

伴随城市更新,京城的一条条街区实现华丽转身,成为慢行舒适、文景融合、可游可品的网红打卡地。家门口的背街小巷走出国际范儿,古老的历史文化街区亮出胡同风韵,知名的潮流商圈不断提质扩容……北京在探索中形成了一个城市更新的成功实践,不仅补齐了民生短板,也赓续着城市文脉,让老街焕发新的活力。

挖掘国际基因 补齐民生短板 赓续城市文脉 激活消费潜力

## 小街烟火气冒出国际范儿



### 望京小街

六七年前,居住在望京区域的人们恐怕很难想象,一条空间逼仄、电动车堆积如山、处处是违建和杂乱零碎小商铺的背街小巷,短短两年时间就蜕变成年客流量超百万人次的国际化商街,成为望京乃至整个北京城市更新的一张亮丽名片。

盛夏傍晚,天色渐暗,望京小街却越发热闹起来,时尚、科技、艺术、创意在这里汇聚。抬头看,悬挂在街道上方的巨型多彩天幕随着晚风轻扬;向前看,孩子们跟随音乐和灯光追逐着跳跃的喷泉;往里走,刚下班的年轻白领在时尚市集闲逛。

走在望京小街,市民会发现这里的国际范儿十足,随处可见德国元素。这一特色正是从无数次的调研中来。望京小街周边聚集着多家德国跨国企业,是北京传统的国际企业聚集区,正是因为充分挖掘街

#### “脏乱堵”治理后何以“长青不衰”

区国际化基因,才形成了能够“长青不衰”的特色风格。

今年8月,望京小街迎来4岁生日。这片近50万平方米的城市空间,越发宜居宜业宜商宜游。如今,科技互联网头部企业不断入驻,创新和科技滋养着这条街道。

而望京小街活力不减背后,更离不开一套多主体共治共建的体制机制。2020年,在朝阳区政府的引导下,望京小街产权方、管理方、使用方联合起来,成立起望京小街街区共治委员会,商户纷纷签订自治公约与街区文明公约,建立小街公

共收益“资金池”,城市物业专业管理、街区经营收益反哺街区的长效管理运营模式逐渐成型。

去年,望京小街成为国家服务业标准化商业步行街标准试点单位,小街模式为北京城市更新蹚出一条路来,也为超大型城市构筑新型城市空间提供了宝贵案例。



### 三里屯

漫步三里屯,国际大牌旗舰店鳞次栉比,充满潮流气息。当人们抬头望,附近的老居民区近在咫尺,浓浓的烟火气扑面而来。这里是现代化商业中心,也是居民的温馨家园。

#### 潮流地标加快片区式更新

太古里和酒吧街中间的小路变成单行道,缓解交通拥堵;在路口增设行人过街安全岛、彩铺非机动车道,保护行人安全……人们发现,近两年,在三里屯逛街变得更加舒适便捷。

伴随城市更新,三里屯商圈的消费空间也在持续升级。“以前我上大学的时候,这里还是雅秀市场,当时就觉得这里和三里屯的气质格格不入,现在的变化可太大了!”虽然与三里屯太古里只有一路之隔,但王琳以前很少走进雅秀,2021年,老市场经过改造,变身太古里西区,各类首店的入驻,让这里成为又一个时尚生活方式目的地。

在太古里北区北侧,一栋闲置多年的小楼在两年前变身“024”潮流商业空间,成为新晋网红打卡地。落日音乐会、咖啡快闪店、天台酒吧……随着季节变换,小楼里上演着不同的体验。附近,北京公交集团一处维修站也在进行改造更新,为三里屯商圈北扩提供承载空间。

而在太古里南侧,原北京通盈中心经过改造升级,在今年正式变身“T+MALL”商场。3月初,意大利社区餐厅Alimentari Grande华北首店在商场一层亮相,集熟食、零售、酒吧、咖啡于一体的空间,吸引人们争相打卡。随着老商场焕发新活力,更多首店、旗舰店、主题店陆续入驻。



#### 更新·历程

望京小街全长380米,北连望京街,南通阜荣街。小街虽小,周边却分布着1100家涉外企业,辐射10万居民和8万办公人群。然而,一直以来,小街的先天优势却未被利用,消费潜力的开发更是无从谈起,杂乱的环境、破损的道路、老旧的业态,让人们不想在这里停留。

从“更新一个项目”到“激活一片地区”,首开LONG街作为回天地区首条商业步行街在城市更新背景下的改造升级,带动的不只是区域消费活力,更擘画出“宜居之城、活力之城、幸福之城”美丽画卷的一隅。

