

“四梁八柱”立根基

城市更新是一项系统性工程,如同构筑大厦,唯有先立起坚实的“四梁八柱”,焕新实践方能行稳致远。

丰台立足“大体量、后发式”更新区情,构建独具特色的城市更新“四梁八柱”体系。历经两年多时间,完成街区控规全覆盖,以党建引领、规划先行、系统推进、街区全域为核心,分别作为定向领航的“定盘星”、科学布局的“施工图”、协同发力的“黏合剂”、全域提质的“拓面棋”、“四梁”各定其位、相互支撑、横向凝聚政企民多方更新合力,纵向贯通更新全流程,稳稳撑起丰台城市更新核心框架。

作为建设北京城市更新示范区的创新实践,丰台区同步提出危楼改建、智能建造、产业升级、文旅融合、完整社区、活力街区、滨水空间、花园城市八大可视化场景,成为支撑更新实践的“八柱”,覆盖城建、产业、生态、民生全维度,既是具体落地方向,也是可视化建设标准,将抽象目标转化为具象路径,推动城市更新从“搭框架”走向“焕肌理”。“十四五”以来,丰台13个项目获评北京市城市更新最佳实践或优秀项目,数量位居全市前列,芳华里家庭养老社区、方庄街道大型居住区区域综合更新等一批标杆接连涌现,更新成效融入城市日常,惠及千万家万户。

“加”出新品质

城市更新的“加”,是精准补位、优质赋能的加法。锚定民生改善、产业升级、服务优化核心发力点,将优质资源、完善配套、创新动能精准注入城市发展关键环节,沉淀为发展质量、民生温度与城市活力。

向民生短板做加法,厚植宜居底色。聚焦老旧小区改造、危旧楼更新、完善养老、托幼、停车、绿化等便民配套,打造一刻钟便民生活圈。丰台区首个危旧楼原拆原建项目马家堡路68号院2号楼焕新,老街坊守着熟悉的老地界,住进配套齐全的新居所,90户居民圆梦“老地方住新家”;韩庄子三里社区补齐各类民生短板,实现“硬件”改造与“软件”提升同步。

向产业升级做加法,激活发展动能。丰台依托城市更新盘活海量存量资源,打造科创载体与特色产业园区,导入低空经济、智能医工等新兴生产力。大红门地区告别传统服装批发业态,蝶变为“文化+科技+商业”的融合创新高地,近700家科创企业在此扎根生长、蓬勃发展;京东MALL落地运营,实现了“城市更新+产业焕新”的同频共振。

向服务优化做加法,升级全城服务能级。丰台区政务服务中心对原批发市场福成大厦进行功能再造,建成全市首批聚合区级综合服务中心,整合千余项政务服务事项实现“一窗通办”,打造“集成办、即刻办、定制办”服务体系,落地“材料免提交”“跨省通办”等创新举措,为企业和群众提供全流程、全维度的政务服务保障,成为城市更新中服务提质的重要载体。

“减”出新空间

城市更新的“减”,是去芜存菁、轻装上阵的减法。厘清发展取舍,聚焦核心目标,把低效冗余业态、杂乱闲置空间、烦琐冗余流程逐一减下去,减出发展空间。

舍低效业态,减出产业升级空间。坚决淘汰高耗能、低产出的落后业态,清理老旧楼宇低端产能,腾退南中轴等区域传统低效业态,为优质产业、高端要素腾挪发展载体,推动产业结构向“新”提“质”。

舍闲置空间,减出功能优化空间。拆除违章搭建,整治环境乱象,腾退碎片化闲置空间并整体规划改造。长辛店老镇更新中,腾退闲置空间兼顾历史建筑肌理保护与文旅商配套完善,让城市空间布局更合理、功能更完善。

舍烦琐流程,减出项目推进效率。打破部门壁垒,简化审批环节,建立“统一审批、统一立项、平台实施、分别验收”工作机制,提出“城市更新方案+履约监管协议”同步制定、同步审议的原则,推行“一片区一策、一项目一策”的精准施策,优化并联审批程序,城市更新脚步更轻更快,市场主体也能“轻装上阵”。

“乘”出新效能

城市更新的“乘”,是聚合资源、放大效应的乘法。激活党建引领、模式创新、生态融合的聚合效应,让各方力量同向发力,实现“1+1>2”的更新成效。

以党建合力,乘出共建共治新格局。依托党组织串联政府、企业、居民、智库等多元主体,搭建共建共治共享的沟通协作平台。方庄街道组建政企联盟、编制全市首个街道层级城市更新专项规划,引导各方深度参与全城更新;各老旧小区改造项目通过党建议事平台广泛征求居民意见,凝聚起城市更新的强大合力。

