



新闻|启|迪|财|智

# 京津冀周刊

## JingJinJi Weekly

总第101期 今日2版 每周一出版  
特别支持单位 中国经济报刊协会  
主编 方彬楠



寻路京津冀

### D3-D4

2017.4.24



城市治理下的  
商业变形记

读过老舍名著《骆驼祥子》的人多少会对模式口有印象,但这座拥有600余年历史的京西古村的文化气质已被违建、占道经营侵蚀殆尽。去年10月,石景山启动模式口文保区修缮改造。日前,这里又一处违建被拆除。北京商报记者在走访时看到,经过几轮拆违,沿街商铺已停业趸租,新的停车场也已经投用。按照计划,改造工作完成后,这里将发展包括旅游观光、休闲娱乐等综合性的模式口文化,再现京西古道意境,预计2020年初具规模。古镇在改造时业态如何布局?如何兼顾人气、商气和文化?如何让文化旅游不仅富民还强区?

## 拆违背后的模式口红利

### 商铺停业趸租

在老舍的笔下,刚买了辆新洋车的祥子不顾兵荒马乱,为了两块钱的车资拉着客人去清华,结果刚出西直门就连车带人被当兵的抓了去,可塞翁失马焉知非福,祥子在模式口趁着夜色逃离虎口,还牵了三匹骆驼回来,于是便有了“骆驼”这个外号。模式口作为古代重要的交通要道,承担着不小的运输功能,祥子之所以能够从模式口牵回骆驼,也是因为模式口,骆驼是重要的交通工具。

石景山区进行保护修缮前,模式口大街以及法海寺大街集聚着不少摊贩,有卖菜的、卖小吃的、卖早点的,应有尽有。83岁的刘大爷告诉北京商报记者,在整治之前,早上是各种早点摊出摊的时间,早点摊占据了道路的大部分空间,普通汽车难以通过。更过分的是,早饭时间过后,早点摊撤摊时,垃圾满地乱丢,有时炸油条的废油也会倒在地上,尤其是夏天,时间一长散发出阵阵恶臭,居民在家中都能闻得到。午饭时间,卖菜卖肉的商贩出摊,择剩的菜叶随意丢弃,脏掉的肉制品招满苍蝇蚊虫。街边的店铺,几乎全是从居民家开墙打洞延伸出来的,各种乱七八糟的招牌、喧闹的声音,使得周围的居民苦不堪言。道路被堵得水泄不通,各种私设管道从私建的小楼中冒出,管线密集如蜘蛛网,道路最宽处只有六七米,消防车、急救车无法进入,居民改造升级的呼声强烈。同时,这里人口倒挂情况严重,整个模式口村共有户籍人口1500多户,但流动人口却达到1800多户。

北京商报记者在日前探访了模式口,现在的模式口与之前相比,面貌正在发生天翻地覆的变化。沿街的120间门脸房已经全部清退完毕,以往嘈杂的商贩叫卖声没了,取而代之的是居民路边聊天的朴实,一间间沿街的店铺都已经关掉,统一用蓝色的铁皮墙围住,街道干净整洁,不时地有孩童玩耍打闹,大人在老树下聚会聊天,俨然一个悠闲的农家生活。刘大爷告诉记者,从去年的时候开始拆违修缮,环境有了很大的提升,以往拥挤的街道不见了,居民出行也变得方便。

北京商报记者见到路边零星有几家店铺在营业,包括面食店、蔬菜店、肉店等等,刘大爷介绍说,这些店铺几乎都是在自家开的,所以现阶段不能给围堵,但是很快也会迁走。有的店铺旧址前被商家贴了通知,类似“店铺已搬迁到某某地”,大部分的店铺均未开业。刘大爷说,早就该整治了,这样看着多好,每天傍晚还能出来遛狗,跟老邻居街上叙旧也不愁没地方站了。

### 文保单位扎堆儿

模式口原名磨石口,位于石景山区中



部,是历史上重要的京西古镇,占地约35.6公顷,是北京市公布的第二批历史文化保护区。模式口地区主要由模式口村、法海寺森林公园组成,除了现存39处可保留的古民居,还有法海寺、承恩寺、田义墓、第四纪冰川擦痕等众多文保单位。

在此前石景山区两会上,北京商报记者了解到,石景山区已经开启了模式口地区的修缮改造工作。横贯东西的模式口大街和纵贯南北的法海寺大街将分别被打造成两条文化街,该地区将依托风貌较好的24座传统文化院落发展模式口文化,打造博物馆、传统手工艺坊和传统文化表演场地等,力争将山景、水景、古街景有机融合起来,再现京西古道特色意境。

模式口文保区改造一改以往大拆大建的做法,将从环境改造、基础设施改善、居住条件提升等空间改造入手。保留居住功能为主的用地性质,迁出与保护区文化定位不相符合的功能,并对已经列入文保单位的民居院落进行修缮、改造,植入文化功能。三年内,这里将再现京西古道特色意境,两条主街将被打造成为两条文化精品街,东西向的模式口大街将重现京西龙形古道隘口文化,南北向的法海寺大街将承载佛教文化。东、西两个区域也将成为京西传统村落体验区,届时,骆驼队、太平鼓、叫卖、地秧歌儿等传统京西文化将重现模式口。

