

丰台“七大组团”:让老空间“长”出新活力

7月5日,以“焕新向实·共生共长”为主题的2026中国城市更新创新发展研讨交流会在北京举办。来自不同领域的专家学者和企业代表围绕城市更新进程中的难点、痛点、堵点,从城市规划、财政与金融支持、地方实施机制与模式创新及经典案例分享等维度展开了激烈的思想碰撞。

其中,作为首都,北京如何在减量发展的总体要求下,于存量空间中织补功能、激活潜能是一个颇受关注的课题。会上,北京市丰台区住建委党组书记、建筑行业管理处主任叶娜分享了该区打造北京城市更新示范区的探索经验。

据其介绍,为了激发市场活力,以更高效率、更优质量、更可持续的方式推进城市更新,丰台区进行了系统的顶层设计,构建6个原则+6个示范+8个场景+20条具体措施的基本框架,并积极探索全域协同发展的新模式。

今年,丰台区推出了分区错位发展的七大组团,分别承载了红色文旅、园博生态、工业科创、南中轴商务、职住融合、轨道TOD、航天制造等七大功能。通过创新机制,组团中的不少项目克服了立项、征地、投融资、实施建设、运营等环节的难题,为全国的城市更新工作提供了可复制、可推广的丰台实践经验。

顶层设计为城市更新保驾护航

3月份,丰台区召开了一次城市更新高质量发展大会。北京市副市长穆鹏在大会现场表示,作为全国率先实现减量发展的超大城市,北京目前已迈入了存量更新与减量提质并重的新阶段,丰台区立足“首都前院、城市门户、文化客厅、生态屏障、幸福家园”,在城市更新领域大胆探索。

会上,丰台区正式发布建设北京城市更新示范区的“6+6+8+20”工作框架,以系统化顶层设计明确了城市更新的价值标尺、合作赛道与实施路径。

叶娜介绍,“6+6+8+20”指的是6个原则+6个示范+8个场景,及20条具体措施的基本框架。六大更新原则以实现功能优化、注重品质提升,突出创新驱动、着眼特色塑造、立足民生温度、强化一体融合为工作原则,确保更新工作不仅有速度,更有温度和质量。六大示范定位是在组织模式、政策创新、多态融合、公共效益、持续运维、实施主体的六大方向同步发力,为企业开拓广阔的合作空间。八大更新场景是着力打造危楼改建、智能建造、产业升级、文旅融合、完整社区、活力街区、滨水空间和花园城市八个可视化场景,让城市更新成果可感可知。

二十条具体举措则涵盖了政策、

指标、资金等多个方面,将六大示范的目标拆解为可操作、可落地的行动方案,从规划统领、政策创新、资源整合、运营保障、主体培育等方面为城市更新保驾护航。

结合北京市推动组团更新的工作,丰台区还积极探索全域协同发展的新模式。“我们通过‘两统一、一分散’的区域综合更新实施路径,推动综合组团的实施。”叶娜表示,“两统一、一分散”指的是统一审批、统一立项、平台实施、分别验收。建立多部门联审的审查机制,统一出具审查意见函,实施主体依据联合审查意见函,可以在发改委办理整体立项,住建、规自办理规划和建设的相关手续;通过平台实施,授权有实力、有经验的企业,作为重点片区的统筹主体,更好应对城市更新中利益统筹,政府和市场关系协调的问题。此外,依据实施主体的申请,城市更新项目还可以结合实际的进度进行分批次的验收。

打好组合拳 探索城市更新多元场景

结合当地的资源禀赋,丰台区谋划了特色鲜明、场景多元的七大综合化城市更新组团,推动城市更新从“单点开花”转向“片区统筹、全域联动”。

叶娜详细介绍了两个组团的落地经验。作为丰台区的文化名片,卢沟

桥—宛平城城市更新组团由区文旅集团作为统筹主体,坚持文物有保护、文化有高度、业态有植入、设施有基础、机制有创新、运营有质量的基本原则,实现馆、桥、城、园、岛、河一体化运营。“在推进过程中,我们创新机制破题,打好城市更新政策的组合拳。”首先是通过网格型征收破解产权难题,针对城区内既有集体用地,又有国有以及私有房产的复杂局面,采取网格化、片区化梯次推进,对大部分的土地实施统一征收,确权后将经营权赋予实施主体,为连片的规模化建设扫清基本障碍。其次是双主体的建设机制,在整体的建设和运营中,区城管委主抓的是市政基础设施的综合改造,发挥统筹优势。区文旅集团作为市场化的国企,承担投融资、工程建设、招商运营等重任,各司其职、协同作战,有效避免了重建设、轻运营的通病。最后是多元资金拼盘,在积极争取中央预算内投资和市级固投补助的同时,通过自有资金、政策性银行贷款以及未来经营性的现金流,构建融资闭环,极大减轻了当期财政压力,实现资金的良性循环。

