

沿着习总书记指引的方向

2.26重要讲话周年特别报道

4 | 北京城市副中心报

2021年2月24日 星期三

老城双修

本报记者 陈施君 冯维静



在《新闻联播》里看见那一排通惠河畔的红顶楼房，老街坊陈贵生激动不已，“呦！这不是咱家小区吗？”建于1995年的天桥湾社区，以前是通州出了名的“老破旧”，褪色严重的楼体外立面，架空线乱如蛛网，420多处违建遍布小区，“马路拉链”数不过来……如今，通过“疏解整治促提升”和老旧小区改造，“老破旧”摇身一变成了美社区。违建没有了，停车规范、道路整洁、楼体靓丽，还有人脸识别单元门、智能垃圾桶……“第一次来的人都说，这哪像老小区，看着就像‘别墅区’。”社区党总支书记米妍自豪地说。

北京城市副中心，并非空地建新城，而是建设在原有通州老城的基础之上。老城区涉及10个街道、5个乡镇，涵盖现状总人口的83%，城市副中心最具代表性的大运河、燃灯塔、古城遗址、南大街等都在其中。

2018年底，中共中央、国务院批复《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》，要求“强化空间织补，在老城区做好城市修补和生态修复”。千年大运河北首，百里长安街东端，老城双修大规模开展。

老城体检

建设一座千年之城，既要保留历史底蕴，又要找出老城痛点，接续绘出时代新篇，并非易事。老城区体检评估是第一步。

2017年，习近平总书记在考察北京城市副中心时提出了建立城市体检评估机制的指示。同年，《中共中央国务院关于对〈北京城市总体规划（2016—2035年）〉的批复》要求北京“建立城市体检评估机制”。

2018年中，城市副中心启动老城区体检，整整持续了半年。如同人要做体检预防疾病一样，体检最重要的目的是为老城区“号脉”。

市规自委通州分局相关工作人员介绍，作为一个“监测—诊断—预警—维护”的闭环体系，城市副中心老城区体检评估通过收集、监测体检数据反映总规实施情况。通过建立房屋建筑、交通、公共服务、生态环境等数据，对城市发展的总体性进行把握，为发展质量精准监控，为部门制定政策提供支持。

“老城区的体检是全域全维度的。”工作人员介绍。2626个地块、1554个路段、897个设施点位，工程之庞大可想而知。工作人员回忆，在老城双修前期研究中，共完成38个部门座谈，体检评估与专项研究过程中，与各个部门对接共计200余次。通过实地踏勘，城市副中心汇总了近万余条体检评估信息数据，依托老城区三维智慧平台形成地块体检信息表，完善老城区基础信息数据库，形成了十大专项、上万页的城市副中心老城区体检报告。

除此之外，市规自委通州分局依托多家研究机构，在北京城市副中心146个社区调研，共收集有效问卷12000余份，征集意见10600余条，收集了百姓呼声强烈、急需改善的痛点。方向很快明确：根据民意，反映市政基础设施标准低、老旧小区亟待改造、生态绿地缺乏的问题位居前三。

市规自委通州分局联合区委、相关单位和属地政府，经过一轮轮磋商，最终确立城市副中心老城双修三年行动计划。“老城区城市双修与更新以存量资源梳理为支撑，从生态、文化、空间三个层面重点提升老城区的建设品质，从人居、设施、交通三个层面重点解决百姓关注的痛点。并且以重点示范项目为抓手，统筹各项建设。”市规自委通州分局相关工作人员介绍。

三年行动计划中，共安排了164项重点项目。项目内容从背街小巷环境整治到老旧小区综合整治，从平房区改造到环境整治，从小微绿地增补到滨水空间治理，涵盖面广、包罗万象。



精细治理

老城区历经沧桑，基础设施短板突出、公共空间狭小、出行不便，哪一项改造起来都是难事，尤其是老城框架不动，功能还要增强，在有限空间里扩容，更是难上加难。

中仓小区1号楼提升改造，不但在通州区老旧小区中第一个“吃上了螃蟹”，更成了网红景点。

老旧小区提升改造中，普遍为“菜单式”改造，分基础类和自选类两种。其中，基础类为必改内容，包括抗震加固、节能改造、楼体清洗粉刷等。自选类则是在业主同意承担相应责任和费用的前提下，自行选择，包括增设电梯、改造上下水、增加文体或养老设施等。1号楼改造中的“增设电梯”就是自选类项目。

