



打造文化地标 补齐养老短板

40岁的方庄 一点儿没老

本报讯(特约记者 陈雪柠)北邻东城,东望朝阳,位于东南二三环之间的方庄,是丰台区乃至北京第一个“成片规划、成片建设”的大型住宅区。今年,方庄已步入第40个年头,曾经的品质社区面临着基础设施老化、服务功能不足等问题。为此,方庄率先打造街道层级的区域综合型城市更新示范区,让这片老街区焕发出新活力。

居民感叹 高端住宅区现“短板”

“搁以前,方庄是全北京最好的小区。”一早,王大爷和老伴儿来到方庄体育公园晨练。他们住在芳星园三区,因为单位分房,扎根方庄,如今一晃已有近30年。

“以方庄环岛为中心,西北是芳古园,东北是芳城园,西南是芳群园,东南是芳星园。四个小区各取一个字,合称‘古城群星’。”在王大爷心里,这些小区名字都透着股雅劲儿,自己特喜欢。这四处最早建成的小区勾勒出方庄最初的轮廓。

在北京工业大学建筑与城市规划学院相关负责人看来,20世纪八九十年代,方庄称得上是全市规划最先进、配套最完整、环境最宜居的大型住宅区。而在老居民的回忆里,那时的方庄,新崛起的楼群如雨春笋,餐饮一条街声名鹊起,交通四通八达……从一片荒芜之地发展成全市瞩目的新区。

然而,经过40年的“风霜”,方庄已是“人到中年”——不仅空间老旧,便民服务等设施存在短板,商圈业态相对传统,陷入品质不高、活力不足、特色不强的困境。“我们老了,但希望咱方庄越来越好。”王大爷感慨地说。

街道探索 首创“两规衔接”模式

如何让片区重新焕发活力?先得做个全面“体检”,把“病灶”摸清楚。

据了解,方庄约70%的建筑面积为住宅,其中,2000年底前建成的老旧小区有17个。“因为有三成的老龄人口,所以居民对公共空间、无障碍等设施的需求比较高,养老驿站、老年餐桌等养老适老的设施缺口比较大。”作为规划编制的技术支持方之一,北京工业大学团队从2019年就启动调研,为片区城市更新“把脉”。其他参与方还有中元国际、北规院弘都院、中建研究院等团队。

在这份“体检”报告里,当下的方庄建筑设施老化与人口老化并存,便民服务、停车等设施不足,商圈业态品质亟待提升,公共空间分布北多南少,缺乏完整的绿道……

方庄街道办事处相关负责人介绍,为此,街道党工委采用“街区统筹、系统更新”的思路,搭建起“一个平台、两个规划、三个阶段、四本账单、五个统筹”的区域综合更新工作体系。其中,同步编制街区控制性详细规划和区域综合型城市更新专项规划的举措,这在全市是独一份。“街区控规侧重指标管控和底线约束,更新规划侧重谋划策划和实施运营。两规衔接,共同绘制街道全域更新的结构图。”

“方庄的用地实施率超过90%,在可利用资源十分有限的情况下,要更加注重存量资源的梳理和挖潜。”市规划自然资源委丰台分局相关负责人介绍,街区控规围绕居住改善、设施完善、产业升级、环境提升四个方面重点展开,打造了“一环四中心,景观链活力,绿网串组团”的整体空间结构。

“一环”即围绕“古城群星”的生活服务环,“四中心”即全民健身休闲中心、文教融合发展中心、站点综合发展中心和街区综合服务中心,形成休闲景观带和产业活力带,并由连续的绿网空间串联各个生活组团。



在芳华里家庭养老社区,护理员陪同老人来到庭院,享受绿意。姜灏 摄

城市更新 跳出局部连点成片

曾经的方庄是“成片规划、成片建设”的典型,如今的城市更新也是“成片更新、成片统筹”,跳出了单个项目和局部更新的“一百三分地”。

方庄街道办事处合作发展办相关负责人介绍,方庄城市更新的主题是“典雅方庄、温暖生活”。在此定位下,街道全域统筹存量资源和任务目标,谋划居住类、设施类、产业类、公共空间类和综合类更新项目40余个,形成项目库,并持续更新。

