

北京国际消费中心城市  
培育建设

# 长辛店老镇常新

本报讯(特约记者 陈雪柠)“长辛店,五里长,二十五里到良乡……”地处永定河畔的长辛店老镇,是明清“九省御路”上的商贸重镇,也是首都红色文化和近现代工业文明的重要策源地。然而,随着时代发展以及传统产业腾退外迁,长辛店慢慢淡出人们的视野,区域发展缺乏活力,亟待更新提升。

从地图上看,长辛店老镇的形态如同一叶扁舟。如今,随着《北京丰台区长辛店老镇FT00-4011街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)》获市政府批复,这座“千年驿站”即将开启新的航程,留住乡愁、面向未来。约一万平方米的城市更新启动区将于今年“十一”率先开街,邀请市民走一走、转一转,感受新老交融的独特风貌。

## 唤醒“被遗忘的角落”

老镇何去何从?保护历史与改善生活同等重要。近年来,随着西山永定河文化带建设等启动,长辛店老镇搭上了发展的快车。

如果您去过长辛店,一定对长辛店大街印象深刻。坡屋顶、红砖墙、贴面砖……从明清到新中国成立以来不同年代的建筑排列两侧,多种元素杂糅,历史气息扑面而来,给人以穿越时光之感。

“长辛店和天安门的直线距离只有18公里,但是很多在北京生活的人,要么是压根儿不知道,要么觉得特别远。”李明扬是北京市城市规划研究院历史文化名城所的主任工程师,同时也是老镇控规编制团队的负责人。在规划师眼里,长辛店在城市中的定位颇有些尴尬,在中心城区里十分边缘,又不属于郊区新城,在相当长的时间里,处于“半野生”的发展状态,成为“被遗忘的角落”。

问题显而易见。老镇产业逐渐衰败停滞,土地权属混杂,私搭乱建严重,居住环境亟待改善。然而,另一方面,“被遗忘”的老镇如同桃花源一般,保留下了丰富的历史和生活图景。部分寺庙、店铺和民居院落仍保

持着原有的建筑风貌,“一街三十八巷”的街巷格局被完整保存,亲切而怀旧的生活氛围唤起悠悠乡愁。

老镇何去何从?保护历史与改善生活同等重要。2011年,长辛店老镇被列为北京市“三区四片”棚户区之一;2013年,丰台区将长辛店老镇棚户区改造列为折子工程,并委托市规划院启动老镇棚改控规的研究与编制;2017年,老镇确定了“保护式棚改”和“自愿搬迁”的原则,截至2022年年底,全域搬迁腾退率达96%以上,超1.5万人完成搬迁。居民们搬入了崭新的安置房,而且近半数仍在15分钟的步行圈内,可以说是“家走了,生活没离开”。腾退后的房屋则多数原地保留,静待新生。

近年来,随着新版城市总体规划和丰台区规划陆续发布,以及西山永定河文化带建设等一系列举措实施,长辛店老镇搭上了发展的快车。作为全市178个城市更新重点街区之一,老镇2023年进入实质性推进新阶段,成为北京率先实施区域综合性城市更新的地区。

## 传承文化留住乡愁记忆

长辛店老镇保护到底要保什么?一是保文化,二是保肌理,三是保记忆。

此前,长辛店老镇街区控制性详细规划曾面向社会公示。蓝图初绘,大量市民表达了对规划方案的认可,也提出很多有益的优化建议。近日,该规划获得市政府批复,为老镇更新明确方向。

“规划的重点就是如何处理新与老的关系。”李明扬介绍,在凝聚多方共识的基础上,规划确定了长辛店“千年驿站,老镇常新”的定位。一方面,要延续老镇百年发展、不断生长的逻辑,保护好老镇的历史文化遗产,延续老镇的生活气、烟火气,留存好老镇的精神记忆与乡愁乡情;另一方面,要创新发展模式,激发老镇的经济活力,融合历史与现代、传统与科技,形成面向未来的文化复兴之镇。

老镇保护到底要保什么?在李明扬看来,一是保文化,二是保肌理,三是保记忆。据了解,老镇繁荣于明代,依托其紧邻永定河的交通优势,由驿站发展成为商贸城镇。清代雍正年间重修了从北京城到长辛店老镇的青石板路,皇帝南巡也经过此路,这条路就被称为“九省御

道”,进一步带动了老镇的繁荣。20世纪初,卢保铁路建成后经过老镇西侧并设长辛店火车站,在铁路西侧建设了机车工厂,老镇成为中国工人运动的发源地。

“‘九省御道’上的商贸古镇、首都红色文化和近现代工业文明的重要策源地,近现代工业社区,这就是长辛店的核心文化价值。”李明扬介绍,为了更好地彰显、传承核心价值,规划划定了物质文化保护要素,同时以居民口述史为基础,梳理出老镇重要的精神记忆地标,分类提出文物腾退、保护性考古、历史建筑修缮等保护与利用要求。例如,位于曹家口东侧的长辛店大街工人礼堂,由于道路拓宽已被拆除,可是老居民们还记得曾在礼堂看电影、看戏、跳舞的场景。“那时候妈妈给五分钱,自己舍不得花,上那儿看电影,我们小时候老去。一个月两回。”“北京春雷京剧团来唱戏,有时候也有河北梆子。”这些承载着生活记忆的点位将以不同的方式融入未来的更新改造之中,实现新老共生。

