家园中心

本报记者 张群琛 郭丽君

老年餐桌、生鲜超市、社区卫生服务站、爱心美发店、儿童阅览室……一处开在社区内的家园中心，成为居民生活的综合服务体。这里提供养老、医疗、教育、休闲等多种服务，为街坊邻里打造出便捷的“5分钟生活圈”，丰富的业态更为街区注入新活力。

“十三五”时期，北京市开展老旧小区综合整治试点工作，通州区中仓小区成为全市十个试点之一，由小区老锅炉房改造的副中心首个家园中心也正式建成投用。“家园中心”服务模式就此开启。

在城市副中心，一批家园中心建设蓄势待发。位于张家湾设计小镇的北泡轻钢项目二期家园中心，建成后将具备咖啡、餐饮、书店等多个配套服务功能，服务周围的设计工作者；位于杨庄街道的怡乐园二区也将建设社区级家园中心，除了提供老年餐桌、生鲜超市的服务，还有维修中心、艺术中心、健身休闲中心等多样化服务项目；玉桥街道辖区内空置的一处老干部活动中心即将华丽变身，成为涵盖“9+X”种复合功能的社区级家园中心。此外，正在施工的东夏园综合交通枢纽也将引入家园中心，并与旁边的万象汇购物中心相连，共同满足附近居民的生活、商业需求。到2025年，城市副中心将建设14处家园中心。

北京国际设计周永久会址与旁边的北泡轻钢项目二期家园中心效果图

北泡轻钢项目二期家园中心效果图

中仓街道家园中心集老年餐桌、超市、阅览室、理发等功能于一体。

废弃锅炉房变身 继续为居民“发热”

测血糖、量血压、与医生面对面交流病情……在中仓街道家园中心三层的社区卫生服务站，医生正在为社区居民张大妈问诊，设施齐全且宽敞的就诊环境和医生耐心的态度令她十分满意。“感觉和大医院没啥差别，有个头疼脑热家门口就能看，真是太方便了。”

去年9月29日，城市副中心首个家园中心——中仓社区家园中心正式开业。该中心集商业功能、民生功能和社会功能于一体，为周边居民提供菜篮子、社区食堂、书店、理发、超市、医疗等综合便民服务，一站式满足居民生活需求。

运营八个多月以来，中仓街道家园中心已成为不少中仓小区居民常来打卡的地方。老年食堂最受附近老人欢迎。为了让老人能够在家门口吃上放心的饭菜，家园中心一层设置老年食堂，可以容纳20多人，室内环境整洁优雅。在饭菜搭配上，食堂既满足老年人用餐口味，又注意少盐、少油、少糖等特殊需求，还搭配蛋白质等营养餐品。饭菜不仅“物美”而且“价廉”，以套餐形式供居民自由搭配挑选，其中，一荤两素会员价16元，两荤两素会员价22元，三荤三素会员价32元，持老年卡的老年人还能再享优惠。健康安全、方便快捷、价格实惠的餐食服务受到大家普遍欢迎。

“伙食不错！两荤搭配，分量刚好，用餐环境也好！”75岁的李大妈就住中仓小区，年纪大了做饭不方便，以前每天三顿饭多是凑合。现在下楼几分钟到社区食堂就能吃上热乎饭，卫生又可口，再也不用为做饭发愁了。除了老年食堂，该家园中心一层还有便民理发、菜店、超市等服务业态，为居民生活提供便利。

除了服务老年人，这处家园中心二层还有阅览室和儿童活动室，三层是社区卫生服务站，为居民提供医疗保健服务，满足不同居民的生活需求。中仓社区家园中心负责人介绍，该中心立足于打造“养老服务+便民服务+公益服务”的小型综合服务体，附近3000户居民都可以在这里享受订餐、休闲、读书、保健康复等服务。

“十三五”时期，北京市开展老旧小区综合整治试点工作，中仓小区作为全市十个试点之一，启动了老旧小区的综合整治改造。在充分征求居民和产权单位意见的基础上，通州区住建委会同中仓街道启动了中仓社区家园中心的建设——将原占地面积800平方米的废弃锅炉房，建设成为建筑面积1825平方米的一站式社区级家园中心。