其中,居住类项目要探索以产权方为实施主体的老旧小区改造模式;产业类注重打造新兴业态,引入社会资本推进低效楼宇提质增效;设施类注重补齐功能短板,探索产权主体自主更新的“资金自平衡”模式;公共空间类注重提升城市风貌,形成有特色、有风格、有活力的城市空间;片区综合类注重融合发展,探索政府引导、多元主体参与的更新模式。

“方庄更新潜力很大,所以控规中设置了方庄城市更新指标池,为还未确定的各类城市更新项目预留建筑规模弹性,鼓励公共服务、交通、市政三大设施类扩容提质、产业类自主更新。”市规划自然资源委丰台分局相关负责人介绍,现已实施运营的方庄文化艺术中心成了深受居民喜爱的“打卡地”,芳华里康养社区则有效补充了方庄养老设施的短板。

方庄的由来

1984年8月23日,北京市政府决定在南苑乡蒲黄榆大队的方家庄、蒲庄等十几个村落及东铁匠营的八里河西里等区域统建居住区,因地处原村落方家庄,便得名“方庄”。这块沉寂的土地成为北京住宅建设改革的“试验田”,建成首都规模最大、现代化设施标准最高的城市住宅区。同时,方庄也是北京最早一批对个人销售商品房的住宅区。



方庄文化艺术中心。原梓峰 摄



青年演奏家们在“一方书庄”排练。彭焱焱 摄

样板探访

方庄文化艺术中心

烂尾楼华丽变身“一方书庄”人气旺

位于芳群园四区26号楼的方庄文化艺术中心,也叫“一方书庄”,是很多方庄人心里的一块“宝地”。

走进这栋造型简约的灰白色建筑,首层和地下一层为三联韬奋书店,图书琳琅满目,文创品不落俗套,咖啡角香气弥漫;二层的“可”艺术中心正在举办“爱的季节——张建波抽象油画展”;三层的“一方剧场”不定期举办音乐演出、戏剧演出等,著名小提琴家吕思清曾在这里演出。

“至少有5位顾客是从开业到现在每天都来。”主理人笑着说,运营不到一年,她已和很多顾客成了老朋友。

然而谁又能想到,这栋建筑之前曾是烂尾楼,其建于20世纪90年代,建成后曾用作菜市场、饭馆等,2010年前后逐渐闲置。2023年,在城市更新的契机下,方庄街道办事处联合丰台文旅集团、北京华尊建设集团有限公司,对原有建筑重新进行规划设计,将其打造成区域公众文化生活的聚集地。

如今,原来的烂尾楼摇身一变成为区域更新的亮点。自去年10月15日试运营以来,书店累计服务读者8万人次以上,举办高品质文化活动70余场。

芳华里家庭养老社区

闲置电影院更新 填补养老院空白

走出方庄文化艺术中心,沿着群星路向东,路北有一处米黄色调的弧形建筑,名为芳华里家庭养老社区。

此前,这里是闲置近30年的电影院。借着城市更新的“东风”,2019年由天津国有资本投资运营有限公司启动建设养老社区,于去年4月正式开业,共有房间177间、床位293张。

更新后的养老社区,不仅填补了方庄地区机构养老服务的空白,承载街道的日间照料中心职能,还把传统养老机构变成社区居民的生活文化中心。“养老院不是老人的孤岛,我们把养老院的大门打开,很多公共区域都是对周边社区居民开放的。”主理人说,院内的小剧场、创意教室、形体教室等空间都是共享使用,帮助老年人学习新技能、

尝试新事物、结交新朋友。

记者在创意教室前看到,最近一段时间的活动已安排得满满当当。芳华里歌友会、观影会等都是颇受老年人欢迎的“王牌”活动。“来我们这儿看电影,70岁以上的长辈和附近芳星园一区、三区的居民都是免费的,其他人也只要8块钱。”主理人说,很多几十年没进电影院的老人,在这儿实现了“电影自由”。正式开业后的4个月内,这里就组织活动近200场,参与人数超3000人。

该项目还和方庄社区卫生服务中心建立了合作关系。社区卫生服务中心进驻后,在为老人提供医疗保障的同时,也向周边社区提供医疗服务,包括紧急就医响应、康养照护服务、慢病管理等。



夜幕降临,彩色广告牌熠熠生辉,与道路上的流动光轨相互辉映。原梓峰 摄