



方庄街道:强化区域系统性谋划 打造区域综合型城市更新典范

方庄街道立足自身实际,坚持“需求导向、问题导向”,前瞻性探索了首都中心城区减量发展背景下的区域综合型城市更新的新路径,推动系统解决“设施老化、功能退化、品质不高、治理受阻”等区域整体性、多层次问题,助力打造“首都区域综合型城市更新示范区”。

背景

丰台区作为首都中心城区、城南发展腹地,是建设国际一流和谐宜居之都的关键地区。2021年以来,全区相继出台政策,推动打造功能多元的城市活力中心,探索“城市更新+产业焕新”机制,提升丰台整体城市形象和品质。

自1984年规划建设以来,方庄作为全市首个大规模开发、整体规划的大型住宅区,率先完成配套提升、环境优化,实现了由落后向品质社区升级,成为20世纪90年代首都对外开放重要窗口。经过近四十年发展,街道面临“一化四难”发展难题。“一化”即人口老龄化,老年群体约占街道总人数的28.8%,养老需求迫切。“四难”即设施难以满足使用需求——老旧小区占比超80%,市政管道、活动场地、房屋建筑等老化严重,使用不便;服务难以匹配高品质生活——缺乏文体医疗等公共服务及高品质商业业态,居住舒适度不足;规划难以适应持续发展——欠缺长远性、区域整体性建设项目考量和引导,产业发展后劲不足;治理难以解决居民综合诉求——物业管理、便民服务等超大型社区管理问题凸显,社区服务滞后于居民需求,缺乏改革动力。

现阶段,方庄街道已由增量建设步入存量焕新、提质改造的发展新时期。以城市更新为主线,推动方庄再次站在全市城市更新发展、基层治理最前沿,成为时代赋予街道的新使命。

举措

方庄依托区域综合型城市更新工作推动思维创新、路径创新,着力强服务、提品质、激活力。其思路做法可概括为“1236”,即“一个规划为引领、两个专班为抓手、三个支撑为保障、六个统筹为路径”。

规划先行 明确发展目标

方庄街道以街区控规为引领,将城市更新作为街区控规落地的重要手段。2022年,方庄在丰台区率先开展以街道为单元的街区控规编制,侧重在人、地、房、设施等法定层面进行现状资源及居民需求摸排的基础上,提出街道整体功能定位、规模管控要求、产业优化升级等专项统筹方案、项目库建设及实施时序指引等内容,为方庄城市更新提供了基本遵循。同时,方庄街区控规还充分考虑了要素关联性,以建立综合指标体系等形式,不断推动指标区域统筹,明确了街道发展的目标和底线约束。

完善专班 保障规划落地

方庄街道不断推动街道和企业层面“工作专班”的建立完善,做好资源要素保障,加快区域综合型城市更新工作推进过程中问题难点的协调解决,保障规划和项目按时、有序落地。

街道层面

在市区建立城市更新专项小组、推动开展城市更新工作的基础上,方庄也着力探索将控规编制单位中国中元、城市更新规划编制单位北京工业大学、北规弘都院,项目策划单位中国中建及大产权单位首开集团等进行整合,以建立方庄城市更新专班等形式,推动算好历史、规划、时间和效果四本账,解决主体多、资金难等问题。

企业层面

街道鼓励首开集团等企业在城市更新专项领域深耕,借鉴丰台城市更新集团公司等市场化、平台化、专业化、规模化运作经验,凝聚专业人才、建立专业团队,盘活并集中管理统筹辖区内的集团内部资源。

三个支撑培育联动协作力量

方庄街道积极组建城市更新联盟、搭建居民参与协商议事平台、推进跨行业交流,强化居民诉求表达和专业服务支撑,培育方庄联动协作力量。

成立方庄城市更新联盟,推动合作升级

在北京工业大学与方庄街道共同发起下,联合区规自分局、住建委、城管委等政府部门,以及首开集团、中建集团、中建院、中元国际、戴德梁行等单位,围绕方庄城市更新相关理论、实践与治理,政策与体制机制等问题开展研究和实践,共同搭建形成政、产、学、研、用的融合创新和资源链接平台,推动“论证—决策—实施”一体化。

建立“掌上四合院”,强化数字赋能共建共治

街道以地缘为纽带成立楼栋功能型党组织,引导居民以楼栋微信群为主要渠道,参与街道社区规划治理、服务监督、日常事务商讨;完善“方案起草—征求意见—专题协商—居民投票—方案修订—监督实施—效果评估”等居民参与议事步骤,强化线上意见征集反馈,提高城市更新等各项工作的治理效率。

