。“本着‘在保护中发展,在发展中保护’的原则,我们想尽可能把它恢复原貌。”天津城投集团城市更新公司科技部负责人周建超说,仅门窗配色的恢复,项目团队就反复调试了



天津市柳林街道龙博花园小区围裙修缮前后对比图(上图为修缮后)

16次。他们发现20世纪50年代流行的水磨石地面工艺非常精美,经过多次精心打磨与结晶处理,将地面完美复原。

为了让“二疗”真正“活起来、用起来”,团队尝试创新盘活路径:与河西区政府签订20年使用协议,建立全方位工作机制;引入中关村智酷作为产业运营合伙人,借助其创新模式,吸引了众多优质产业服务资源集聚。

闲置多年的疗养楼、食堂、洗衣房、治疗楼等,经修缮盘活为办公、论坛、商业、展览等多种空间。今年夏天,柳林城市更新项目创意之城·箱遇BOX商业街热闹开街,填补了区域内特色商业集群的空白。

相邻的“三创”基地同步亮相,其前身承载着这座城市的特殊记忆。1973年,为应对城市供水危机,柳林分厂等13座井水厂应运而生,每日输送22万立方米水源,在那个“滴水贵如油”的年代守护着城市生命线。引深入津工程竣工后,这些泵站逐渐沉寂。如今,3台重达12吨的离心水泵与6棵历经半世纪风雨的

大树,构成极具张力的工业图景,成为记录城市工业化进程的“活化石”。

为完整保存这一工业记忆,项目团队采用双层工字钢防砸棚保护与水钻精准开孔技术,让这些斑驳的“钢铁巨匠”重生为泵站文化展厅的“镇馆之宝”。

为保护6棵古树,团队下足了功夫。他们借助BIM技术模拟树冠与建筑布局,通过“吊装挪移+人工撬运”精细操作,实现“院中有树,树覆屋顶”的独特景观。

城市更新不仅是民生工程,还需要产业支撑。柳林城市更新项目打造以数字经济和科技创新为引领的“1+4+6+N”产业体系,与附近多所高校合作,共同探索产、学、研、用、居深度融合的“产城融合”发展模式。

用“织补功夫”为城市“微更新”

在天津另一端的耀华城市更新项目中,改造者探索开展城市更新领域的创新实验——城市“微更新”。

由于历史原因,城市繁华商业区和成熟居民区之间,可能会有一些零散土地被闲置,时间长了有的变成荒地。这些地块如同城市发展蓝图上的“破洞”,给城市管理带来不小的困难。天津城投集团海河建投公司副总经理于大明说,他们要做的,就是“像织补一样,把城市里这些‘破洞’一点点补上”。

于大明解释,不同于传统的大拆大建,“微更新”瞄准那些占地面积几千到1万平方米左右的小地块。它们散落在中心城区,虽地理位置优越,却因体量小、规划落地难度大而长期闲置。

为此,这支“微更新”团队提出“城市织补”理念,旨在激活原本低效零散的地块资源,“我们坚持传承保护与有机更新并重、提高片区颜值与改善人居环境并重、补齐公共服务短板与提升产业能级并重。”于大明团队深知,把好事办好,需要用“绣花功夫”对待每一件小事,“政府、市场、企业、市民形成合力,共同参与社区治理,才能激发全社会活力”。

团队创新运用“政府主导+企业运作+居民参与”模式,改造前开展多轮入户调研,将居民关切的问题纳入改造清单,问需于民。

立兴里小区居民反映最集中的问题,包括楼体保温性能差、长年冬冷夏热,小区停车位杂乱,周边用地常年闲置等。改造团队对症下药,针对这些社区“老毛病”展开“针灸式”改造。

外墙保温改造是此次区域焕新的重中之重。去年,改造人员为小区楼体外墙涂上抗裂砂浆、加装防火保温材料,更换了楼外供暖管道保温层,赶在人冬前全部完工。藏在仿红砖饰面下的石墨烯保温层,如同为这些几十年的老房子加盖了一层“棉被”。改造后的第一个冬天,小区居民真切感受到了民生温度。有居民说,以前冬天“在家看电视都穿着棉袄”,如今室温实测提升了8℃到10℃。

“推窗见绿、出门入园”的美好愿景在这里成为现实。立兴里东侧5000多平方米的闲置地块,如今变身“口袋公园”,成为周围居民休闲游憩的好去处。公园里保留了原生古树、新植慢行系统、规划出全龄活动区,打造兼具生态功能与人文关怀的公共空间。