以创新提效能,乘出资源整合新价值。创新“街企结对”合作模式,探索以街区为单元的城市更新路径,打造“1(方庄街道)+2(东高地街道、右安门街道)+N(长辛店老镇、宛平城

片区)”工作格局,联动全链条合作伙伴,推动要素向城市更新集聚。成立丰台城市更新研究院作为政府“外脑”,为更新工作提供全程智力支持,实现资源优势互补、效益最大化。

以融合增底蕴,乘出城景共生新境界。推动城市更新与花园城市建设、历史文脉传承深度融合,增绿提质、打造滨水空间、活化历史建筑。长辛店老镇构建“文、旅、商、产、居”融合发展的城市片区,实现历史风貌保护与区域价值重塑双赢;凉水河沿岸打造滨水生态休闲带,让生态与文化优势转化为发展与民生福祉。同时,北京10号线“青创村”、青旅新发地乡创会客厅、五里店体育小镇等文体产业更新项目落地,丰富了城市更新发展内涵。

“除”出新效率

城市更新的“除”,是破除壁垒、扫清障碍的除法。聚焦政策落地、机制协同、全民参与的梗阻点,打出组合拳,拿出硬举措,逐一破解消除。

除机制壁垒,让协同推进更顺畅。完善跨部门协同工作机制,明确各单位职责分工,建立常态化沟通协调机制,依托“一办、一院、一平台、多伙伴”工作体系,统筹各方力量,推动城市更新各环节无缝衔接、高效推进。

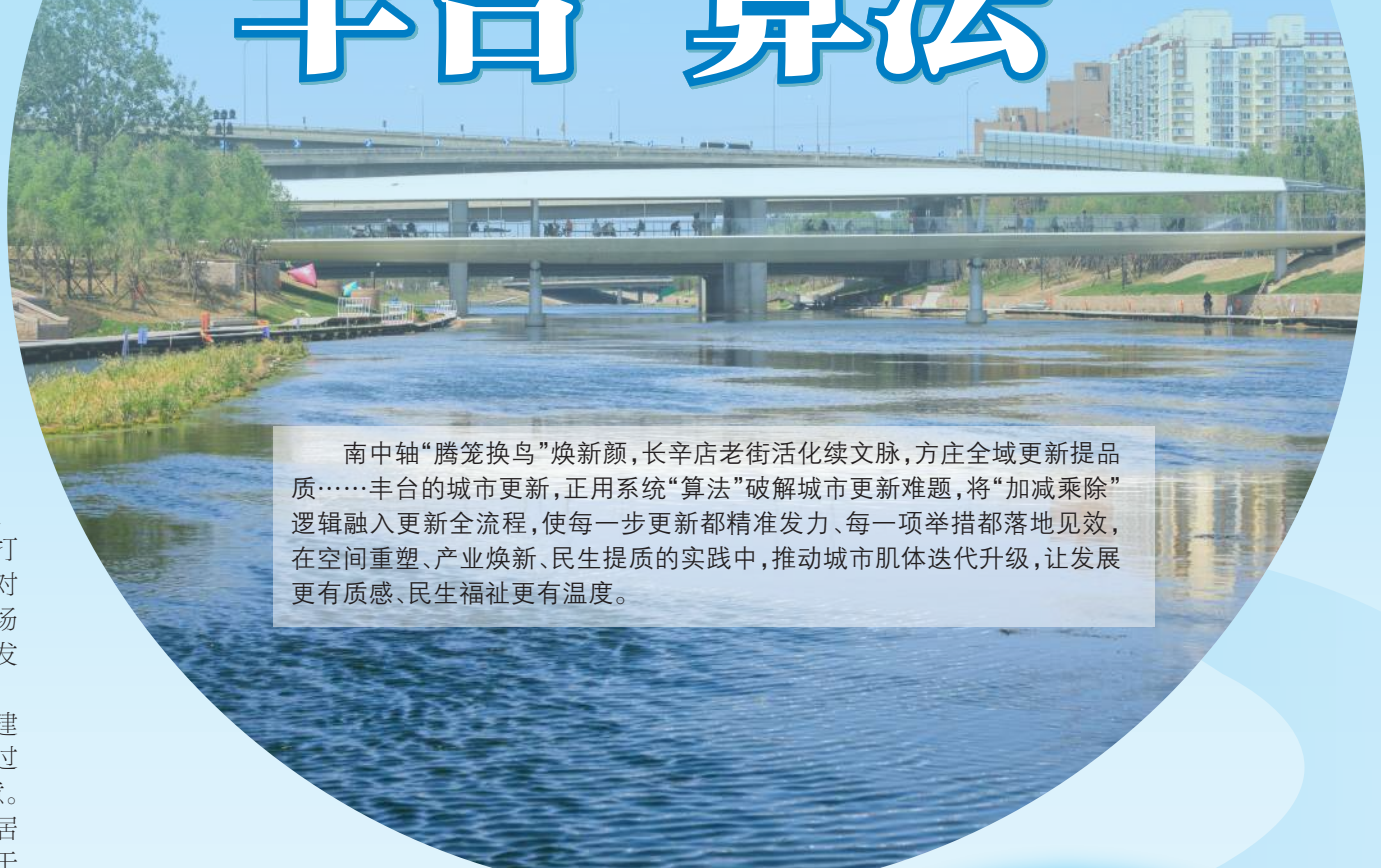
除政策堵点,让红利释放更直接。全面落实城市更新政策激励举措,加大对土地用途混合等包容性审批力度,结合实际打造特色“政策包”,优化政策兑现渠道。针对产业类更新项目出台专项支持政策,让市场主体看得懂、用得上、享得到政策红利,激发市场主体参与更新的积极性。

