

北京市朝阳区： 以城市更新促商圈提质升级

■中国城市报记者 胡安华

近年,各地积极稳妥开展城市更新行动,使得旧城换新颜、新城展新姿,美丽又宜居。北京的城市更新不搞成片的大拆大建,而是坚持“小规模、渐进式、可持续”的更新理念,一直以来备受关注。

北京市朝阳区作为全市重要商圈的汇聚地之一,拟孕育千亿元级规模世界级商圈。几年间,区域内各大商圈不断升级改造,助力朝阳区完成新一轮的城市更新,为北京培育建设国际消费中心城市作出贡献。

三里屯太古里： 多元业态引领消费潮流

夜幕降临,华灯初上的三里屯太古里热闹非凡,来自全国各地的游客汇聚于此,感受多元文化融合后的时尚潮流。

三里屯太古里以“3.3”大厦为界线,分为南北区。太古里北区主要为购物住宿高档消费区,太古里南区主要为吃喝玩乐文化休闲区。

2021年12月3日,三里屯太古里西区正式开业。太古里西区是在原雅秀大厦基础上改造而成,被定位为一个时尚生活方式目的地,汇聚潮流时装、餐饮、健康生活和娱乐等业态,为三里屯社区的旧有城市肌理带来了全新活力。

“这个总面积约2.75万平方米的商场虽然体量不大,但迅速跃升为全新打卡地。”三里屯太古里总经理马泽丹表示,西区试营业阶段,周末日均客流1.8万人次,“这个客流量对于小体量项目来说已经很可观了,目前随着更多店铺开业,已吸引到更多客流。”

马泽丹介绍,升级改造后的太古里西区着眼首店经济,打造出三里屯商圈又一个商业热点项目,从而助力北京国际消费中心城市建设和

数据显示,2021年,朝阳区入驻首店数量达483家,占全市近54%,位居各区之首,其中136家首店落地三里屯商圈。不仅如此,太古里西区作为南区的延伸和拓展,积极开展头部品牌商业的招商工作,进一步提升三里屯太古里的首店经济、旗舰店经济集聚功能,丰富品牌层次,引领消费潮流。

记者注意到,改造后的太古里西区将建筑物的既有内部结构优化为更开阔的楼面空间,外立面整体采用大面积玻璃幕墙,并升级了电梯、自动扶梯、灯光照明等便利设施,改善

了顾客体验。

对此,马泽丹谈道,目前,太古里西区正在进行商业街区空间的全面升级,并推动“三里屯商圈”的高质量发展和精细化管理,从而打通“文化三里屯”的南北纵线,有效实现与北京东北部商圈、商务区之间的联通,成为首都文化消费新地标和区域发展新引擎。

望京小街： 传统商圈转型“活力消费圈”

镜头切换,当色彩娇艳的艺术天幕、鳞次栉比的集市商亭、规范整洁的停车区等特色场景在朝阳区望京小街出现,人们的目光被再次吸引。

间,营造了独特的商业氛围。

如何让文化和科技“双赋能”?望京小街将商业设施、在地文化与社群经济深度融合,在写字楼最好的位置建设“小街书馆”,引入北服设计中心,建设1800平方米美术馆。科技层面,望京小街建设智慧平台“小街之芯”,累计实现2642吨垃圾总量精准监控、1389吨餐厨垃圾后厨精分;非机动车停放效率提升一倍,机动车停车效率提升25%,人流车流秩序井然,最大程度解决了垃圾的全流程管理及车辆与车位的供需矛盾。

如今,望京小街已逐步发展成为北京时尚消费、文化交流、商务休闲的新高地。2021年,“望京小街整治提升工程”入选

政策杠杆作用,调动企业和社会力量推动商圈提质升级,CBD区域将打造千亿元级商圈。

目前,北京CBD管委会联合商圈内多个商业项目及企业品牌,成立北京CBD商圈联盟,以联盟为基础,推出了2022北京CBD消费节,以“致敬美好生活”为主题,组织开展了“国际”遇见“国风”、艺术流淌在CBD消费节、消费链接美好生活等系列时尚消费活动,推出了CBD音乐季、影像季、美食评选活动等,塑造活力开放的商圈形象。

值得一提的是,从好评如潮的爱心红绿灯,到不久前刚刚开业的华贸17街,极具特色的消费场景既融合时尚潮流,也助

带动作用。

打造可复制、可推广的 城市更新“朝阳样板”