值得一提的是,改造者特意在这里打造了一块摔跤场地。于大明说,他们在调研中了解到,这里原本就是红桥区非遗项目“中国式摔跤”的民间聚集地,“城市更新要因地制宜,要‘颜值’也要‘温度’,从老百姓的实际需求出发,城市‘织补’才能真正凝聚人心”。

间。”团队年轻成员孙学凯说。

改造带来的变化,不止于硬件升级,更是居民生活方式的改变。团队帮助改造后的小区每月组织2-3场文化活动,包括摄影展、跳蚤市场、文艺汇演、邻里节等。“我们希望居民在新空间里,拥抱全新的生活方式。”

今年5月,中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于持续推进城市更新行动的意见》提出,要坚持因地制宜、精准施策,杜绝“面子工程”“形象工程”,确保把实事办实、好事办好。

“城市更新是个良心活儿。”程建通说,我们选了一条难走的路,但大伙儿干得带劲儿——因为找准了老百姓的真实需求,我们的努力就是让生活变得更美好。

邻居安装的摄像头,可拍边界在哪里

方安装的摄像头都存在能够收录一定范围音视频的情形,但收录范围最远仅限于对方房屋的外墙,无法看到各自院内和屋内的情况。

法院经审理认为,李某安装摄像头出于农村依山建房的安全需求,拍摄范围未超出合理限度,12345投诉平台并非公开网络平台,李某通过该平台投诉的行为不构成对赵某隐私权的侵犯,故驳回赵某全部诉讼请求。

而在北京市大兴区人民法院审理的一起纠纷中,韩某在自家院墙安装了可通过手机遥控角度的摄像头。邻居刘某发现,当镜头调整后,该摄像头不仅能拍到其庭院,甚至能透过窗户窥见客厅内部。承办法官现场勘验确认了拍摄范围,经过法院调解,韩某主动拆除了摄像头。

“自由有限度,权利有边界。”该案承办法官解释,如果摄像头仅拍摄公共通道等公共区域,通常不构成对隐私权的侵犯;但如果拍摄范围覆盖了他人的私密空间,则会构成侵权,行为入应承担相应责任。本案中,韩某事实上对刘某的隐私权造成影响,因而认定其安装行为不具有合法性。

《公共安全视频图像信息系统管理条例》(以下简称《条例》)自2025年4月1日起施行,旨在规范公共安全视频系统管理,维护公共安全,保护个人隐私和个人信息权益,为解决摄像头引发的矛盾纠纷提供系统解决方案。

《条例》明确,除负有经营管理责任、安全防范义务的部门、单位或者个人为维护公共安全所必需建设外,其他任何单位或者个人不得在公共场所安装图像采集设备

设施。禁止在民宿、宿舍、更衣室等能够拍摄、窥视、窃听他人隐私的区域、部位安装图像采集设备设施。

“民法典中隐私权相关规定与《条例》新规衔接紧密。”周晓莉解释称,新规明确将旅馆客房、宿舍房间等私密区域划定为禁止安装图像采集设备的范围,使公众清晰知悉行为边界,避免因不知情而侵权。同时要求合理确定摄像头的安装位置、角度及采集范围,并设置显著提示标识。此举既能规范安装行为,又能保障公众知情权。《条例》还对违规安装行为规定了严格的处罚措施,包括没收设备、处以罚款;情节严重涉及偷拍隐私的,还可能面临治安处罚乃至刑事责任。旨在通过强有力的处罚措施,有效遏制违规行为。

《条例》明确了公安机关的指导和监督

管理职责,建立备案和举报制度,对违法安装图像采集设备设施,或者非法对外提供、公开传播视频图像信息的,没收设备设施、删除视频图像信息、给予罚款处罚;偷窥、偷拍、窃听他人隐私的,依法给予治安管理处罚。

“新规填补了过去摄像头管理的法律空白。”北京市大兴区人民法院行政审判庭四级法官助理耿阳表示,《条例》为公共安全加装了“智能锁”,公安机关通过科学布局监控网络,可以快速定位走失人员、追踪违法犯罪线索,提升应急响应效率。同时,新规以“清单式管理”明确了监控设备安装的禁区,并设定最高50万元的违规罚款,从源头遏制非法私自安装乱象,让公众在公共场所能够“安心驻足”。《条例》力求平衡公共安全需求与个人隐私保护,既避免