成寿寺地处丰台区最东部,是城市总体规划确定的东南方向绿楔所在地,更是中心城区东南门户的重要节点。但在长期的发展过程中,没有发挥地域的优势,反而形成了较为割裂

的两个片区,一边是西片区老旧小区错落排布,楼道墙面斑驳、停车位紧张,居民对居住环境改善的期盼迫切;一边是东片区空旷的待开发地块,缺少明确的产业布局,未能充分释放门户节点的发展活力。为让门户优势真正转化为发展优势,丰台区以街道为统筹主体,成立了“成SHOU焕新”工作营,开展全域城市更新体检,形成问题清单、资源清单、需求清单和机遇清单。梳理了城市更新项目37个,总投资43亿元,2026年计划启动的项目是12个,总投资17亿元,其中有15亿元为社会投资,充分发挥了以政府投资撬动社会投资的积极良性作用。

城市更新的多元创新场景探索改善了民生,也为丰台的片区发展注入新动力。例如,成寿寺于家坟4号配套物业综合楼通过撬动存量闲置空间,打造集居委会、文体活动室、配套商业等综合居住性服务设施,补齐了配套设施的短板。右安门开阳里三区19号楼危旧楼改造项目,通过原拆原建和智能建造的融合,6个月实现完工,极大缩短了周转的时间。通过释放建筑指标,九州通(丰台园)城市更新项目改造后共引进优质企业23家,固定资产投资2.5亿元,税收贡献也大幅提升,充分激发城市更新的市场活力。

(原文刊载于《中国房地产报》)

(上接01版)

南森五年 一座结构性生态绿肺的诞生

当年年底,先行启动区B地块开始施工。工人们面对的是一个巨大的人工造土山——建筑垃圾和周边工地的弃土堆了七八年,高59米。土被一层层强夯夯实,种上了树。山被命名为“飞雁台”,取大雁栖于南亩林海之意。

记者第一次爬上那个土包是2021年夏天。有网友说看到了隼——渣土养活了老鼠和黄鼠狼,猛禽被食物链引了过来。

那天下午地表温度超过40度。上山的“路”是一条被踩出来的土径,两边光秃秃的,只有零星的几棵树。爬了二十多分钟,浑身被汗浸透,风一吹,尘土糊在皮肤上像一层壳。隼没看到。下来的时候鞋里灌满了沙土,倒出来一小堆。

那是2021年10月。南苑森林湿地公园刚刚正式对外开放,仅有0.25平方公里。

那条路终于通了

转折发生在2022年到2023年之间。彼时,丰台区把南苑森林湿地公园建设写进了“十四五”规划,提出“绿城九法”,南苑被定位为南中轴生态文化轴的核心节点。资金、土地指标、政策协同,几股力量开始同时向这片区域倾斜。

人民路开始修了。这条路从公园中间穿过,两侧的原始地貌被一点点整理出来——荒草清了,杂树移了,河道疏了。但很长一段时间里,裸露的黄土仍然是主角。

那时候公园里只有一处像样的休闲空间——人民路北侧一间茅草屋,门口有块不大的草坪。屋里摆了几本书,可以喝咖啡。游客管它叫“森林书屋”,附近居民管它叫“那个草棚子”。但就是“那个草棚子”,周末下午坐满了人。

2023年国庆,城市森林片区和槐房片区1328亩对外开放。公园总面积突破2000亩。“草棚子”的客流翻了一倍。

鸟来了,人也来了

如果给南苑森林湿地公园找一个关键节点,2024年5月1日应该算一个。

那天燕景台观景台正式开放。总高59米的建筑以栖息于“南亩林海”中的大雁造型为灵感,登顶可以北望中国尊、南眺北京大兴国际机场。开放第一天,来了一万多人。

同年6月,公园第一次统计野生鸟类——117种。比三年前多了36种。国家一级保护鸟类黄胸鹀出现了,二级保护鸟类14种。记录野生植



物116种。北京林业大学在这里挂牌了首都生物多样性研究院。

2024年7月一个清晨,在槐树林里遇到一位老人,满头白发,牵着一个五六岁的男孩。男孩指着树根喊“有蛇”,老人笑了:“我小时候在这片地遇见过蛇,吓了一大跳,从此就特别怕蛇。”他顿了顿,“那会儿这里全是荒地,现在你瞧瞧。”

瞧瞧——林下的帐篷星罗棋布,孩子们在草地上追逐疯跑,旁边摊着没来得及收的作业本。不远处,一个爸爸躺在野餐垫上刷手机,冲孩子喊了句“去玩吧,作业晚上再说”,孩子像脱了缰的野马一样蹿出去。旁边一位妈妈会心一笑——平日里辅导作业鸡飞狗跳,到了这片林子里,不用按着脑袋写口算,不用为一道题拍桌子,一句“玩够了再写”,母慈子孝立刻归位。都市人最奢侈的东西,“不赶时间”在这片林子里管够。