1号楼建于上世纪90年代，虽然居民加装电梯呼声高，但真正开始征求意见时却遭遇尴尬。“居民意见不统一，各有各的想法。”中仓街道规划科负责人回忆，低层住户觉得使用意义小，长期不在家的住户认为用不上，还有人嫌加装电梯遮光。

按照相关规定，老旧小区加装电梯工作需三分之二业主同意且其他业主不反对。街道和社区工作人员挨家挨户走访，耐心劝说低层住户体谅高层住户、年轻住户理解老年住户，最终成功实施。有了这个出色示范，截至目前，通州老城区共核准加装电梯83部，已运行22部，正在实施23部，2021年剩余未开工电梯全部启动实施。

天桥湾小区是城市副中心首个完成“精细化试点改造”的老旧小区。这里是老城区核心地段，与运河商务区仅一河之隔，从小区步行到燃灯塔只需5分钟。虽地段优越，但内部环境堪忧。多年来物业管理，基础设施老旧，“小区草坪都被乱停放的私家车轧没了。”通州区城管委环境建设事务中心主任王岩回忆。

多部门联合把脉，广泛征求居民意见，随后设计师入驻，对小区进行全方位“改造”。设计师们原本为小区绿化设计了一套景观方案，绿化分三层：最上层种植银杏树、枫树等彩叶树种和玉兰、木槿等观花树种，中层种植矮灌木，贴着地面一层则种植低矮的地被植物。这样，春夏两季可观花，秋季还可观叶。

但没想到，方案却在征求居民意见时被“推翻”了。原来，小区居民以老北京人居多，大家更愿意种植有“北京味儿”的本地树种。“居民的意见我们要听！”王岩带着设计师调整方案，小区绿化由“全部新种”改成了“补植补种”，原有的本土树种最大限度保留，并请绿化人员重新修剪优化。地面栽种盛放彩色花朵的地被植物，增加小区色彩。这么一改，皆大欢喜。

面子上有光，“里子”也得讲究。2017—2019年，通州区用三年完成了第一轮背街小巷初期整治140条，去年在此基础上完成32条精细化整治提升。这些背街小巷整治后井然有序、宜居宜游。老街巷焕发新生机。

生态修复

站在大光楼上向东远眺，百米开外便是“五河交汇”处，通惠河与北运河、温榆河、小中河、运河、潮白河，共同汇聚成一片750亩的宽阔水面。

银光闪闪的大白鲢，活蹦乱跳的小鱼苗……2020年10月，北运河管理处在此采用增殖放流方式，向河道内投放白鲢、鳊鱼等鱼苗1万余尾。这些鱼群将在各大河流中栖息繁衍，改善水生态、维持水域生物多样性，促进河道生态恢复。

“改善水域生态环境的方式有很多，增殖放流就是其中之一。”北运河管理处工作人员介绍，针对放流区域的水体生态情况，选取鲢鱼和鳊鱼滤食水体中的浮游植物、浮游动物，控制蓝藻等有害藻类的过度繁殖，从而有效降低水体耗氧量，提高水体透明度，修复水域生态环境及美化景观。

通州区多河富水，通过近年来的治理，老城区水域清澈，蓝绿交织的美景已然呈现，给城市增添了几分灵动。

老城的水活了，同样带来生机和活力的还有随处可见的绿色。

以前，潞河中学北街墙壁老旧、植被稀少，1200米的街巷连个歇脚的地方都没有。“我们依据居民习惯增建了口袋花园。”通州区城管委环境建设管理科科长张春霞表示，整治前不少居民就爱聚在这块空地聊天下棋。于是，街巷整治时就在该处安装座椅，种植花卉，满足居民需求。经过整治，这里新增1处口袋公园、2处小微绿地、3处居



民休憩空间，绿地面积扩大了965平方米。

“有种在南方园林的感觉。”漫步在通惠河畔的西海子公园二期，市民齐潇很感慨。这里邻溪沿河的水栈道长达900多米，蜿蜒前行，丰富的水生植物随处可见，水绿交融，心旷神怡。类似这种文化与生态结合的亲水绿色空间在通州老城区内越来越多。

