

# 北京市丰台区：“三步走”蹚出特色城市更新之路

■中国城市报记者 叶中华

以北京方庄模式为代表的全街道片区类城市更新实践，以长辛店为代表的历史文化老街重拾繁盛景象，以南中轴国际文化科技园为代表的传统商圈向现代产业转型，以栋能魔王运动空间为代表的工业建筑蝶变……这些具有代表性的城市更新项目凝结的是“丰台经验”。10月9日，首届丰台城市更新合作发展论坛在南中轴国际文化科技园开幕，上述项目轮番亮相。

城市更新中“新”如何生于“旧”？“老”又怎样改成“新”？北京市丰台区给出了携手、协同、赋能“三步走”的特色城市更新道路。

开幕式上，丰台区委书记王少峰表示，“三步走”的第一步是“结对统筹”携手前行，“街企结对”模式是丰台城市更新系统化统筹的主体架构，在实践中探索出的机制创新、模式创新，可持、能推广的“丰台模式”；第二步是“更新焕新”协同前行，做好城市更新和产业焕新的“叠图对表”，推进产业内容和更新载体联动互促；第三步是“水涨船高”护航前行，面向城市更新中关键节点和组团，推动城市功能整体提升，探索“点线面”城市更新赋能模式。

## 街企结对 多点开花

大型老旧小区更新统筹难、资金平衡难、产业资源导入难……面对这些城市更新中的诸多问题，丰台区创新利用“街企结对”模式，以街道为实施单元进行街区城市更新的研究和探索，巧妙破题。

记者在论坛现场设置的“北京城市更新最佳实践”获奖项目案例展示区看到，曾经闲置近30年的方庄电影院，已转型更新为芳华里家庭养老社区，成为全市唯一上榜的养老行业项目。房间内有分户式独立新风系统、立体沉浸式适老化园林“软”景观，配置了医疗服务保障体系、美味营养膳食服务体系、文娛休闲社工服务体系、一站式管家服务体系……芳华里家庭养老社区将居家养老和社区养老结合，为老人营造“家”的感受，推动机构、社区、居家三种养老模式协调发展，以及医养康养融合发展，打造了全新的老年友好型社区样板。

芳华里家庭养老社区只是

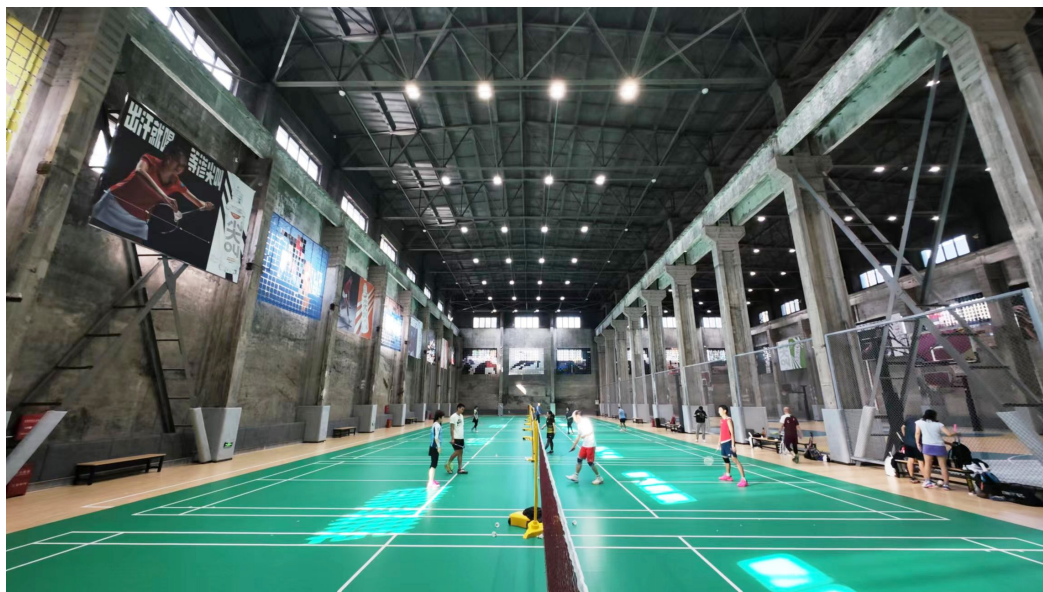
方庄街道城市更新建设中的一个缩影，“街企结对”模式正是在更新工作中应运而生的。方庄街道是丰台区第一个完成城市化的区域，是改革开放后全市首个“成片规划、成片建设”的大型居住区。经过近40年发展，该街道面临人口老龄化、基础设施老化、服务功能不足、社会治理受阻等整体性、多层次问题，市民诉求显著增多。方庄街道利用党建协调委员会等机制，充分调动各级党组织、企事业单位、居民等多元主体，让城市更新成为公众参与、居民认可的民心工程，以“典雅方庄、温暖生活”作为更新主题，建设全市首个区域综合型城市更新示范区。

“街道率先明确城市更新集团作为更新统筹实施主体，并携手建设银行、工商银行等金融主体，探索了‘政府主导、企业实施、金融保障’的政企银联动模式，保障近中远期项目滚动实施。”方庄街道党委书记张晓东表示，街道联合北京工业大学、中建集团、中国中元、北规弘都院、北咨公司、建设银行、工商银行等专业团队力量，在“街企银结对”模式下，方庄文化艺术中心、活力街区一期项目均已完工，首开牵头实施纯社会资本投资的龙珠公寓老旧小区及邻里中心改造项目。街道还将联合北京工业大学编制城市更新专项规划，构筑高水平活力中心，深化方庄商圈改造升级，打造全市首个“政、产、学、研、用、金融”融合的区域城市更新试点和实验基地。

