

万科城市更新代表项目一览

| 城市 | 项目        | 前身     | 改造后         |
|----|-----------|--------|-------------|
| 广州 | 永庆坊       | 历史文化老城 | 众创办公和创意产业街区 |
| 上海 | 上生新所      | 老厂区    | 新型城市商圈      |
| 沈阳 | 红梅文创园     | 老旧厂房   | 创意产业园       |
| 北京 | 十里堡万科时代中心 | 老旧商场   | 全新城市综合体     |
| 北京 | 望京小街      | 老旧商业街  | 国际化共享步行街    |



破解

深入调研 直击三大痛点

有了好的模式,解决小街的痛点就有了基础。

望京小街片区周围分布着大量大型企业和跨国公司,世界500强企业6家、涉外企业1113家。在具体实践中,万科面向30多家周边的头部企业开展了“敲门行动”。对于望京的阿里、美团等科技产业龙头、奔驰等大型企业,面对面听取建议。经过调研发现,小街的环境质量、秩序管理、供需错配3方面的问题最为突出。

栾宁回忆,小街的路面铺装老化问题突出,设施陈旧,不同商业区域、不同商铺的广告牌匾设置较为凌乱,缺乏统一管理。此外,380米长的道路缺乏空间连接,两侧人流通行受到了明显限制,道路两侧人行道与两侧商业广场的高差较大,导致了步行体验的不足和公共休憩交往空间缺乏。

为改变环境差的面貌,万科用欧洲街头风格的小料石铺装路面,取代了原来的破旧柏油路;乱停乱放的车辆、广告牌等消失不见,取而代之的是一条两侧分布整齐立式店招的欧式风貌步行街,极具国际风情;道路中央设有一处音乐互动喷泉,小街两侧则分别设置了时尚市集、街区展览、艺术连廊等公共活动空间。在围合式分布的商业楼宇之间,则打造了一个集小剧场、艺术馆、餐饮店等为一体的下沉庭院——“望京坊”。

在秩序管理上,小街先是规范了外卖商铺带来的高频次的外卖员无序停车,以及共享单车随意停放问题。释放了步行空间和车行空间。随后,针对周边车辆停放和非机动车占用便道,道路长期拥堵,小街原有道路通车功能已退化的现实,万科联合望京街道对街区设施进行了智慧化升级,开发建设了智慧管理系统。连接智慧停车、绿色节能、小街商圈、社区公约、小街安防五大运营场景,可对小街商人流车流、垃圾箱、温度、湿度、能

耗、消费指数等进行实时数据分析,形成智慧生态闭环。其中,智慧停车让居民和商户实现了不同时段分时停车,极大节约了停车空间和资源。

“由于望京的高速发展,市民整体生活与消费水平不断提升,产业规模与结构不断优化,大型企业和新兴互联网企业不断进驻和发展,望京小街的传统空间品质、街区功能和商业层次都与当前的实际需求产生了错位。此外,由于文化活动与设施的缺乏,周边社区居民与工作者的文化消费需求难以得到满足。

据戴德梁行发布的《2020商业步行街改造提升白皮书》披露,目前全国经营面积2万平方米以上的步行街超过2100条,总经营面积超过1亿平方米。但现存步行街存在普遍的文化缺失、功能定位混乱、业态同质化、建筑规划不合理等多重问题。

改造前的望京小街,几乎存在上述所有白皮书中提到的所有问题。

栾宁介绍,望京小街经过重新定位后,梳理出了“品质商业、文化体验、户外体育、艺术交流”这四大核心需求,项目定位为国际共享步行街,并结合调研成果和国际人才社区功能定位,配合步行街环境提升计划,朝阳区政府和望京街道与万科方面共同形成了包含多种功能场景的步行街改造计划。

在国际交往方面,为了提高国际商务文化氛围,这里将建立国际文化交流活动展示舞台,打造市级具有影响力的国际人才社区。小街还学习借鉴欧洲步行街的模式,设置了德国特色场景,包括集市商亭、特色餐饮、艺术天幕、垃圾房、音乐和亲子活动等丰富元素。