河边的石头上坐着一个穿格子衬衫的年轻人,裤腿卷到膝盖,脚泡在水里,手里攥着网抄。旁边同事喊他:“方案改完了吗?”他头也不回:“别吵,摸鱼呢。”说完真的从河里捞起一条小鱼,还没有拇指指甲长,举起来冲同事晃了晃。平时在写字楼里对着电脑屏保上的风景说“想去走走”,这回真出来了,不用对着屏幕上的美景加班,河里有抓不完的鱼,摸鱼在这里成了字面意思,也被默许。

公园里这样的固定休闲场所增加到十几处。2024年12月,和义农场湿地公园开园,285亩水域成了五环内最大的湿地之一。

这里配得上“南亩秋风”

2025年,公园记录野生鸟类增至

174种。全球生态治理(南森)大会在这里召开,发布了《全球生态治理南森倡议》。一些国际生态组织开始把南苑当作文案案例来研究——一个超大城市如何在核心区边缘重建完整的生态系统。

但更值得关注的,是那些不讲大道理的时刻。2025年,同样是夏天,燕景台上,一对年轻情侣并排坐着看日落。女孩忽然问:“马上就毕业了,你还会留在北京吗?”男孩沉默了很久,说:“这儿挺好的。”那天傍晚的天空是橘红色的,飞雁台的剪影横在落日前面,几只鸟从光里穿过去。

2026年4月,一个父亲带着五六岁的女儿在河边捞蝌蚪。父亲把网抄往水里一放,捞上来两条小鱼,女儿尖叫。父亲得意地说:“我可是抓蝌蚪能手,当年——”话到一半停了。问他当年什么,他笑:“当年我爹带我抓的。”

五年间,记者200多次到访南苑森林湿地公园。一个渣土堆变成了制高点,“草棚子”变成了十几处休闲空间,81种鸟变成了174种。

南苑森林湿地公园不是在一夜之间长出来的。它是疏解整治的红利兑现,是“绿水青山”理念的落地实践,更是一个城市在高速发展之后,回头为自己补上的一堂生态课。

公园还在生长。按照“一轴三区四线”的格局,东片区聚焦国际文化交流,中片区突出南苑历史印记,西片区发展“花园经济”,来的人已经不关心规划了,他们只关心帐篷支在哪里,孩子能不能捞到鱼,日落的时候站在燕景台上能不能看到西山。

从渣土堆上长出来的森林,终于配得上“南亩秋风”这四个字了。

“云端”述初心 太平桥街道上线党史报展 庆祝建党105周年

本报讯(记者 袁阳)一张张泛黄的报刊,定格下烽火岁月里的铿锵誓言;一页页珍贵的史实资料,串联起红色记忆。在中国共产党成立105周年之际,丰台区太平桥街道线上党史主题报展正式上线。展览以“纸”为媒介,以“报”为载体,将百年党史浓缩于“云端”,让党员群众在方寸之间触摸历史温度,汲取奋进力量。

记者通过微信扫码进入线上展馆,3D制作的展陈效果带来强烈的沉浸式体验,仿佛推开了时光之门,点击每份报纸,都可以放大观看。展览循着百年党史发展脉络,精心梳理为四大篇章,浓缩展现中国共产党从星火启航、浴血征程,到建设祖国、改革开放、奋进新时代的恢宏历程。从1921年8月的《劳动周刊》到2026年7月1日的《人民日报》,60余份报纸如同历史的坐标,清晰勾勒出中国共产党从诞生到壮大的宏伟图景。

“此次展出的报刊均来自太平桥街道天伦北里社区资深藏报爱好者的私人珍藏。”太平桥街道党群工作

办公室相关负责人介绍道,“我们希望通过这种直观、生动的形式,让党史从书本中‘走’出来,让党员群众在观展中感悟思想伟力,特别是让年轻一代知史爱党、知史爱国。”

截至目前,线上观展已突破2000人次,不少社区党支部将其作为主题党日活动的重要内容,组织党员集体观看并交流心得。

“观一纸峥嵘岁月,悟百年初心担当。”太平桥街道相关负责人表示,“在建党105周年这个重要节点举办此次线上报展,既是对百年奋斗征程的深情回望,更是对全体党员干部的一次精神洗礼。诚邀广大党员群众观展,在回望历史中感悟思想伟力、汲取奋进力量,厚植爱党爱国爱家乡情怀,以实干担当书写太平桥街道基层治理、民生发展、文明建设的崭新篇章。”

据悉,此次线上党史主题报展将长期开放,市民可通过太平桥街道官方微信公众号搜索“太平桥街道庆祝中国共产党成立105周年主题报展”扫码或点击“阅读原文”观看。

