**《北京城市副中心梨园镇颐瑞中二路城市更新项目城市更新实施方案》起草说明**

一、项目基本情况

### 项目背景：背景一，落实习近平总书记生态文明思想和 “把首都建设成为一个大花园”指示精神，积极响应北京市和副中心“花园城市”建设的决策部署，梨园镇作为副中心首个试点单位全面开展花园城市建设工作。背景二，根据《北京城市副中心文化旅游区发展建设三年行动计划（2023-2025年）》，项目所处周边区域将被打造成文旅商体融合发展示范区，成为富有文化底蕴、面向世界、有活力和有魅力的世界级旅游度假区。该项目为重要的支撑板块和赋能载体。背景三，城市金角银边改造，充分挖掘、释放城市剩余空间潜能，实施精细化管理，实现“一切有空间的地方皆可停留、一切能停留的地方皆能交往、一切有交往的地方皆有效益”理念，努力让城市建设成果可感可及、普遍受益，探索形成可复制可推广的城市剩余空间打造“梨园经验”。背景四，公共艺术扮靓城市，公共艺术空间促进文化艺术品质提升，要立足高点定位，以艺术创意为引擎，优化提升城市公共空间品质，推动文化产业与城市功能深度融合，打造具有国际影响力的文化创意产业集聚区，让副中心的“文艺范儿”更足更鲜活。

### 项目区位：项目位于通州区梨园镇东部片区核心纵向中轴，环球影城对景线。拥有“环球前一站流量密码、大师零距离高端站位、轨道高密度便捷可达、周边生活圈服务核心”等多重优势基因。

3.**更新实施范围：**项目位于通州区梨园镇东部片区核心纵向中轴，环球影城对景线。研究范围北至九棵树东路，南至群芳南街，总长约1130m。实施范围北至群芳中二街南至群芳南街，总用地面积为32588m²，约3.26公顷，总长600m。

4.**统筹与实施主体：**梨园镇政府。

二、前期评估调查

**1.现状情况调查：**

1. 现状用地情况

更新范围面积共约3.26公顷（ 32582.46㎡ ），场地进深8-28m不等，用地性质以居住用地为主，含部分公园绿地1139.29 m²，道路用地7812.47m²，居住用地22983.25 m²,托幼用地647.45 m²。

更新范围用地权属以代征绿地及代征道路（人行道范围）为主，其中东侧用地权属为北京卓越房地产开发有限公司占地4689.17㎡，代征绿地9715.18㎡，代征道路3477.02㎡。西侧用地权属为北京东杰房地产开发有限公司占地2323.47㎡ ，代征绿地9013.66㎡，代征道路3405.13㎡。

1. 现状问题分析

A. 使用效率不高：空间不怡人、尺度不亲近。街宽比过大，街巷空间围合感较差；以步行通过性空间为主，缺少停留场地；绿地尺度较大且不可进入，绿化空间消极。

B. 特色引力不佳：环境无特色、文化无体现。建筑及场地形式单调，缺少文化内涵；街区缺乏打卡及记忆点，消费场景缺乏引力；店招风格普通无设计特色，公共空间缺乏创意，整体形象及体验不佳。

C. 商业气氛不浓：社区配套为主，游客吸引力弱。既有业态以社区配套为主，缺在地特色和文创体验品牌缺乏社交/亲子/主题新消费品牌。业权属个人及公司，无统一专业运营，业态快速调改空间受限。

D. 休闲场景不足：需求未满足，街区缺活力。现状街区人群活动空间需求较多，但街旁缺少吸引人停留的业态缺乏全龄友好的休闲场景，难以滋生出有魅力的街头文化。

**2.更新需求征询：**

1. **副中心商业提质升级的需求：**中高端消费群体聚集，呼唤传统社区商业迭代升级。
2. **文旅客群消费外溢的需求：**承载大量文旅流量，呼唤特色场景及功能拓展。
3. **在地居民品质服务的需求：**社区活动空间需扩展，全龄友好服务体验待升级。
4. **本土文化传承表达的需求：**文化资源要素丰富，呼唤充分的展示表达场景。