除参与壁垒,让全民共治更深入。搭建多元化沟通平台,畅通多渠道建言路径,通过社区议事会、线上意见征集等方式听取民意。在老旧小区改造、危旧楼改建等项目中,让居民全程参与规划、建设、管理和监督,问需于民、问计于民,让城市更新成为民心工程、民生工程。

站在“十五五”新起点,丰台将继续精准施策补短板,协同联动聚合合力,守正创新提质增效,让城市在更新中持续生长,让民生在更新中不断改善,持续打造宜居、宜居、宜乐、宜游的现代化中心城区,让城市发展成色更足、民生幸福底色更浓。

文/记者 蒲长廷

城市更新 丰台“算法”



南中轴“腾笼换鸟”焕新颜,长辛店老街活化续文脉,方庄全域更新提质……丰的城市更新,正用系统“算法”破解城市更新难题,将“加减乘除”逻辑融入更新全流程,使每一步更新都精准发力、每一项举措都落地见效,在空间重塑、产业焕新、民生提质的实践中,推动城市肌体迭代升级,让发展更有质感、民生福祉更有温度。



再来看具体措施——

一图读懂

丰台2026六大城市更新组团

3月16日,“焕新丰台 全面跃升”城市更新高质量发展丰台大会“官宣”了2026年六大城市更新组团。这六大组团在哪里?城市更新将对我们的生产生活产生哪些变化?一起来看——

六大城市更新组团

◆宛平抗战红色文旅主题片区

以红色基因传承为核心,对宛平城开展保护性修缮,深化“馆桥城园岛河”一体化建设,擦亮“宛平博物馆之城”文化名片

◆园博园片区

紧扣“两园一河”战略布局,以“生态+文化+商业+体育+科创”融合为方向,打造京西文旅消费新增长极

◆长辛店老镇一二七厂片区

通过“文化+产业”双轮驱动,让老镇繁华与工业荣光交相辉映,长辛店老镇二期将于今年启动建设,二七厂首批建筑改造4万平方米,预计今年8月底完工

◆东高地片区

坚持央地协同,推动危旧房改造、老旧小区焕新,塑造航天文化特色场景

◆成寿寺片区

立足东南三环区位优势,完善社区功能,促进职住平衡,打造商居功能融合潜力区

◆丰台站片区

依托北京丰台站交通枢纽优势,整合片区资源,打造站城融合职商活力区,推动西国贸园区改造,优化丰益公园、丰草河等公共空间

1 宛平抗战红色文旅主题片区

- 宛平抗战红色文旅主题片区项目地处西山永定河文化精华区核心地带,北至平汉铁路桥遗址,南至卢沟桥南路—卢沟新桥北路绿线,西至小月岛西侧绿线,东至东关南街东侧绿线,总面积约103公顷。
- 项目将全面开展“一条街、筑墙环、双动线、四象限”的综合整治与提升:提质改造城内街业态功能,形成融合博物馆业态的特色商业主街;继续完善城墙环,依托原卢沟桥一小校舍,打造集博览展示与研学实践于一体的宛平博展研学园,激活沿线院落。
- 2027年宛平城将完成主要提升改造,对标国家5A级旅游景区标准打造“人文艺术高地”,实现“馆桥城园岛河”一体化运营。远期至2030年,将全面实现国家5A级旅游景区与世界和平纪念馆目标。