### 首开LONG街

出地铁8号线回龙观东大街站,再向东走上几百米,就能看到一座写着“LONG街”字样的景观雕塑。人们对LONG街的初印象正是从这里开始的——国潮味儿十足。

再往里走,一条条空中连廊将东西两侧建筑串联。孩子们在儿童游乐区里嬉戏打闹;老人们在户外座椅上谈天说地;年轻人在新鲜有趣的“网红店”里淘宝……“与其说LONG街是一条商业街,不如说是

#### 思广益“政府投入+社会资本”多方共建

2020年,朝阳区采用“政府投入+社会资本”的共建模式,与万科等企业共同开展街区更新。老旧街区在城市更新中再次鲜活起来,带着时代的印记和新生代的亮色,以及浓浓的烟火气。

“这场持续两年多的城市更新,每一步都不容易。”被称为望京小街“街长”的栾宁是万科北方区域产城产办事业

部总经理,她回忆道,望京小街涉及产权主体复杂,有大量零散商户持有部分产权,让上百家商户和个体经营业主达成共识非常困难。没有别的方法,发问卷、做访谈,栾宁和团队成员一头扎进社区里、写字楼里和居民身旁。

#### 社区底商转型城市共享公园

一座城市公园。”从南到北,一步一景,首开同信分公司副总经理刘硕每天都要围着这条街走上一趟,跟商户聊聊困惑、向市民问问需求。

今年6月,LONG街迎来了一岁生日。自南向北,开阔的南广场上有丰富多彩的市集;中央舞台区音乐会、发布会、快闪活动、大型演出接连不断;北广场不仅是篮球场,也是街唱歌手演唱的场地。LONG街开业一年来,举办活动的天数超过200天,多姿

多彩的活动运营为街区注入了不竭的活力。

同时LONG街二期的智能物联网产业园也引来28家科技企业入驻,其中国家认定高新技术企业10家,提供就业岗位600余个。上月底,产业园的底部商业也悉数亮相,丰富了区域商业消费。短短一年间,对于回天居民而言,崭新的城市面貌正在重塑生活方式。



#### 更新·历程

早在2020年LONG街更新改造还未开始时,“问需于民”就已经成为这条街道实现品质升级的重要方式。

根据当时的规划,这片区域用途为居住小区级配套公建用地,“中间是双向四车道,两边是小区底商,跟当时回龙观区域的大部分商业没什么两样。”刘硕说,正因如此,项目建成后销售情况并不乐观,大量空间闲置。

2021年,“回天行动2.0”正式启动,一场旨在完善超大型居住区城市功能修补更新的计划铺开。LONG街

#### 问需于民 步行街区打造“空中街市”

的更新升级被纳入行动的核心项目。

在对周边6个大型社区居民的广泛调研中,许多居民提出希望有一个既可以购物,也可以休闲、遛娃的商业区。于是,将车行道路改为步行街区的想法应运而生。“缝合原本被道路分割的城市空间,才能织补出一个包含零售、餐饮、生活服务、休闲娱乐、社交、家庭亲子等多种业态的共享空间,渐渐成为共识。”刘硕说。

步行街方案落地后,如何将单独划分的楼宇串联成可以自由穿行的

成片街区成了摆在项目团队面前的难题。

经过数轮讨论,“空中街市”的构想逐渐成型。刘硕说,为了破解空间分隔的难题,原有建筑的局部楼体被拆除,并在楼体各层间增加纵横交错的连廊,使得市民不仅可以自由地在同一侧建筑上下层间走动,还可以在东西两侧建筑间横跨。

#### 更新·历程

#### 环境治理“脏街”变“靓街”焕发生机

“您能想象到,这条街之前叫‘脏街’吗?”站在三里屯太古里南区和北区中间的小路上,一位老居民打开了话匣子。多年前,眼前的百米长小路因开墙打洞密集、环境脏乱,被人们称作“脏街”。随着三里屯街道对街区环境进行集中治理,违法建筑被一一拆除,建筑主体纷纷恢复了原貌,“脏街”终于变“靓街”。街道还组建街巷长、小巷管家和志愿者队伍进行日常巡查,实现背街小巷的精细化治理。

三里屯是一个高度建成区,其街区规划不是在一张白纸上描摹,而是在对各类空间资源进行全面盘点的基础上,解决问题、匹配需求、补足短板。依托街区控规的编制,三里屯共梳理出街巷绿地、闲置场地等场地类,以及商业办公、社区闲置用房等建筑类可更新、可利用的空间资源。这些“未尽其用”的空间将以“小切口”撬动各项城市更新政策,探索可推广的新模式。

(马婧 鹿杨)