三、功能定位

项目以“改造运营土壤、打造品牌街区”为导向的街区空间一体化更新重塑，定位于“梨园新京味，通州新烟火”，以音画为特色进行社商街一体化主题场景更新。通过业态的升级与更新，以7\*24全天候、精细化运营为导向，创造高品质的消费及服务活力场景、提升街区活力。通过对梨园文化的挖掘与展示，更新营造街区特色场景，重塑街区尺度与开放性，促进梨园艺文资源传承，提升街区文旅场景力。

四、规划方案

1.用地规划指标：

该项目未对用地性质进行改变，仅对现状建筑立面、硬质铺装、绿化进行更新改造，优化街区空间，提升街区形象。

2.重点编制内容：

A. 建筑立面改造

改造范围：对颐瑞中二路东侧DBC加州小镇（北区）底商进行部分沿街立面和店招改造，立面面积约3000平方米。

改造原则：原有干挂石材保留，在外侧进行立面改造，立面与店招进行一体化改造，一店一面。

B. 新建临时商业盒子

新建临时商业盒子采用临时预制箱体，不设基础、可拆卸可移动的临时商业，方便组装，减少对地下城市管线的破坏。盒子采用大玻璃橱窗展示+半开放性互动空间，单体面积设置三种规格，即80㎡、60㎡、50㎡，合计21个，面积约1280㎡。

C. 景观更新

改造内容：对商业前场空间和绿地进行提升，共约3.1公顷。包含广场、硬质铺装、绿地种植、景观装置等内容，其中绿化面积约0.8公顷。

改造策略：

1.优化空间序列。尊重现状大树点位，盒子与绿化、商业外摆、步行道穿插，保持节奏感，同时增加空间丰富度，形成连续多变商业街巷；通过图案、线条和色彩设计，景观引导性铺装可打破原有呆板笔直的步行体验。

2.打造活力核心。街角空间设计开敞的硬质活动场地，预留未来运营活动空间，形成街区活力核心。利用开敞空间举办艺术展览、文化活动等，吸引更多的游客和居民前来参与，提升商业街区的文化内涵与活力，增强消费者的体验和记忆点。

3.丰富空间场景。通过设置开放、半开放或私密的小型空间，丰富空间层次与功能。结合现状乔木，补植色叶植物，美化商业环境。融入艺术性的元素，增加商业街区的装饰效果和艺术感。

五、资金方案

明确项目总投资包括工程费、工程建设其他费、预备费等，项目总投资估算约5800万元，具体投资额将随着工作深度的进展做合理的调整。本项目投资拟以政府资金投入。

六、产业业态及运营管理

1.整体策划：

以【一路】开启【五地】发展，展开花园城市【梨园表达】的时代画卷。

2.街区主题规划：

【一路】商业核心区以艺术策展，将公园与街区进行链接，形成片区大运营雏形。

3.运营策略：

系统性量身定制“六个一”梨园城市更新运营体系，包括一个政策导向支撑、一个政府指挥中心、一个梨园有你平台、一个专业运营团队、一个专家咨询团队、一个街区商户联盟。

1. 一个政策导向支撑：包括梨园社区艺术创享政策、梨园青年主理人创业扶持政策、梨园街校共创合作政策。
2. 一个指挥中心：建议组建“梨园镇多业权街区管理服务中心”，由镇领导挂帅，各部门领导、行业专家等多维度组成。研究决策、部署协调“多业权街区统一运营特色商业街区”涉及的社会治理问题，人员调度及重要政策。
3. 一个梨园有你平台：包括韩美林艺术平台、街校联合音创平台、 梨园主理人平台。
4. 一个专业运营团队：全链条参与街区打造和运营，从硬件设施管理和软件服务提升的方面着手，全面提升街区管理品质。
5. 一个专家咨询团队：组建以艺术家、音乐家、社治专家、商业运营专家和组织组成的街区运营营销专家团。
6. 一个街区商户联盟：打造共建、共享、共治、共赢的创新治理方式，变政府治理为：政府治理+商家自治+群众共治。

4.运营策略：

1. 运营成本：运营组织架构共12人，年人力成本约186.8万，月人力成本15.6万。
2. 运营收益： 拟新增运营盒子1280m²，第4年开始盈利。

六、附件

主要为政府及实施主体相关会议纪要。

通州区住房和城乡建设委员会

2025年4月8日