2 园博园片区

- 项目启动区将以酒店群为核心,整合北京古民园、园博大酒店及管理中心三处空间,打造涵盖奢华、商务、经济三个层级的酒店产品矩阵。
- 园区将拆除四号门至五号门区域,并将联动周边可利用空间,新增公园配套设施,进一步优化区域功能。
- 六大板块将在园区内逐步落地:“疗愈之丘”以山林自然景观为基底,打造随隐高端度假空间,让游客在青山环绕的静谧中卸下疲惫;“动感水岸”聚焦园博湖优质水资源,发力水上运动与亲水休闲项目,配套临建商业,结合已连通园博湖与永定河的公交式轮渡码头,充分释放水岸活力;“石岸花街”以文化为纽带,通过各类文化演艺、主题驻场演出,打造有温度、有底蕴的文化休闲街区;“创新之源”依托园区酒店完善的会议设施,搭建高品质会议平台,完善会议服务、会展演出等业态,激活商业价值;“社群聚场”打造主题街区,结合季节推出特色景观活动,让园区成为市民休闲打卡、亲子互动的好去处;“水境知行”秉持生态保护与科普教育并重,建设湿地教育基地,设计自然科普课程,开展农业科普研学等活动,实现生态与社会价值双赢。

3 长辛店老镇一二七厂片区

- 长辛店老镇城市更新项目二期:打造“老镇精神堡垒”与京西文旅新地标。
- 项目二期位于老镇北侧,占地面积约7.37公顷,总建筑面积约8万平方米,将于今年启动建设。
- 项目划分为北关门片区、大街北片区、教堂南片区及择机更新区四大板块,其中大街北片区计划于2026年底率先亮相。
- 二七智能制造园改造项目:聚焦轨道交通与空天信息产业,总投资约6.68亿元,将对园区30.3万平方米基础设施及14万平方米标准厂房进行系统性升级。
- 方庄供热厂:东区体育商业综合体已初见雏形。
- 宋家庄轨道交通大修厂:聚焦智慧轨道交通领域,全力打造智慧轨道交通装备产业社区。
- 分钟寺阳光新业厂址:将从传统商场向花园式企业总部转型。
- 于家坟4号配套物业综合楼:撬动存量空间,集聚商业、文体活动室、配套商业等综合性居住服务设施即将落地。
- 北京百大耳鼻咽喉医院:通过内部装修升级、医疗设备更新,着力打造专业化特色医疗机构,进一步提升区域医疗服务水平。
- 片区内4个老旧小区改造项目:将于今年启动,另有7个项目提前筹备,成寿寺路沿线小区、华芳园小区等一批老旧小区将陆续焕新,重点解决墙面斑驳、管网老化、停车位不足等问题,让居民居住品质稳步提升。

4 东高地片区

- 地处南中轴核心地带,此次更新重点聚焦1.25平方公里生活区。以建设“宇航科技城”为核心目标,统筹谋划辖区科研生产区与生活区的长远发展。
- 东高地宇航科技文化街区一期:以“宇航科技文化街区”为核心载体,联动南苑东路、南大红门路沿线区域,构建集展示、科普、服务于一体的航天文化新高地,助力文化提升首都功能。
- 第二批央企在老旧小区综合整治:重点围绕老旧小区改造、楼体加固、上下水改造等,全面提升居住品质与社区环境,增强央企职工及居民的获得感与幸福感。
- 小瓦厂桥项目:将新建跨河桥梁,畅通区域微循环,有效缓解周边交通压力,方便周边大院大所职工及家属近3万人出行。
- 西营门消防站建设:将建成标准化消防救援站点,配备专业力量与先进装备,全面提升片区火灾防控及综合应急救援能力。
- 央产老旧小区加装电梯:通过央地协同与居民共商,着力破解老年及生活不便群体出行难题。
- 商务服务领域:将重点完善住宿接待、会议交流、餐饮配套等功能,建设高品质酒店及公寓,满足商务人士与旅客的多样化需求;打造专业会议空间,可承办高端峰会、技术路演、行业论坛及产品展示等活动,同时完善餐饮设施,构建一站式商务服务平台。
- 在汽车消费领域:将重点布局智能汽车问题、市场服务等业态,构建“看车、购车、用车、玩车”沉浸式消费闭环,融合购物与娱乐功能,丰富消费体验。
- 大力发展水岸经济、滨绿经济,打造特色消费场景。

