



工程 城市建设新思维刷新副中心纪录

一个又一个建设纪录、改革纪录、创新纪录,标志着副中心质量,见证着副中心作为。

轨道交通M101线被列入北京市2022年重点工程,实施后将成为“十四五”期间城市副中心拉动经济增长的重要支撑。这条民生线、经济线,突出体现了“三个第一、三个之最”,即城市副中心第一条内部南北向骨架轨道交通、第一条承接市级赋权推动的轨道交通、全市第一条“轨道+土地”模式示范线,突出表现出网络化换乘最便捷、站城一体化衔接最紧密、规划设计推进最高效的特点。

副中心党工委管委会规自局和市规自委通州分局组织城建院、市规划院等编制完成了《轨道交通M101线资源聚集、一体化和实施保障“一站一册”》,从三个圈层六张图助力“轨道+土地”一体化实施,让M101线成为构建城市副中心绿色公共交通体系、优化城市功能布局、促进职住平衡、带动区域协同发展的示范工程。

北京城市副中心创新发展轴核心地带暨六环高线公园详细设计国际方案征集已接近尾声,缝合城市的理念正在悄然成型。高线公园所在的“创新发展轴”涉及副中心10个组团,串联了宋庄文化创意产业集聚区、路县古城遗址公园、运河商务区、行

政办公区、城市绿心、副中心站综合交通枢纽地区、文化旅游区、张家湾古镇及设计小镇地区等多处重点功能区。其长度和宽度创国内之最,不久的将来,国际顶尖高线公园案例中将出现“中国”。

“先植绿、后筑城”是城市发展新思维。城市绿心森林公园引入地源热泵技术,为城市绿心组团优先供给高效、清洁、经济的可再生能源;园内所有建筑均采用地源热泵供冷供热,区域内可再生能源利用率超过40%,每年可减少二氧化碳排放11556吨。公园不仅在森林碳汇方面发挥独特作用,还率先践行绿色低碳理念,实现了可再生能源利用全覆盖,毫无疑问是京津冀“近零碳”公园代表作。

在城市副中心行政办公区,人们能看到风格简朴的建筑群,却看不到地下蕴藏的“乾坤”。这里没有锅炉房和烟囱,没有中央空调巨大的室外机,能量都在地下悄然运转。44公里长的管线,河道、绿地下1.1万余组换热孔与管线汇集交错,两座巨型区域能源站,这些共同组成了贯穿办公区建筑群近240万平方米的“绿色空调”,实现了办公区使用可再生能源比重达40%的目标,建成了全球范围内单批次最大规模地热能“两能”利用系统,树立了城市绿色运行模式的新标杆。

治理 基层治理新概念副中心先行先试

不谋万世者,不足谋一时。建设和管理好首都,是国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。

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……提供养老、医疗、教育、休闲等丰富服务的家园中心,为街坊邻里打造出便捷的5到15分钟生活圈,持续为街区注入新活力。家园中心第一次出现在北京便落户城市副中心。

2018年,城市副中心控规草案出炉,创新提出“家园”概念,中国工程院院士、同济大学原副校长吴志强点评,未来城市副中心将实现六元平衡。在他看来,我国进入生态文明阶段,将职住平衡与家园概念结合,并依此提出六元平衡,这是很了不起的事情。过去仅强调职住平衡都很难做到,而城市副中心通过大数据模拟,最大可能在15分钟内满足职、住、医、教、休、商业服务六方面的需求,此种模式从根本上省去了大都市每日无谓的交通往来,也从根本上解决城市病。

家园中心作为落实“家园”概念的一大尝试,正在副中心落地生根。目前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。”通投公司前期部部长李作滨说。

而且,怎么改,居民说了算。首开集团怡乐二区社区级家园中心项目负责人冯彦楠介绍,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,针对居民对采光问题的意见,带着工作人员拿着设计效果图上门详细讲解,打消居民疑虑……“家园中心精准打通了居民生活需求的‘最后一公里’,在项目孕育过程中也强化了社区凝聚力和向心力,开创了基层治理新模式。”

公众参与体现了副中心基层治理模式正在发生质的转变。2021年,市规自委通州分局统筹21支“责任双师”团队,协力推进“新芽”项目,形成了全市首个“新芽”项目行动计划。05组团新芽项目天赐良园三期“共享小岛”是城市副中心首个社区自更新项目,公众参与是其最大亮点,将社区里自发更新和变革的力量凝聚在了一起,居民、贵师商量着干,一同缔造净美家园。

“这就是副中心城市更新的特色,并非政府‘大家长’自上而下的大包大揽,而是充分尊重百姓意愿,自下而上,强化公众参与。我想这就是未来社区自我建设、自我更新、自我管理的方向和模式。”市规自委通州分局规划研究中心主任张洪说。

引入社会资本支持“新芽”萌发,打破以往社区更新街道和社区“二人转”,建立公众参与平台采纳居民建议……通过实施一个个“新芽”项目,城市副中心贵师的职责正从空间规划向引导基层治理转变,引导基层治理走向精细化。