家园中心启动建设的同时，居民走访也同期开展，根据居民需求“定制”服务。此外，家园中心很大程度地保留了红砖墙等原锅炉房建筑元素，为老街坊留存记忆。

值得一提的是，在疫情防控期间，家园中心在全力保障群众生活需求同时，还发挥出新功能。超市仍照常营业，满足百姓生活需求。同时，家园中心变身“疫苗接种点”，方便大家就近接种。

提供“城市级物业” 差异化“定制”服务

为了精准打通居民生活需求的“最后一公里”，提供更精细的服务，根据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》，城市副中心将依托水网、绿网、路网，形成12个民生共享组团和36个美丽家园（街区）。其间，将构建集成基础设施和城市公共服务设施的设施服务环，有机串联组团和家园，建设职住平衡、宜居宜业的城市社区。

《规划》更进一步提到，要加强组团差异化引导，实现家园系统化管控。统筹考虑现状条件及发展目标，将12个组团划分为更新改造、城乡统筹、创新示范3种类型，细化分解功能定位、人口规模和建筑规模，制定差异化的公共服务保障策略，统筹调配各组团的职住关系和公共服务。以36个家园为基本单元，传导落实组团的各项刚性管控内容。

同时，还要完善多层级公共服务体系。坚持宜居便利、均衡发展，建立市民中心—组团中心—家园中心—便民服务点的公共服务体系，构建5—15—30分钟生活圈。强化组团中心和家园中心建设，鼓励配套服务功能集中设置、混合利用、统筹核算，实现均衡布局，就近满足居民的工作、居住、休闲、交通、教育、医疗、文化、体育等需求，实现居民从家步行5分钟可达各种便民生活服务设施，步行15分钟可达家园中心，享有一站式社区生活服务，30分钟可达组团中心及市民中心，享有丰富多元的城市生活服务。到2035年城市副中心将实现一刻钟社区服务圈全覆盖。

家园中心第一次出现在北京，便落户城市副中心。通投公司前期部部长李作滨介绍，目前副中心正在规划的家园中心分为街区级和社区级，相当于城市级物业。“房地产业迅猛发展的同时留下了很多历史遗留问题，家园中心就是来解决这些问题的，补齐城市公共服务设施的短板。”

未来，各家园中心将根据属地优势，为副中心居民带来各具特色的生活服务。

北京国际设计周永久会址旁边，是由通投公司作为建设主体拟启动建设的北泡轻钢项目二期家园中心项目。此处占地面积约0.76公顷，规划地上建筑面积约1.59万平方米。家园中心将在北泡轻钢厂原部分厂房基础上建成，在设计上充分尊重原始厂房的建筑肌理，将沿街面的原职工宿舍、锅炉房、变配电室、旧厂房等四个建筑的沿街“一跨”全部完整保留，在二层以上区域采用退台式设计，顶层设计出挑体量，营造舒适的室外灰空间。在首层、二层结合旧的红砖肌理，植入咖啡、餐饮、书店等多个配套服务功能，为周围设计工作者提供休闲生活、互相交流的场所，形成活力家园中心，打造创意生活场景。

李作滨介绍，该家园中心功能定位为“一站式服务社区综合体”。通投公司定制化配制设计展览、健康医疗、托幼设施、综合服务中心、设计创业孵化等多样复合功能，为周边入驻企业员工打造一个类型丰富、业态多样的配套服务设施中心，提升片区活力。

通投公司也将依托家园中心配套商业服务功能，打造智慧管理服务平台，为设计小镇行业市场提供场景化、沉浸式多元艺术商业街区，“设计+艺术”的外延体验区。其中，包括以商业配套为主要功能，打造集餐饮、文创消费、生活服务等于一体的创意商业综合体；运用创新科技为设计小镇带来全方位的生活品位提升和艺术互动体验的多元文化社交空间，创造引领城市文化发展的新形态；构建艺术、设计与市场相结合的创意产品和城市科技场景，为设计小镇创造新生活方式，引领国际消费中心城市的新消费形态。李作滨介绍，今后这个家园中心的服务半径将覆盖周边1至1.5公里。

家园中心的内部配置也让通投公司花了一番功夫。经过多次与北建院、中建院等已经入驻或将要入驻的企业座谈，通投公司除了详细了解对方需求，还将未来看展人群的需求一并考量。

