



1 通运街道： 活力水岸建设休闲生态新空间

“通运街道位于副中心12个组团中标号01的组团。”通运街道党工委副书记、办事处主任卫欣一开始就亮出了通运街道的地图，生动解读辖区独特的三角区位格局：北临运潮减河、东南依偎京杭大运河、东接东六环路，叠加通运门地铁、瓮城遗址博物馆等交通、文旅资源，古今交融的区位优势尽显优势。

生态与体育融合是本次推介的亮点。街道坐拥4.2公里大运河岸线、2公里减河生态廊道及3.5公里东六环带状空间。“我们已建成两处临时码头，正谋划布局体育运动设施，欢迎水上活动策划类企业对接合作。”卫欣说。

运河西岸爆火，运河东岸也在升级。卫欣透露，整修后的运河奥体体育场将于明年年初投用，可承办职业球赛、演艺演唱会，未来将打造体育主题休闲活力街区。东六环入地后地上规划建设的高线公园，也将成为全新的休闲业态承载空间。

此次，通运街道重点抛出三处可活化利用的优质公园载体。三元村公园带状闲置驿站目前处于空置状态，地块坐落于通明大街高端住宅集群，周边常住居民密集，日常公园休闲客流旺盛，居民基础厚实，非常适合落地便民休闲、文创茶饮、社区生活服务、轻社交体验类业态。

第二处是辖区南部运河生态公园，紧邻在建的华夏银行总部，未来商务客流、办公人群充沛。公园内有天然湖泊景观，生态基底优越，可重点打造滨湖休闲、轻文旅体验、商务配套休憩空间，适配高端休闲、主题露营、水景文创等特色业态。第三处则是全新升级的亲水生态公园，隶属于减河公园生态带。卫欣介绍，今年此处经区园林绿化局升级改造后，新增标准化健身广场、乒乓球场地，保留原有篮球场等运动设施，体育配套完善。公园紧邻成熟居住区，交通通达性好，辐射大量家庭、青年群体，是落地亲子游乐、大众体育运营、户外休闲运动、便民运动服务项目的优质载体。

该区域交通枢纽优势更是加持满满。北京通州站留存5000平方米商业空间对外招商，可通达天津、唐山、北戴河，未来将衔接双机场、京沪第二高铁及副中心专属地铁M101线。辖区中建·运河玖院等项目热度领跑全市，人居环境浓厚、消费活力充沛。

「潞水四街」各显商机

副中心文商旅体新场景集中推介

一水润城，四街焕彩。北京城市副中心文商旅体新场景系列发布会第三期近日举行。通运、潞城、潞源、潞邑四大片区差异化文旅、体育、公园活化载体资源集中推介。多家企业现场表达落地合作意向，发布会明确政企协同轻资产运营新模式，依托全域公园与人才红利，持续激活副中心文旅消费新动能。