产业 筑巢引凤倾力打造高端资源“引力场”

谋定而快动,笃行以致远。城市副中心以“壮士断腕”的决心淘汰落后产能,为承接疏解和高质量发展腾出必要空间。燃灯塔下,棚户区变身运河商务区,作为国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区建设重要载体之一,运河商务区集中展示着副中心发展活力和吸引力。

过去几年,城市副中心建设保持每年千亿元的投资强度,以前所未有的力度和规模构建起了城市的四梁八柱,以科技创新为引领,产业流、资金流、人才流等高端功能要素向副中心加速聚集,高新技术企业数量突破1000家。

2017年以来,北京城市副中心相继被国务院赋予“全球财富管理中心、全球绿色金融和可持续金融中心”两大定位,金融业发展迎来空前政策机遇,路孚特中国总部等世界500强外资项目、传神科技等民企总部接连落户,让运河商务区凸显总部经济特色、财富管理功能。“我们已经坚定信心,把这里打造成中国的‘金丝雀码头’。”运河商务区管委会主任林正航说。

“在‘两区’政策叠加优势下,我们正努力把城市副中心打造成为北京市服务业高质量发展和高水平开放的重要窗口。”通州区委常委、副区长苏

国斌说。城市副中心设立了多元化产业基金,城市副中心投资基金总规模超过1000亿元,产业引导基金和绿色基础设施建设基金分别达到50亿元和100亿元。此外,副中心还在全市层面率先向社会发布3大类15个应用场景项目清单,启动智慧城市28项标杆示范项目,副中心元宇宙三年行动计划正式发布,国内首创元宇宙企业综合评价体系……广阔的应用场景需求和巨大的市场机会正在副中心进一步释放。

政策红利进一步激发城市副中心社会领域投资活力。2021年,国务院发布《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》中,提出“稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点,支持发展保障性租赁住房REITs,鼓励公募REITs基金管理人在城市副中心落户发展”,为城市副中心打造REITs发展高地释放了明确的政策信号。副中心全国首创REITs基金和S基金政策组合,“全市场、特色化”的股权投资政策体系初具框架。

围绕两大定位,“十四五”期间,副中心预计将有超8千亿元规模的项目投资,涵盖基础设施、公共服务、生态治理、乡村振兴、产业提升等各个领域,为各类企业提供广阔的市场空间和发展机遇。

协同 协同红利反哺副中心高质量发展

八年前的春天,京津冀三地开启了功能互补、错位发展、相辅相成的伟大征程。京唐、京滨城际铁路加速冲刺,京秦高速、燕潮大桥等建成通车,广通路、地铁平谷线开工建设……每个跨省区的交通工程,都在完善居民出行方式,提高生活效率,增进人民获得感。

近年来,高质量发展城市副中心打破了“一亩三分地”思维,与津冀共谋发展“同心圆”,在规划、交通、医疗、教育方面先行先试,取得突破性进展。

副中心站综合交通枢纽是继北京大兴国际机场投运后,北京着力打造的服务全国的交通新门户。投用后1小时内直达雄安新区和滨海新区、35分钟直达大兴机场、15分钟到达首都机场,6号线等3条地铁线路连通北京城区与副中心。

这座亚洲最大TOD城市综合体将是城市副中心高效利用土地、解决“大城市病”的“典范”,它强调

多功能空间交互,实现商业、办公、居住、休闲、娱乐等功能为一体,以满足人的需求为目的,达到设施混合中的高效使用,这种模式将提升城市消费能级、缓解“大城市病”、促进城市职住平衡、发挥公共交通效能。

王女士的母亲患有糖尿病和多种并发症,在通州区潞河医院标准化代谢性疾病管理中心就医时,从入院到离开仅需挂号一次,诊断、治疗都在同一区域。这得益于城市副中心在全国首次构建三地协同适用的代谢性疾病基本公共服务标准体系。

教育卫生“一盘棋”,产业发展也在“谱新篇”。2019年以来,北京与廊坊北三县连续4年举办项目推介洽谈会,累计签约项目161个,意向投资额超千亿元。这些项目的落地实施,将有效带动北三县产业转型升级,促进就地就近就业,助力一体化高质量发展。

一马当先

本报记者 曲经纬

龙袞九章,但擎一领。大国领袖的深邃思考和战略擘画,让大运河畔一座未来之城破土而出、拔节生长、与时偕行。

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,2019年初,北京市级行政中心正式迁入北京城市副中心,铺开了“以副辅主、主副共兴”的蓝图。

2021年,国务院发布《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》,为推动城市副中心建设强化导向、释放红利、鼓舞斗志。

……

市委市政府高位统筹、指挥调度,举全市之力建设城市副中心,一年一个节点,每年都有新变化,以破茧化蝶之势拉开了副中心框架,一系列工程项目落地的背后,是承载国家和城市发展战略的精准落子。