今年开始,一系列基础设施建设也同步提上日程。按照规划,交通方面,该区域将完善交通体系,以石门路、金顶街、规划三路、引水渠路形成保护区外部车行交通环路,街内交通采取步行为主、车辆限行的方式,打造步行街。

据石景山区金顶街街道相关负责人介绍,多年来,模式口村低端业态聚集,私搭乱建严重。为重现京西古道的繁华,提高居民生活品质,模式口文保区启动了整

治修缮工程。下一步,街道将继续配合模式口村文保区修缮和古街古道的改造工作,拆除模式口村周边违建,预计今年将拆除违法建设6000余平方米,疏解人口1800余人。

在前期拆除违法建设的基础上,对模式口10余条露天排水沟进行了入地填埋,解决了困扰居民多年的排污难题。未来,模式口还将对地下管线进行统一规划设计,电线、管道等将全部入地。金顶街街道相关负责人表示,一直以来,模式口地区基础设施相对滞后,部分居民家的生活污水只能通过道路两侧露天排水沟排入市政管线。街道对排污沟周边的违法建设进行了拆除,并对该排污沟进行改造。目前模式口文保区范围内10余条露天排水沟已全部入地,未来,该区域内还将建设统一的地下管廊,使道路上的各类线路、管道全部入地。

在市政基础设施方面,明年将启动建设主街及支线胡同的管廊、管沟,实现上下水、燃气、电力、电信等工程入地。同时,该地区古院落较集中的南小街也将于明年启动试点改造。对低端业态进行升级改造,建设旅游配套服务设施,改造提升与保护区传统风貌不协调的建筑,提高街区生活质量和旅游服务质量。北京商报记者在走访时看到,此前路边停放的“僵尸车”已经全部被清走,新的停车场也已建成并投入使用。

### 不能只做文化街

旧时的模式口,街道上商贾云集,驼队迤迤而行,给古老的村庄带来了生机,为了接待古道上来往的客商,街上建起了鳞次栉比的大车店、旅店、杂货店、铁匠铺、药店、酒馆饭铺等,俗话说“靠山吃山,靠水吃水”,模式口村民吃的就是这条古道,清末至民国最为兴盛繁华,在京西一代享有盛名。现在石景山要打造京西古镇

的方案如何解决历史与现代文化的冲突是重点,不能简单地打造商业街,也不能简单地建设文化长廊,历史与现代二者如何平衡是重点。

北京市社科院副院长、方迪经济发展研究院首席研究员赵弘表示,模式口作为石景山的重要文物保护单位,体现了石景山的地域文化,对模式口地区进行修缮改造,有利于挖掘该地区的文化价值,提升石景山区的文化品位,对宜居城市的发展有着积极的作用。过去模式口对于文化方面的发展思考得不多,私搭乱建成为常见的现象,修缮改造对于老北京的文化来说会有一定的提升空间。首钢搬迁后,石景山需要进行品质提升,已经到了必要的阶段,作为老的工业区,如何向文化区转型,需要综合地整治,把文化的价值挖掘出来,利用文化的价值打造宜居城市。

历史与现代的碰撞,总能迸发出火花,但模式口需要的并不是火花,而是融合在绵延不绝的文化长河中。北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳认为,京西古镇的打造,需要形成文化场的概念,既能体现过去文化的存留,又能与现代文化进行对接,不能简单做成一个休闲街、餐饮街、文化街,而是需要形成一个文化体系,因为如果没有原有的文化支撑,很可能做不下去。文化底蕴的体现需要将过去的历史文化挖掘出来,在建设过程中还应该保存一定的原生态居民,居民的原生态生活是最吸引消费者的。建设过程中需要与当地的风土人情进行融合,还能解决就业问题,随着文化的升级改造过程,逐步提升当地的业态与文化的融合,同时把原有的文化进行升华,只有这样,消费者在来到模式口的时候才会有消费的欲望。

来到这座京西古村,才能依稀感受到旧时老北京“庙多、坟多、礼数多”的说法,不大的村子,曾经有17座古刹,有几座至今保存完好。明朝掌印太监田义的墓地也在村中,和附近不少太监墓组成了国内惟一的宦官墓葬群。村北翠微山上的法海寺,寺庙不大但古意盎然,有千年白皮松、明代藻井、铜钟、古碑,当然最出名还是可以和敦煌相媲美的明代壁画。

中国社科院经济研究所研究员李成勋认为,中国人对于寺庙有着特殊的感情,在模式口改造过程中,寺庙的保护与升级可以作为重点。京西古镇的建设要将文化作为发展重点,古迹遗址需要好好保存,为消费者展现文化方面的优势。当地流传的传说、故事可以加入现代化的方式进行融合包装。同时,古镇的环境需要重点整治,道路交通要顺畅,环境要优美,相应的配套设施也需要健全,“这样才能吸引消费者”。

北京商报记者 方彬楠 王子扬/文并摄