“街企结对”模式推动片区城市更新，不仅在方庄还在丰台全区迭次展开、多点开花。据丰台区住建委副主任叶娜举例，如以大型国企、央企自有土地更新，对接建工集团、中铁电气化局集团参与谋划六里桥、太平桥街道的区域城市更新；以云岗、东高地街道区域城市更新，对接航天七院、中建一局集团，探索以航天航空产业升级带动区域更新；为统筹推进丰台站地区整体规划与开发建设，以站城融合、超级TOD示范区，对接华润集团和下属物业公司、策划公司，推动丰台站地区、新村街道城市更新；以打造“15分钟医养健康圈”，推动东铁匠营街道与同仁堂集团建立城市更新发展伙伴关系。

## 更新焕新 业态升级

今年初，丰台区启动“倍增



在中关村丰台园，由占地8000平方米的储煤用地更新而来的栋能魔王运动空间，是丰台区城市有机更新的典型范例。图为羽毛球爱好者在园内羽毛球馆切磋球技。 丰台区委宣传部供图

发展、追赶行动”计划，让“城市更新+产业焕新”成为了关键引擎，推动产业内容和更新载体联动互促。

此次论坛开幕地——南中轴国际文化科技园，即是丰台区“更新焕新”的典范。科技园前身是大红门服装商贸城，曾是北京乃至华北地区最大的服装批发交易中心。随着疏解非首都功能战略的实施，这里于2021年10月底彻底腾退关停，告别过去的传统功能和业态，开始探索新的发展路径。2022年底，由丰台区和中关村发展集团共同打造“空间+投资+服务”于一体的南中轴国际文化科技园开园，目前已实现103家企业落地，二期全面开工，预计今年底前实现整体开园。

开幕式上，丰台区副区长高志庆代表丰台区与中建集团、北京建工、招商蛇口、华润置地四家发展伙伴签约。未来几年，4家企业将积极参与丰台城市更新项目，预计总投资达2500亿元；同时，以方庄街道与首开集团成熟的街企合作经验为引领，进一步探索开创东高地街道与中建一局、新村街道与华润置地、太平桥街道与建工集团结对合作的街企高质量融合发展新格局，共同点亮丰台区“街企结对”城市更新资源地图。

记者了解到，丰台区在城市更新过程中，吸引社会资本参与，建立政府、企业、市民多元共建、共治、共享、共赢的参与路径。比如，长辛店老镇有机更新，通过“全域型、全周期、多主体、多政策、多部门”统筹

实施模式，实现全区域统筹、全周期平衡、多主体参与、多政策支撑、多部门协同。

自2017年起，丰台区启动长辛店老镇控规编制和搬迁安置工作，至今已实现搬迁率97%。未来项目资金计划采取政府专项资金补助、银行贷款、公开市场专项债发行、社会资本引入等多渠道投入，整体采用统筹实施的有机更新模式。城市更新标杆项目京印国际中心，通过社会资本投资，将原有的鞋类批发市场的低端商业业态升级为集城市新地标和甲级商务、特色商业、创意空间于一体的城市商务新样本，利用原有商场的1万平方米超大平台等空间资源构建“城市会客厅”。

在低效产业园区和老旧厂房更新改造方面，丰台区鼓励国有企业自有用地高效利用，统筹金隅、首开、首农、首钢、建工、城建、祥龙等市属国企土地资源和利用计划，以二七厂、二通厂、一耐厂城市更新项目为样板，持续优化存量发展空间。在中关村丰台园，由占地8000平方米的储煤用地更新而来的栋能魔王运动空间，是丰台区城市有机更新的典型范例。这一项目也在2023年北京城市更新最佳实践评选活动中被评为优秀案例。

## 组团赋能 内涵式升级

城市更新注重存量资源的提质增效。据了解，丰台区涉及城市更新街区42个，总面积63.8平方公里。其中，重点街区10个，主要涉及南中轴地

区、火车站地区、长辛店老镇地区、方庄地区等区域，总面积13.6平方公里。

丰台区区长初军威在主题发言中表示，丰台将从“倍增追赶”整体战略出发，不断优化产业生态，力争在城市形态建构上实现新突破，助推丰台区内涵式升级、结构式蜕变、跨越式发展，打造彰显中国式现代化发展、彰显新时代首都发展的城市新格局。

2023年，丰台区通过走访属地街镇，调研对接央企、国企等产权单位，发挥责任规划师团队的摸底研判作用，收集整理城市更新“储备库”储备项目70余项；按照“清单化管理、项目化推进”，加强与相关部门沟通对接，做好动态更新；做好靶向服务，通过项目定制、项目对接、项目打包，让城市更新企业轻装上阵、贡献佳绩。丰台区还将搭建更加立体的城市更新论坛、沙龙沟通机制，让项目与项目之间、片区与片区之间、更新主体和产业主体之间，进行多层次、高频度交流。

丰台区作为新一轮城南行动计划的“主战场”，未来重点领域项目投资力度将持续加大。丰台区住建委主任李国龙向记者介绍，“街企结对”模式为丰台城市更新项目的顺利实施提供了强有力的支持，也为丰台城市更新工作开展打开了新的思路。丰台区将以多元化的方式和途径鼓励社会资本和企业积极参与，搭建更广阔的平台，做好服务对接，全力推动城市更新项目实施进程，为丰台区高质量发展注入新活力、新动力。