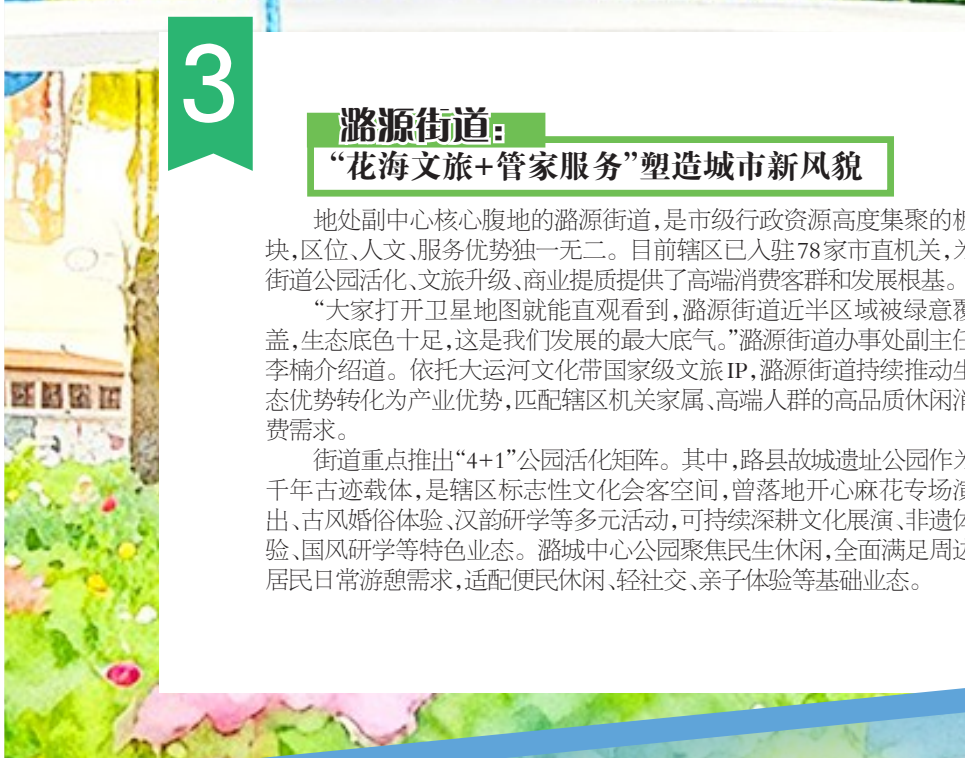
2 潞城镇： 五大公园承载绿色产业新商机

潞城镇党委委员、副镇长张志翔介绍，潞城全镇被北运河与潮白河环抱，累计造林万亩，是副中心林业碳汇示范镇。产业基础扎实，蒙牛、二商肉食、白玉豆腐等50余家知名食品企业，正向百亿级食品产业集群迈进，2025年企业纳税总额突破20亿元。辖区常住人口超6.5万，叠加行政办公区办公人群、人大通州校区师生等优质客群，形成多层次、高粘性消费圈层。潞城镇已探索出可复制、可盈利的公园活化运营模式。“2.5万亩生态林地、3.7公里精品滨水岸线，有多元生态消费场景，其中湖畔汽车文化营地年营收达1800万元，验证了属地生态资源的商业潜力。”张志翔说。

本次推介，潞城镇推出“一岛一社、一湖一园、一花全域”五大核心载体，错位布局、互补发展。

6.3万平方米的甘棠岛坐拥1300米运河岸线，三面环水、生态利好，依托漕运水利文脉规划等功能板块，可落地全息灯光秀、沉浸式文旅体验、水岸轻度假等高端业态。占地47公顷的潞城汽车文化公园，布局新车发布、赛事运营、汽车科普、户外休闲等场景，已有20余家车企入驻，是京津冀森林汽车文化新地标。

此外，355亩大运河水梦园水系充沛、年均客流超3万人次，可落地水上运动、亲子露营、轻餐饮、咖啡馆等配套业态；2241亩的湖畔公园承载力突出，已成功举办国际拳击狂欢节等大型赛事，可持续承接品牌赛事、潮流演出、户外市集，激活夜间文体消费；388亩的武兴路花海有超大演艺草坪，适配户外音乐节、品牌快闪、自然研学、婚纱摄影等轻量化高流量业态。



3 潞源街道： “花海文旅+管家服务”塑造城市新风貌

地处副中心核心腹地的潞源街道，是市级行政资源高度集聚的板块，区位、人文、服务优势独一无二。目前辖区已入驻78家市直机关，为街道公园活化、文旅升级、商业提质提供了高端消费客群和发展根基。

“大家打开卫星地图就能直观看到，潞源街道近半区域被绿意覆盖，生态底色十足，这是我们发展的最大底气。”潞源街道办事处副主任李楠介绍道。依托大运河文化带国家级文旅IP，潞源街道持续推动生态优势转化为产业优势，匹配辖区机关家属、高端人群的高品质休闲消费需求。

街道重点推出“4+1”公园活化矩阵。其中，路县故城遗址公园作为千年古迹载体，是辖区标志性文化会客空间，曾落地开心麻花专场演出、古风婚俗体验、汉韵研学等多元活动，可持续深耕文化展演、非遗体验、国风研学等特色业态。潞城中心公园聚焦民生休闲，全面满足周边居民日常游憩需求，适配便民休闲、轻社交、亲子体验等基础业态。

4 潞邑街道： “花海+青年”布局时尚运动消费新场景

潞邑街道，紧邻副中心行政办公区、运河商务区，与宋庄艺术创意小镇、人大通州校区紧密联动，是副中心青年消费、都市休闲、亲子游玩、文体创新发展的潜力地带。公路交通贯通东六环、通燕高速，地铁M101线贯穿全域，形成四通八达的交通网络。

“我们从属地资源、生态现状、未来发展三个维度，正在营造适配青年、适配都市、适配亲子、适配潮流的休闲消费新场景。”潞邑街道党工委副书记、办事处主任孙宏业介绍。街道全域仅7.8平方公里，常住人口达8.6万人，人口密度高，消费能力强，为业态落地提供充足流量。