5 成寿寺片区

- 地处丰台区最东部,既是城市总体规划确定的东南方向绿楔所在地,也是中心城区东南门户的重要节点。
- 方庄再生水厂旧址:4.9公顷区域已完成前期筹备,将于今年正式启动更新,建成城市市政设施综合体、排水调蓄示范园及防汛抢险指挥于一体的现代化公园。
- 方庄供热厂:东区体育商业综合体已初见雏形。
- 宋家庄轨道交通大修厂:聚焦智慧轨道交通领域,全力打造智慧轨道交通装备产业社区。
- 分钟寺阳光新业厂址:将从传统商场向花园式企业总部转型。
- 于家坟4号配套物业综合楼:撬动存量空间,集聚商业、文体活动室、配套商业等综合性居住服务设施即将落地。
- 北京百大耳鼻咽喉医院:通过内部装修升级、医疗设备更新,着力打造专业化特色医疗机构,进一步提升区域医疗服务水平。
- 片区内4个老旧小区改造项目:将于今年启动,另有7个项目提前筹备,成寿寺路沿线小区、华芳园小区等一批老旧小区将陆续焕新,重点解决墙面斑驳、管网老化、停车位不足等问题,让居民居住品质稳步提升。

6 丰台站片区

- 更新将重点推进包括西国贸园区整体提升改造项目、AI赋能怡乐学公园科技提升项目、丰草河滨水空间提升项目、地下停车场项目等在内的10个核心项目。
- 片区拥有65万平方米的优质产业载体,其中南侧的永同高园区18万平方米的产业空间,已经为产业生长提供广阔舞台。
- 商务服务领域:将重点完善住宿接待、会议交流、餐饮配套等功能,建设高品质酒店及公寓,满足商务人士与旅客的多样化需求;打造专业会议空间,可承办高端峰会、技术路演、行业论坛及产品展示等活动,同时完善餐饮设施,构建一站式商务服务平台。
- 在汽车消费领域:将重点布局智能汽车问题、市场服务等业态,构建“看车、购车、用车、玩车”沉浸式消费闭环,融合购物与娱乐功能,丰富消费体验。
- 大力发展水岸经济、滨绿经济,打造特色消费场景。

丰台打造北京城市更新示范区

(上接01版)

这份清单,一方面大体量统筹实施,回应群众急难愁盼,聚焦老旧小区、城中村、社区服务配套等民生领域补短板强弱项,为区域高质量发展注入强劲动能;另一方面推动政策工具落地,全面落实《北京市城市更新政策激励工具箱(1.0版)》等市、区级政策,打通政策落地“最后一公里”。

组团化发展让分散的项目形成聚合合力。会上,市城市更新工作专班会同丰台区政府立足区域空间禀赋与发展定位,统筹谋划的六大组团化城市更新组团同步亮相,推动城市更新从“单点开花”转向“片区统筹、全域联动”,成为全城更新的核心增长极。宛平抗战红色文旅主题片区以红色基因传承为核心,对宛平城开展保护性修缮,深化“馆桥城园岛河”一体化建设,擦亮“宛平博物馆之城”文化名片;园博园片区紧扣“两园一河”战略布局,以“生态+文化+商业+体育+科创”融合为方向,打造京西文旅消费新增长极;长辛店老镇一二七厂片

区通过“文化+产业”双轮驱动,让老镇繁华与工业荣光交相辉映,长辛店老镇二期将于今年启动建设,二七厂首批建筑改造4万平方米,预计今年8月底完工。东高地片区坚持央地协同,推动危旧房改造、老旧小区焕新,塑造航天文化特色场景;成寿寺片区立足东南三环区位优势,完善社区功能,促进职住平衡,打造商居功能融合潜力区;丰台站片区依托北京丰台站交通枢纽优势,整合片区资源,打造站城融合职商活力区,推动西国贸园区改造,优化丰益公园、丰草河等公共空间。

全市率先推行城市更新“一窗办理”花园城市市场亮相

本次大会重磅推出城市更新“一窗办理”服务场景与“城市更新+花园城市”融合场景,以场景化落地推动城市更新提质增效,让更新工作既有服务效率、更具生态底色,这也是丰台区落实建设北京城市更新示范区工作方案的落地。城市更新“一窗办理”场景,2026年将正式落地,是丰台区在组织模式和政策创新方面的新示范举措。作为全市率先推行的城市更新新服务模式,该场景以“一类事、一窗办”为核心构建项目全生命周期服务体系,打造政策咨询总前台、项目审批总窗口、