## 保护“一街三十八巷”

老镇将采取因地制宜的市政交通策略,保护传统街巷骨架,保留老镇特色巷道。

传统肌理以文为神,以街为骨。长辛店老镇内南北走向的长辛店大街以及38条胡同,是老镇的基本骨架。“这个‘一街三十八巷’跟咱们在老城里常见的还不太一样,它的胡同都是错口的,不是东西贯通的十字路口,跟大街是丁字口的关系,这是它的一个特点。”李明扬解释,从纵向空间看,老镇由于夹在丘陵

之间形成了中间低、两边高的形态,如同一个簸箕的形状,这是另一个独特之处。

“传统商业街区一般是沿街的建筑高,两边的建筑低,老镇恰恰相反。”为此,规划中提出打造“船形船骨四门”的空间结构。具体来看,就是“以船为形”,保持老镇外侧高内部低、两端窄中间宽的船状空间意向;“以街为骨”,延续长辛店老镇街巷胡同的空间肌理;进而依托长辛店北关、长辛店火车站、曹家口路和永济桥(南关)四个主要对外交通节点,打造功能复合、充满活力的门户型。

按照规划,老镇还将采取因地制宜的市政交通策略,保护传统街巷骨架,保留老镇特色巷道,既让区域交通有序过境,又要保证老镇内部良好的慢行环境。据了解,老镇内部的长辛店大街和曹家口路规划为交通分时共享的街坊路,未来可以有更加灵活的使用方式,让热闹繁荣的烟火气回归。以现有道路空间为基础,老镇还将规划市政管线廊道,补齐市政基础设施短板,为未来发展预留资源。

老镇也将最大限度保留以“口”和“里”为代表的传统街巷名称,延续老镇地名记忆。在绿色空间布局上,老镇将保留长辛店大街重要林荫景观,让丰台文化十景之一的“长辛槐荫”更加突显,并进一步在老镇外围种植树木,设计沿周口店路和京广铁路的两条绿带,打造老镇的“绿色船舷”。



历史建筑回民食堂将修缮(示意图)。



长辛店大街街景(示意图)。



历史建筑第一理发店将整体保留,修旧如旧(示意图)。

## 避免老镇“景区”化“标本”化

老镇更新将采取“渐进式、多式并举、多元市场化”的创新模式,探索保护传承与有机更新协同的城市更新实施路径。

“老镇内大部分建筑都进行过翻修、翻建,目前保留下来的建筑,浓缩了从明清到新中国成立以来的各个时期的典型北方民间建筑样式。”在李明扬看来,老镇富有“年代拼贴感”的建筑立面是承载历史记忆的重要载体。因此,规划以“浓缩时代记忆,开启未来生活”为主导理念,依次划定风貌精华区、风貌协调区及风貌传承区等三类特色风貌分区,分区明确风貌管控规则,在保留老镇内各个时代的代表性建筑及特色建筑元素的同时,“镶嵌”植入当代设计语言,避免老镇“景区”化、“标本”化。

例如,长辛店大街其中一段定位为“民族文化创新坊”,建筑风貌以“年代博物馆”为理念,第一理发店将被整体保留、修旧如旧,原回民食堂和仁丹药铺也将在修缮后对外开放,百年老店北天和永药铺将打造为集展览、休憩、茶饮、中药及文化艺术为一体的中式茶饮店铺,重焕新生;曹家口路

段定位“国际艺术大道”,建筑更新后,将形成具有创新、艺术气质的新文化街区。“我们不是要打造明清一条街,或者民国一条街,而是要把这种强烈的年代拼贴感,作为一个比较重要的风貌主题。”在李明扬眼中,老镇的建筑带有一种奇幻色彩,“希望未来能给大家带来在北京其他地方体会不到、体验不到的一种新奇的感觉。”

去年年底,老镇城市更新项目启动区一期已开工建设,包含长辛店大街、曹家口路两段街区,单体建筑的更新以及回民食堂、第一理发店、仁丹药铺等三栋历史建筑的修缮。

记者从实施主体丰台文旅集团了解到,目前相关地块改建工程进展顺利,预计今年“十一”开街。启动区二期也已顺利取得建设工程规划许可证,进入招标阶段。“老镇常新”,不仅提出了长辛店老镇未来的发展方向,也与“长辛店”这一历史地名暗合。

据悉,面对老镇实际建设情况复杂,文保建筑、历史建筑、宗教建筑多种建筑形式兼容,多元文化交融的背景,老镇更新将采取“渐进式、多式并举、多元市场化”的创新模式,探索保护传承与有机更新协同的城市更新实施路径。“期待有更多关心长辛店、热爱长辛店的人加入我们,大家一起探索,为长辛店翻开一个新的篇章。”李明扬说。



更新后的组团内院(示意图)。