此外,为满足辖区居民的阅读需求,望京小街还引入了文化+阅读特色的城市书屋、北京国际设计周、以中央美术学院为核心的北京设计中心。

升级

品牌业态导入的新逻辑

新项目定位给望京小街导入新业态带来了新思路和方向。

根据企业资源和本地产业发展的需求,万科希望小街的改造以“提质量”的纵深发展为目标,老街区的空间场所与望京特色产业增益叠加,对商业结构和业态比例实现产业升级转型。

一方面,万科对存量商户逐步升级,引导朝阳品牌商户完成原有业态的自我迭代升级。另一方面,在招商定位方面,望京小街侧重于大品牌、国际化,引入新晋品牌和网红IP业态。

栾宁介绍,毗邻望京小街,同属于改造对象之一的望京万科时代中心(原望京商业中心)这次也完成了升级改造。该项目定位为集团型企业总部办公,现已入驻Keep、唱吧、HIGO、北控城市发展等企业总部。升级后的办公空间将吸引更多优质租户入驻,从而实现商场、写字楼客流的双向互动和租金的双提升。

有城市规划相关人士表示,从市场端来看,当前城市发展重心开始从“增量扩张”向“存量更新”的转变,包括老城改造、老旧小区改造、厂区改造、历史建筑保护性修复等在内的城市更新正越来越多地在各

地开展。当下,商业街区的升级改造也开始不断涌现。

在政策端,2020年5月,十三届全国人大三次会议上公布的《2020年国务院政府工作报告》提出,涵盖深化供给侧结构性改革,突出民生导向,使提振消费与扩大投资有效结合、相互促进,通过改造提升步行街,推动消费回升。其中,首次将商业步行街改造提升至国家层面,对于疫情后刺激消费具有重要意义。

与此同时,北京也先后出台了《关于加强新时代街道工作的意见》《北京市街道办事处条例》《关于非首都功能疏解腾退空间管理和使用实施意见》等与街区更新和城市治理相关的政策和条例,给商业街区的升级改造在制度上创造了有利条件。

上述人士进一步分析,制度支持加上新模式的出现,对未来北京涌现出更多街区小巷这类城市“毛细血管”的商街更新项目有着积极意义。其中,望京小街采用的“政府投入+社会资本”,实现多方共建的模式值得各方参考。此外,如何把“商业办公”与“步行街道”有机结合并形成合力,导入并带动新业态的升级和全周期运营;“望京小街模式”无疑是值得借鉴的样本。

● 涉及商业街区治理改造政策一览

国家层面:步行街改造

2019年8月15日

商务部印发《步行街改造提升评价指标(2019版)》,从规划布局、环境设施、功能品质、智慧水平、文化特色、管理机制和综合效益7个方面开展评价,用于指导全国步行街改造提升工作,进一步加强对各地工作的指导,加快推动步行街改造提升工作。

2020年5月22日

十三届全国人大三次会议上公布的《2020年国务院政府工作报告》提出,涵盖深化供给侧结构性改革,突出民生导向,使提振消费与扩大投资有效结合、相互促进,通过改造提升步行街,推动消费回升。

2017年2月1日

《关于非首都功能疏解腾退空间管理和实施意见》对北京疏解非首都功能后的腾退空间提出完善设施配套,补足城市服务功能的短板,增加一些市民反映比较强烈的停车设施等;要增加公共开放空间,让市民有地方进行文化体育活动;增加便民服务;培育高精尖产业。



2019年12月30日

李克强总理在国务院常务会议上的讲话中提到,坚持地方政府引导、市场主导、消费者选择,以更有针对性的政策措施发展“小店经济”,创造更多就业机会,促进形成一批人气旺、特色强、有文化底蕴的步行街。



北京层面:街区更新和城市治理

2019年2月26日

北京市《关于加强新时代街道工作的意见》明确提出坚持党建引领、坚持赋权下沉增效、坚持民有所呼与我有所应、坚持共建共享四项基本原则,将实施街区更新和提升城市精细化管理水平列为主要任务之一。

2019年11月27日

《北京市街道办事处条例》明确了街道办事处的七项职权和七项职责,为基层减负的同时提供多方面保障措施,充分赋权带来了治理责任与任务的下沉,对街道治理工作进一步增效提出了更高要求。