在这个过程中,规划新理念、建设新思想、治理新概念在副中心先行先试,副中心以“壮士断腕”的豪情破旧立新,以首创的姿态万象更新,在承接非首都功能、京津冀协同发展、汇集高端要素中,一马当先打头阵,创新迈开大步伐。

规划 21世纪中国城市最高水平规划横空出世

不谋全局者,不足谋一域。五年磨一剑的《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年—2035年)》一亮相,就是全国首个由党中央、国务院批复的控规,代表着21世纪中国城市的最高水平规划。党中央、国务院从十一个方面批复,成为城市副中心建设发展总纲领、总指南;七章72条的副中心控制性详细规划为副中心建设主心骨和四梁八柱绘就了蓝图。这份高起点的规划用三个示范区的生动概括,把城市副中心打造成北京新两翼中的重要一翼,建设国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。

时光转瞬,如白驹过隙。

全球最大环球影城项目——北京环球主题公园一期盛大开园,成为首都文旅新名片。文化宋庄、演艺台湖、设计张家湾——特色小镇以众星捧月之势成为落实京津冀协同发展的崭新窗口。以五十分之一的地域面积贡献了城市副中心五分之一的税收支撑——大国首都的“运河金融城”正加速崛起……

淘汰落后产能,为承接疏解和高质量发展腾空间。近年来,城市副中心腾退土地量位居全市第一,一般制造业疏解数量和速度全市领先……

转变思路,绿色发展点燃了新的经济动能。副中心在北京市率先编制碳达峰、碳中和行动纲要,打造国家绿色发展示范区……

刷新底色,统筹山水林田湖草沙等生态要素“一张图”。副中心被列为全市唯一“三长联动”一张工作底图试点区,以“非建设空间管控规划”在全市率先拉开了规划管理思维由建设空间向全域、全维度、全周期革新的大幕,为首都非建设空间建设以及全市土地高质量发展提供经验支撑。

副中心控规中描绘的新时代城市建设发展典范正从理想照进现实。



北京环球主题公园成为首都文旅新名片。



副中心被赋予“全球财富管理中心”定位。



张家湾设计小镇高端资源不断汇集。



天赐良园三期“共享小岛”是副中心首个社区自更新项目。



京唐城际铁路加速冲刺。

记者 党维婷 常鸣/摄

理念 新理念为城市副中心定下“高标准”

前不久,张家湾设计小镇更新项目获评首届北京城市更新“最佳实践”。在张家湾设计小镇的整体规划设计中,创新提出了“模式街区”的更新改造模式——如同在大地铺开一张巨毯,建筑室内空间与室外城市开放空间整体设计,形成融合型、开放式街区,建筑成了镶嵌在地毯上的一颗颗“宝石”。

“国外也有‘模式街区’的类似提法,张家湾设计小镇根据自身特点进行了本土化的延展和阐释,使之成为具有城市副中心特色的新标杆。”清华同衡设计院副中心分院副院长于润东说。

“高质量建设副中心,不是塑造某个建筑,而是塑造城市发展模式。”市规自委通州分局副局长黄超说。用开放式街区理念“武装”城市副中心,营造围合式住宅就是副中心率先探索城市发展模式的一个侧面。

所谓“围合式住宅”是指相邻的两排建筑围合而成的庭院空间,建筑围绕环境而立,每个居住单元均得以面向中庭,共享景观资源,做到花园面前,户户平等,营造利于交流的庭院式生活,打造没有陌生人的家园。

“围合式住宅强化了‘小街区、密路网’的路网结构,利用半围合式的院落、参与性的绿地、多功能复合用地、兼顾商业和公共配套的街道等元素构建了高效且活跃的公共空间。探索集约节约、功能混合的城市土地利用模式。”黄超解释道。这种新型城市发展模式已在副中心梁各庄安置房、六小村安置房等项目中应用。

体制机制创新迈开大步伐。为积极推动高端要素和创新资源聚集,城市副中心提出了10项促进项目规划落地的创新性保障措施。其中,在全市先行试点建立“多规合一”协同工作机制,提高运行效率,将发改、人防、园林、住建及交通等各部门会商时限由15个工作日压缩至7个工作日,一次性解决审批反馈意见。2017年,“一证三函”制度率先落户副中心,使建设工程方可提前进场两到三个月,有力支撑了副中心各项重大工程建设,保障年度千亿投资落地。

落实小街区密路网、围合式建筑布局等建筑特色,贯彻开放型社区理念,副中心规定围合式住宅区的绿地率指标可结合周边绿地环境和设计方案合理确定,在绿地面积总量控制前提下,绿地计算标准可不采取传统的计算方式。此外,建筑物出入口可结合建设项目路网具体尺度,合理确定与交叉口红线交点位置。灵活确定相关技术指标在全市尚属创新举措,只为保障副中心重大项目高效优质落地。