对技术“一刀切”禁用,又防止监控无序扩张,为技术应用划定清晰的法律边界。

《条例》明确对保存期限届满后已实现处理目的的视频图像信息应当予以删除。严格规范国家机关、个人查阅调取视频图像信息的权限、程序。要求公开传播视频图像信息时严格保护个人、组织相关信息,明确在非公共场所所安装图像采集设备设施不得危害公共安全或者侵犯他人合法权益。

周晓莉法官说,在审理涉及摄像头案件时,法院首先会判断安装的必要性,如果业主出于保护自身财产或人身安全等目的,在自有或使用的物业范围内安装摄像头,具有一定合理性。其次,法院会分析该安装行为是否侵害了他人合法权益。最后,看有无合法理由阻却侵权,如出于重大公共安全需要或征得他人同意等。

“有必要提醒公众,在享受科技便利的同时,不可逾越侵犯他人隐私的红线。”她提示,即使出于安全保护目的安装摄像头,但如果超出合理限度,涉及侵犯他人隐私又无法合理解释,法院通常会认定构成侵权,要求停止侵害、拆除摄像头等,以实现安全考虑与隐私保护的平衡。

中青报·中青网记者 胡春艳

天津五大道有着被称为“万国建筑群”的小洋楼,其中唯一一幢中式建筑——橙院,是一位“年长的新人”。

飞檐红柱、青砖黛瓦间,咖啡与茶香交织。海棠花开,阳光洒在朱漆大门前,年轻人坐在院子里的中式圈椅上,品味醇香咖啡,青春面孔与古色古香的建筑相映成趣,为这片古老空间注入新的活力。

这座位于天津市和平区大理道5号的建筑已有近百年历史,它默默见证了世纪变迁:北洋政府时期这里是陆军总长蔡成勋的祭祖祠堂,新中国成立后天津首个挂牌的急救站点设立于此。此后产权单位更迭,闲置达数十年。

一场城市更新的焕新之变,让沉睡多年的大理道5号变得热闹非凡,橙院成为年轻人最喜爱的热门打卡地之一。

近年来,天津立足城市文化资源禀赋优势,启动科技创新、产业焕新、城市更新,盘活存量、做优增量、提升质量。这场城市更新行动通过激活城市经济增长新引擎,满足人民对美好生活的期待,成为拉动内需、改善民生、培育新质生产力、推动城市内涵式发展的重要支点,其宗旨是“让群众生活更舒适”,让城市更有颜值、有活力、有温度。

唤醒沉睡的小洋楼

“北京四合院,天津小洋楼。”天津小洋楼承载着百年来中国文明走向全球化、多样化的历史足迹,蕴含丰富的历史韵味和建筑魅力。

两年前,推开大理道5号关闭多年的大门时,马涛看到的是一片破败景象:主建筑屋顶常年漏雨,木质承重结构糟朽严重,一棵大树挤压着西南侧承重墙,建筑面临坍塌危险。

马涛是天津城投集团资产管理公司经营管理部总经理,摆在他和团队面前的任务紧迫又艰巨:尽快对文物本体进行抢救性修缮保护,同时也要最大程度释放这处闲置资产独特的文化价值、经济和社会效益。

如何盘活洋楼资产、提升风貌建筑的历史价值,为“沉睡”的小洋楼重新注入生命力,成为马涛和团队面临的挑战。

接手大理道5号后,他们决定广泛引智,在全国范围寻找适合的运营方,共同完成修缮、传承和发展任务。

橙院的方案打动了马涛团队,“主理人对中国传统建筑有深刻理解,对运营有一套独特的理念。”马涛说,一切都按照“修旧如旧”的原则进行,天津大学建筑

中青报·中青网记者 刘胤衡

家住北京郊区的赵某最近有些烦恼,因为街对面邻居李某家的摄像头拍到他家院落附近的情况。“在自家安装摄像头能随便拍别人家吗?”赵某为此将李某诉至法院。

日前,北京市第二中级人民法院通报这起案件。法院现场勘验显示,赵李两家均在外墙安装了摄像头,镜头朝向相隔7米的公路,可拍到对方宅院外墙及屋顶。2024年4月,李某通过12345平台投诉赵某家附近荒山着火冒烟的情况,并附上摄像头拍摄的截图。

村委会工作人员随后向赵某核实着火情况。赵某由此认为李某安装摄像头对自己生活进行监视,并将监控照片及声音上传到网络,侵害个人隐私,干扰其正常生活,要求李某拆除摄像头并索赔20万元。

“隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息,具有‘私密性’。”北京市第二中级人民法院法官周晓莉表示,在现场勘验过程中他们发现,由于摄像头角度问题,本案双