该街道在千亩花海片区系统布局运动休闲业态，现已落地3块足球场，规划新增篮球场、匹克球场，同时引入专业机构建设多片网球场。区别于大型郊野公园，潞邑花海紧邻高密度居民区，平日亲子客流稳定，周末晚间人流量持续走高，苏屯北花海无动力游乐设施日均接待超3000人次，消费潜力大。

围绕千亩花海、龙旺庄公园及小中河、运潮减河水系资源，街道规划多元轻量化、高活力业态，打造“潞邑花间里”特色IP。重点布局花间集市、花海球场、户外小剧场、花系文创、民乐汉服、休闲餐饮、暖心驿站等场景，常态化开展邻里节、露天观影等公益性文体活动。在小中河、运潮减河水域，分别预留皮划艇、摇橹船和赛艇、龙舟等水上运动业态空间，联动岸边网球场、林下休闲场景，形成水陆联动的文体休闲新格局。

在产业配套与合作模式上，1988体育小镇、向日葵广场等商业空间，可提供合规一企一址注册地址、产业办公场地，优质文创企业已落地入驻。街道创新推出双合作模式，既可政府留白空间、企业自主投资运营、自负盈亏，也可联动区属国企共建共享、风险共担、收益共赢。

“我们全程提供一站式注册服务、人才配套、政策赋能，全力为企业落地、运营、发展保驾护航。”孙宏业说，街道将持续盘活花海、水系、商业闲置空间，专攻青年潮流、时尚运动、亲子体验、都市休闲赛道。

6 政企聚力 释放文旅新机

发布会现场，通州区副区长林正航结合副中心文旅产业发展现状、资源优势与未来规划，明确副中心文旅产业高质量发展核心思路、运营原则与发展方向，释放全力赋能企业落地、激活文旅市场的强烈信号。副中心文旅将跳出传统观光模式，立足全域场景活化、四季业态补齐、年经流量深耕，打造全时段、多元化、沉浸式文旅体验体系。

中国人民大学通州校区、清华大学五道口金融学院、北京舞蹈学院、北京服装学院……多所高校落户副中心，高端人才集聚将为副中心带来新机遇。林正航提到，高校师生、高端人才，人口结构的巨变就是文旅最大的商机，要围绕年轻人做业态、做产品、做场景，延伸消费链条。与此同时，副中心文旅新项目持续密集落地，年内即将开业顶点公园、宋庄首开LONG街等重点项目，明年底还将落地北京近年规模最大的海昌海洋公园，持续丰富全域文旅消费场景，副中心已成为京城文体旅新业态落地、市场化主体投资兴业的优选热土。

5 企业对接 逐光畅叙未来

发布会上，企业对接方也热情打开“话匣子”，介绍核心业务与合作构想，有的亮出具体的落地规划，对话诉求清晰、合作意向热切。

一家来自朝阳的青少年体育运动赛事运营企业，希望在副中心落地50至100亩园林绿地户外体育基地，植入特色体育项目。“副中心空间优势突出，我们希望向副中心靠拢，依托优质场地资源打造规模化的青少年户外体育体验场景。”

专注文创产品研发、市集运营与品牌开发的文创企业，在深入了解副中心文旅发展数据后，十分看好区域千万级游客流量带来的广阔商机。企业负责人坦言：“可以开发落地特色文创市集、文创产品开发运营项目，结合公园、景区、商圈流量资源，深度开发通州本土文创品牌。”

冰雪文旅企业重点看好副中心冬季文旅开发潜力，计划提前布局冰雪休闲业态，补齐区域冬季文旅消费短板。“通州冬季文旅场景尚属蓝海，可以抓住这个窗口期提前布局冰雪业态。”

科创文旅与特色研学领域企业也积极抢抓副中心发展机遇。这家企业主营特色农作物培育、反季节研学、太空舱旅居及3D打印文创研发，拥有成熟的一二三产融合文旅项目模式。“依托农作物新品种种植，可以在副中心布局秋冬反季节研学课程，同时落地高端太空舱旅居、3D打印手办文创等新业态，落地科技文旅体验场景。”

一家来自房山的大型演艺赛事企业有着十几年文体活动承办经验，该企业负责人表示，企业计划将主体迁入通州纳统，依托自身编导团队资源，为副中心量身打造运河主题情景剧、音乐剧、史诗级剧目，落地全国少儿朗诵、民族器乐等品牌赛事。“大型赛事和实景演出能够吸引全国家庭客流，有效带动本地住宿、餐饮消费，助力运河文旅品牌提质升级。”

受访者供图

本报记者 曲经纬