

# 北京市昌平区以城市更新彰显城市品牌魅力

## 从“心”开始 向“新”而行

■中国城市报记者 巩静

城市更新是城市发展的永恒课题，更是回应群众对美好生活向往的民生答卷。北京市昌平区始终以人民城市理念为核心，跳出“单点改造”局限，以精细化、特色化实践深耕城市更新，聚焦人居环境提升、产业活力激活、精神生活丰富三大目标，破解治理难点、打造幸福样板，成为首都“存量更新”的示范标杆。作为首都平原新城重要增长极、北京国际科创中心核心承载区，昌平区在城市更新中精准发力、融合创新，让这座兼具历史文脉与科创活力的新城焕发全新生机。

昌平区城市更新坚持“以人为本、因地制宜、统筹协调”原则，不搞“一刀切”、不做“表面文章”，把每一项工作都落到群众心坎上、发展关键上。截至目前，全区累计实施城市更新项目450个，6个项目获评北京市城市更新“最佳实践”案例，在全市各区中稳居榜首；诸多创新模式获国家、市级推广，用实打实的成效诠释“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展理念，让昌平既有乡愁记忆又便捷舒适，既有科创活力又宜居宜居，彰显出独特的城市品牌魅力。

### 首创“昌盛模式” 以“环境提升”促“长效治理”

老旧小区是城市发展的“印记”，也是城市更新的重点，更是群众关切的民生痛点。昌平区老旧小区数量多、建成久，部分小区建于上世纪八九十年代，基础设施老化、私搭乱建突出、环境杂乱、物业服务滞后等问题长期困扰居民。

近年来，昌平区将老旧小

区改造作为城市更新的“先手棋”和民生工程的“重头戏”，打破传统改造误区，首创“昌盛模式”，推动老旧小区从基础修补向综合提质转型，从“一时焕新”向“长久宜居”升级，让居民在老房子里过上新生活。

“昌盛模式”的核心是凝聚多方合力，让群众从“旁观者”变为“参与者”。改造过程中，昌平区搭建社区、业委会、物业公司、居民代表联动平台，充分倾听居民诉求，精准破解外墙脱落、管线老化、私搭乱建、停车难等痛点。通过集中拆除私搭乱建、整合零散公共空间，新增绿地与儿童乐园，丰富居民休闲场景。同时，引入智慧物业管理系统，实现小区安防、保洁、维修服务精细化管控，真正实现“环境提升+长效治理”双赢。

该模式因成效显著，2021年被住建部列为全国推广案例，并成功辐射至城南街道11个小区，改造面积近100万平方米，惠及万千居民。

京铁昌平小区的改造，正是“昌盛模式”落地见效的生动缩影。这个建于上世纪90年代的小区，3栋住宅楼面临外墙返潮、采暖不足、道路狭窄、私搭乱建等多重难题，主干道通行极为不便，施工难度极大。项目团队扎根现场倾听居民诉求，创新“吊篮分段作业+移动式机械辅助”施工模式，用窄幅高空作业车完成外墙保温，顺带清理枯树、拆除私搭乱建，消除安全隐患。

管线更新作为改造的“里子工程”，更是被昌平区放在重中之重。京铁昌平小区原有采暖管道使用30余年，锈蚀堵塞严重，且管线图纸缺失、地下管线交错，盲目施工易引发安全事故。

技术团队开展“地毯式排查”，5天内完成3栋楼1875米管线探测，绘制详细台账，采用“逐段拆解、精准对接”工艺，将单栋楼停暖时间控制在4小时内，最大限度降低对居民生活的影响。

如今，朱红色外墙整洁雅致，全新管线有序排布，冬季22摄氏度的室温、整洁有序的环境、智慧化的管理，成为居民幸福感最直观的体现。

此外，昌平区还注重片区联动，将老旧小区改造与空间微更新、周边配套优化相结合。昌平区史各庄街道昌艺园社区聚焦居民家门口“微空间”，以9号楼示范楼门改造为抓手，将单调墙面打造成兼具中式花纹与文明主题的文化墙，张贴扇面造型《楼门公约》，在楼梯转角加装黄色防滑扶手，兼顾美观与实用；同时通过社区引导、居民参与的清洁行动，巩固改造成果，以楼门微更新传递文明理念、筑牢安全防线。

### 活化工业遗存 以“科创赋能”助“存量更新”

城市更新的核心是产城融合，唯有产业兴旺，城市才能更有活力、更具韧性。作为北京国际科创中心核心承载区，昌平区拥有全市1/3的全国重点实验室和最多高校资源。依托这一禀赋，昌平区将城市更新与产业发展深度绑定，创新构建“工业遗存活化+科创产业集聚”的联动模式，拓展科创空间、激活产业动能，实现“以产兴城、以城聚人、以人促产”的良性循环。