老城双修，环境美了，乡愁留住了，更要留住通州珍贵的文化底蕴。

最能代表千年历史的“三庙一塔”，是通州区运河文化具有代表性的文物古迹。“三庙一塔”景区的提升工程将于今年完工。文庙大门前，一直用于保护残留泮桥桥体的玻璃板不见了，取而代之的是一座精美的汉白玉石桥。泮池内经过修葺，铺设了防水砖，未来还将打造池内景观。今后，人们再来到这里，展现在眼前的将是泮桥完整的历史样貌。

近年来，通州区文物部门梳理出不可移动文物登记项目238处，并对燃灯塔、文庙等文物文化遗产进行妥善修缮和保护利用。从五河交汇处到西海子公园，从“三庙一塔”景区到南大街，通州区老城双修，留住了老城深厚的文化根基。

多方合力

红砖房、高烟囱……顺着中仓小区内的主路往南走200多米左转，再顺着小路向东，便可见一座已经封顶的建筑。这里原本是锅炉房。2011年，为加快大气污染防治，曾经“吞煤吐烟”的高大锅炉房熄火停用。从去年4月开始，居民发现，此处废弃锅炉房热闹起来，挖掘机开足马力清运渣土，基础施工热火朝天。历经9个多月建设，今年1月初，建筑主体封顶，它有了个新的名字——家园中心。

这里800平方米的空间将为周边居民提供养老、医疗、教育、休闲等多种服务。

北京城市副中心控规提出，城市副中心36个美丽家园（街区）都将设置一处家园中心，将部分公共设施适当集中设置、混合布局。

据市规自委通州分局老城双修技术统筹团队介绍，家园中心是一种崭新探索，北京并无先例。为学习借鉴相关经验，团队当年还曾前往成都市实地考察社区综合体。

最终，通州区决定依照“街乡吹哨，部门报到”的思路，乡镇政府、街道统筹推进项目，各委办局支持配合，多方合力规划建设家园中心。如今，这些家园中心已经如火如荼地建设起来。其中，中仓街道的家园中心率先启动。

新建的家园中心到底用来做什么？中仓街道社区建设办公室副主任李迪阳用六个字回答：“缺什么，补什么。”老城空间宝贵，要挤出地方配建公共服务设施不容易，中仓街道以前的社区活动站远不能满足居民多样化需求，尤其是大家普遍反映的缺少养老设施、休闲设施等。于是，家园中心启动建设计划时，街道召开居民见面会，让大家提出需求，有针对性地开展改造。

按照设计方案，锅炉房原有红砖墙大部分原状保留，外墙上那块由原北京市劳动局颁发的“安全合格锅炉房”的铁牌子也原样保留，留住老建筑的历史感。改造后，14米高的空间分为三层，一层提供养老、配餐、家政等服务，二层侧重文化服



务和青少年活动，三层则全部留作健康小屋。今后，附近2000多户居民步行就能来到这个驿站式的温馨家园，一站式享受多元化服务。

老城双修不仅是建设工程，更蕴含着社区共治方式的转型。除了国企、部分社会主体的参与，城市副中心规划责任师团队也为老城双修方案规划和具体实施赋予更大动能。

2020年8月，城市副中心推广“责任双师”制，21支精锐的责任规划师团队正式上岗。这些来自国内顶尖规划院、国内一流高校及国际知名机构的规划师们，成为居民意见的倾听者、社区问题的发现者、多方诉求的沟通者，深度介入老城双修的方方面面。

“您觉得小区怎么样？附近还缺什么？”责任规划师董国升每次来到社区，都会跟居民聊聊天，挑挑小区的“毛病”，找找百姓生活中不那么便利的事。

董国升所在的城市副中心第三组团责任师团队，由中国设计研究院和日中城乡建筑和规划协会共同组建。在九棵树街道一个小区调研时，居民们普遍反映缺少孩子玩耍的公共空间，董国升发现小区中间有一条景观带废弃多年，提议可以将这个区域作为微环境改造的试点，以点带面打造儿童友好型社区。

责任规划师正在成为街道、社区的一员，涉及接诉即办、百姓民情民意、社区评估规划等会议，都会一起参加。“外来的专家”变成内生参与者，责任规划师们正在街区治理和公众参与之间架起桥梁，以专业力量打通规划落地“最后一公里”，探索激发老城活力的新路径。