丰富交流研讨形式,拓展思维路径

街道把握城市更新工作推进中的设计谋划、项目规划落实、多元主体共治等关键节点,阶段性邀请多行业领域专家召开方庄城市更新工作研讨会。同时,以方庄街道城市更新联盟为依托,分主题、分行业,开设城市更新论坛,提出专业性、技术性指导意见。



六个统筹提高管理运营效率

方庄不断加强条块统筹、主体统筹、项目统筹、指标统筹、空间统筹、政策统筹,提高管理运营效率。

在条块统筹方面,街道通过城市更新联盟等议事机制,突破条块分割、加强公共参与、提升决策效率。在主体统筹方面,以最大的物业产权主体首开集团为主要实施主体,统筹区域内更新资源和行动。在项目统筹方面,建立城市更新动态项目库,以试点带动、成熟一批、储备一批、开工一批、建设一批、竣工一批的形式,率先完成方庄活力中心等项目设计;分片、分类、分级“打包”项目,推动投资回报“肥瘦搭配”。在指标统筹方面,片区内进行建设指标统筹,优先基础兜底类设施,保障优化提升类建设,兼顾标志性、标杆化、带动性强的拔高类建设。在空间统筹方面,建立现状空间资源台账,调研明确更新重点点位,大力推动公服提升、业态升级、公园等公共环境优化;复合空间资源,鼓励将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能在不影响相邻功能前提下复合设置,建设功能更为全面的宜居宜业社区。在政策统筹方面,从城市更新项目生成、立项、设计、审批及实施、运营的“全要素、全流程、全周期”视角进行突破,考虑设计前置,探索不同类型项目分类审批,以及重点缩短一般性、低风险项目审批周期路径。

成效

方庄街道建立了“社区治理服务站”机制,并以其为工作载体,将科室、物业、志愿者、社会单位纳入社区治理体系,充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用,调动基层社会各部门各方面参与治理的积极性。同时,街道还建立“人民调解诉源治理”机制,结合辖区党建资源优势,携手区人民法院方庄人民法庭打造普法驿站;发挥方庄人民法庭在基层法治宣传引导、矛盾纠纷预防化解、基层综合治理中的积极作用,高效赋能基层社会治理现代化。

此外,街道建立“社区书记工作日”机制,以“每月一题”、民生项目池工作为抓手,以党建协调委员会为纽带,各社区结合辖区诉求情况每月至少一次组织社区书记工作日活动,重点攻坚群众反映的高频诉求,引领基层社会治理和物业服务提升,通过系统治理、条块结合进一步破解难题。



启示

党建引领 引领多元主体参与

方庄街道以党建工作为牵引,通过设置丰富的沟通平台,广泛吸纳了居民、企业、专家等参与城市硬件更新和软性治理,在交流中启迪思想、厚植情怀;企业充分发挥其资金、人才优势,重点在项目建设、融资运营等领域不断破题,增强了街道“造血功能”,促进了有为政府和有效市场的紧密结合;居民、专家更多开始以“主人翁”的姿态,积极建言献策,实现了多元力量的高效聚合。

不仅如此,街道还充分发挥党建工作与多方融合优势,从群众身边的“关键小事”到开展一系列助企活动优化营商环境,实现全方面细致化管理。

应用为主 因地制宜编制街区控规

方庄街道结合辖区资源现状、居民需求等自身实际,邀请专业团队因地制宜编制街区控规,携手多方力量促动片区综合更新,统筹谋划多元更新项目,既落实了上位规划的刚性传导,又为解决街道空间老旧、功能老化、特色不强等突出问题规划了重点项目及建设点位。

在此引导下,方庄城市更新工作始终做到“规划同步、目标同向、实施同策”,提高了区域发展的科学性、协调性;充分发挥科技、智力和人才优势,带动地区整体更新、功能提升、业态升级与环境改善。方庄街道致力于高质量创新进步,有序推进改造建设,不断探索新机制、新模式,打造更具特色、贴合时代、顺应环境的“丰台模式”,成为新时期北京“成片更新”先行者。

区域焕新 改善居民生活环境

方庄街道城市更新工作重点瞄准居民居住生活中常见的健身休闲、互动交流、停车出行、商业购物等需求旺盛场景,匹配适宜的场所进行改造提升,将传统艺术、文化元素融入城市更新进程,场所、设施在发挥本体作用的同时,成为城市文化和历史底蕴的重要载体;推动集办公、便民服务、休闲等功能于一体,有效促进了辖区空间资源利用向需求端倾斜,赋予了空间更丰富的内涵,实现了多元功能兼容,提高了空间使用价值,激活城市“二次生长”。

来源/丰台区城市管理指挥中心