一段时间以来,朝阳区依托区委工工委建立区级城市更新组织架构,一方面形成城市更新动态项目库,推动项目落地;另一方面以街区更新控规组织编制为抓手,不断推动整体式、片区式城市更新。

目前,朝阳区结合《北京市城市更新专项规划》中涉及的城市更新近期重点实施街区,根据不同街区更新需求有序推进相关街区控规组织编制工作,初步选取安贞街道、三里屯街道为代表,开展首批更新街区控规组织编制工作。

“三里屯街道在开展街区控规编制工作中,依托太古里商圈更新提升,以传统商圈更新改造、打造TOD为导向,统筹街道内老旧小区更新改造,共同开展社区及公共空间品质提升,提升国际交往和国际商业承载力,落实朝阳区作为国际消费中心城市主承载区和国际交往中心多板块地区的目标。”北京市规自委朝阳分局相关负责人表示。

据了解,安贞街道街区控规系统将考虑老旧小区综合整治、老旧楼宇改造、传统商圈升级等多种城市更新方式,打造复合性商圈和公共空间轴,全面激发区域活力;通过搭建多元协商平台,实现多方利益供应最优安排;编制工作中开展大量走访调研,并利用属地接诉即办“12345”相关数据进行需求分析落图落位,落实“自上而下”的规划要求与“自下而上”的基层需求两相融;探索城市更新政策工具箱落地路径,利用闲置和低效空间资源补充公服配套设施和便民设施,打造便民生活圈。

“我们坚持责任规划师制度,鼓励社会资本参与城市更新,发挥社会资本专业运营管理优势,形成融资、投资、改造、运营的良好循环。”北京市规自委朝阳分局相关负责人告诉记者,在今年7月中旬举办的北京城市更新论坛中,朝阳区有望京小街、三里屯太古里、美克洞学馆等共计7个项目获得“最佳实践”和“优秀案例”荣誉。下一步,朝阳分局将加快推动街区更新控规编制进度,进一步研究城市更新工作中的共性难点问题、不断总结典型经验做法,打造可复制、可推广的城市更新“朝阳样板”“朝阳模式”。



朝阳区望京小街改造提升项目街道景观。北京万旗企业管理有限公司供图

回溯过往,这里曾经是道路破损、停车混乱、交通拥堵、环境脏乱的背街小巷。为了破解城区治理难题,2020年初,望京街道与万科共同开展望京小街改造提升项目。

从把脉问诊、问需问计,到理念创新、方式转变;从空间缝合、品质提升,到综合赋能、常态施治;从单一环境整治,到政府、市场、社会的多元共治,望京把一个设施老旧、业态凌乱、功能错位的传统街区商圈,改造成了“国际化+文化+科技支撑”的时尚活力共享街区。

城市更新如何让每一米都有功能?380米的望京小街改造给出了成功方案。望京小街通过引进柏林熊雕塑等形象标志,设置“望京之眼”和智能互动喷泉等科技景观,打造了时尚市集、街区展览、艺术连廊,缝合因无序交通割裂的街区空

间,营造了独特的商业氛围。

望京街道工委书记杨晓昇表示:“下一步,我们将发挥小街示范效应,开展望京商圈系列提升行动,围绕打通望京小街与新世界百货、地铁十四号线望京南站的连接线,对小街南口对面绿化用地进行整体设计改造,对两个商业体临街区域环境进行综合整治提升。目前,‘开墙透绿’的秀美公园——阜园已对外开放。我们还通过建立城市基金会,探索社会资本参与街区公共空间改造的常态化机制,将望京东北部区域打造为‘活力消费圈’。”

北京CBD： 形成“与世界同步的商圈”

现阶段,朝阳区正充分发挥

力京城夜经济的打造,以高人气消费激发了市场活力,成为CBD商业娱乐新地标。

有别于其他商圈,商业综合体的高度聚集成为CBD商圈的特色亮点。从华贸中心到国贸中心,超甲级写字楼、奢华酒店、高端商业到广场空间、国际化公寓,各功能业态之间既可以互相联动,又彼此促进、优势互补、相得益彰,共同形成了“与世界同步的商圈”。

此外,在朝阳门外大街的美克洞学馆为满足人们对居住空间和生活美学的更高追求,策划出“洞学馆多业态文创系列活动”文化新消费项目,通过“五感体验”全方位传递生活之美。美克洞学馆对城市存量空间的创新改造,更新老旧商业区的同时,对北京其他老旧商业区升级产生了强有力的辐射