清华南口国重基地是昌平区产业联动更新的典型标杆，创新性地走出了一条工业遗存活化与科创产业集聚相结合的道路。该基地依托北京平板玻璃集团公司、鹿牌都市生活用品有限公司、汽车钢圈总厂，盘活47万平方米工业遗存，摒弃“大拆大建”的改造方式，创造性采用老厂房加固改造与功能植入技术，在严格保留厂区历史风貌、工业肌理的基础上，精准适配智能车辆实验室等一批全国重点实验室的特殊需求，实现工业遗存与科创功能的完美融合。

作为区校共建重点项目，清华南口国重基地仅用两年时间就完成规划、设计、开工、交付全流程，目前首批2个实验室已入驻，科学家公园一期开园，前沿交叉创新研究院已

落地星煜空天等11个成果转化项目，计划年内实现一二期整体投用，建成后将成为清华大学主校区以外规模最大、集聚度最高的全国重点实验室科研基地。与此同时，昌平区依托北大“新校区+新工科”，在马池口镇打造北京大学全国重点实验室创新集群，首批9个实验室承载空间年底将封顶，两大“创新极核”建成后将入驻超40个全国重点实验室，形成世界级科创引擎。

为推动产业联动发展，昌平区规划了G6科创走廊、G45产业走廊及京北生态走廊，构建世界级科创廊道。西部G6科创走廊集聚生命科学园等10多个创新组团，规划产业空间超1700万平方米；东部G45产业走廊集聚央企创新创业集聚区等，推动大中小企业融合发展；中部生态走廊串联多个公园，实现产城融合与生态宜居的有机统一。

近年来，全区通过闲置厂房改造、低效用地盘活等方式，供应产业用地超2000亩，产业投资年均增长超20%，工业增加值占GDP比重提升至32.6%，科技服务业收入翻番成为第三大支柱产业，目前已集聚“小巨人”企业81家、专精特新企业882家、国家高新技术企业2946家，均居平原新城首位。

### 深耕精准微更新 以“小切口”惠及“大民生”

完备的基础设施是城市“骨架”，更是民生保障的前提。昌平区以城市更新为契机，聚焦交通、教育、医疗、托育等领域短板，坚持精细化、精准化更新，以“小切口”撬动“大民生”，推动基础设施从“补齐短板”向“优质供给”跨越，打造校城协同、幼有所育的宜居环境，让城市更畅通、更便捷、更有温度。

北科婴幼儿学苑成为昌平区托育基础设施建设方面的更新典范。该项目依据“生态、生活、生长”的核心理念，对原有厂房建筑进行保留保护、合理利用，摒弃大规模改造，聚焦儿童成长需求，打造自然教育场域，注重专业化、精细化设计，完善托育配套设施、优化空间布局，以“小托育”撬动“大民生”，创新建立“产教科融汇”发展新模式，既盘活了闲置厂房资源，又补齐了区域托育服务短板，为群众提供了优质、便捷的托育服务。

清华附小天通苑校区重点围绕交通疏解与环境治理两大核心环节，深入调研、科学谋划，制定整体优化方案，力求打造“校城协同、综合治理”的示范工程。通过实施校园周边微更新，优化交通组织、整治周边环境、完善配套设施，既改善了学校办学环境，又缓解了周边交通拥堵，为回天地区治理持续深入开展提供了有力支持，成功打造“校城协同”治理新示范，实现校园发展与城市更新的双向赋能。

交通基础设施升级方面，昌平区构建“轨道+公路”立体网络，轨道交通在建及建成线路达9条、总里程160公里，居平原新城之首，地铁18号线、17号线贯通，市郊铁路东北环线开工建设，有效缓解了区域交通拥堵压力，让群众出行更便捷。

同时，统筹全区文化设施布局，高效推进昌平文化馆改造提升工程，在保留原有建筑记忆的基础上，规划现代化剧场及多功能厅、城市会客厅、公共活动广场等场所，打造集文化展示、艺术交流、公共服务于一体的综合性空间，让老场馆焕发新活力，成为展现昌平文化底蕴的核心窗口。

教育、医疗服务持续提质，清华附小二期等6所学校投用，新增中小学学位5160个，名校名园达36所。积水潭医院回龙观二期、清华长庚医院二期开诊，全区三级医院达16家，公共卫生服务大厦主体封顶，基层医疗服务中心实现全覆盖，让群众在家门口就能享受优质的教育、医疗服务。

昌平区的城市更新之路，是一场从“存量盘活”到“价值重塑”的深刻变革。从聚焦转型的“再转存1.0”，到追求质效的“新质变2.0”，如今已迈入聚焦“产业跃升、骑行友好、青年创变”的4.0阶段，实现了从局部修补到全域统筹、从功能完善到生态共融的跨越式发展。

“我对城市更新的理解是：从‘心’开始，向‘新’而行。城市更新关键在于创新工作方法，要始终坚持以人民为中心，践行‘人民城市人民建，人民城市为人民’理念，精准补齐城市功能短板，回应群众对美好生活的需求。‘十五五’时期，昌平已制定出专门的城市更新规划与行动计划，将持续探索创新路径，以城市更新赋能城市高质量发展。”昌平区副书记、区长刘晓东表示。



北京市昌平区昌盛小街年货大集热闹红火。  
昌平区区委宣传部供图