“副中心每一处家园中心的内部功能配置都是自下而上的，前期的调研和摸底非常重要。不仅要详细了解周围人群的需求，还要掌握服务半径内的人员结构与商业结构。比如在老城区，家园中心的功能可以偏向老年饭桌等生活化功能；如果位于商业区，家园中心就可以考虑侧重餐饮、咖啡馆、图书馆等功能。”李作滨说。

怎么改 居民说了算

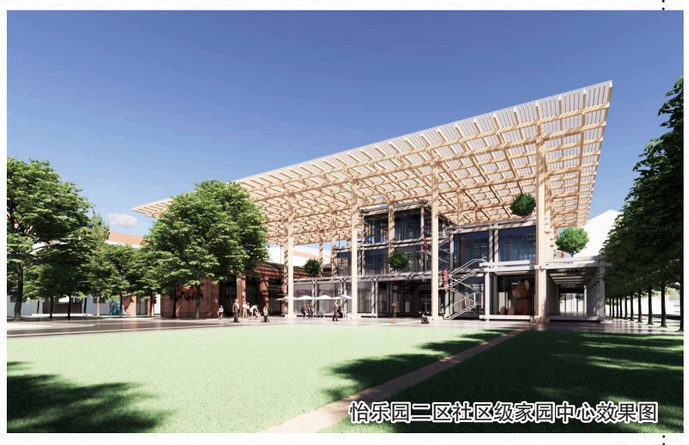
未来，还将有更多家园中心与副中心居民见面。根据规划，2021年至2025年，通州区将构建层次分明的城市更新格局，完成100个城市更新项目，建设14个家园中心，完成150余个老旧小区改造。

杨庄街道怡乐园二区中间是一座始建于上世纪六十年代的苏式礼堂，曾经是北京探矿厂工人们休闲娱乐的地方，但是由于年久失修，已经荒废近30年。如今这里将焕然新生，再次服务于周边群众。

按照规划，探矿厂礼堂将按照“首开模式”推进改造实施，将废弃礼堂和活动广场改造成社区级家园中心。首开集团怡乐园二区社区级家园中心项目负责人冯彦楠说：“经过房屋安全鉴定，礼堂已经属于D级危房。需要先将原有礼堂拆除，再在原址修建。”冯彦楠介绍，该社区级家园中心地上三层，地下一层，总面积近2800平方米。建成后初定业态包括便民食堂、社区医疗中心、儿童托管中心、综合超市、居民议事中心、维修中心、艺术中心、健身休闲中心等多样化服务项目。

“工程最难的部分就是前期征求居民意见。改不改？改什么？怎么改？都是居民说了算。”冯彦楠记得，第一次召开怡乐园二区居民代表大会时，部分居民对改造有些抵触。比如居住在礼堂两侧的居民就提出了采光问题。了解居民诉求后，冯彦楠立刻带着工作人员拿着设计效果图上门详细讲解，经过设计后的新建建筑不仅符合日照标准，而且更优于现状光照条件。他们还分析了改造后带来的便利，打消居民疑虑。

据了解，改造后的北侧建筑基本按原貌复建，南侧建筑将为模块化形式，由多个隔间组成。原礼堂广场面积也将由600平方米扩建为1000平方米，同时西侧人行路、花园等也可作为广场延伸。冯彦楠介绍，团队历时半年，先后4次通过组织业主代表座谈会、入户走访及设计方案公示等方式，收集群众意见数十条，为社区级家园中心落成打下基础。工程将在年底开工。



怡乐园二区社区级家园中心效果图

怡乐园二区对面的探矿厂也将变身为家园中心。据悉，副中心投资建设平台企业北投集团积极探索与市属国企合作模式，此次将利用北京探矿厂，建设家园中心及公共服务配套产业，打造涵盖教育、文化、体育、养老、商业等多种功能的“生活圈”服务体系，提升百姓生活品质。据悉，北京探矿厂改造后，计划作为家园中心的组成部分，为周边居民提供完善的综合服务设施。

正在建造的东夏园综合交通枢纽也将引入家园中心。按照相关规划，未来该枢纽地上二层、三层将设置配套便民服务设施，地下还将和建设中的万象汇购物中心相连，与“万象汇”地块共同满足周边商业需求，成为“站城融合”的活力中心。

（记者 唐建/摄 鲍丽萍/绘制）