

回天有“术”

北京商报记者 常蕾

用“社区”一词已不足以形容回龙观、天通苑的规模。庞大的社区、密集的人口、配套设施的不足,带来了显而易见的弊病:交通拥堵、基础设施薄弱、教育医疗资源匮乏、职住失衡……为改变这一局面,2018年8月16日,北京市公布了《优化提升回龙观天通苑地区公共服务和基础设施三年行动计划》(以下简称“回天计划”),方案中列出了17项具体任务、97个具体项目,投资超过200亿元。方案中提出了美好的愿景:到2020年,回龙观、天通苑地区公共服务能力和品质明显提升,基础设施保障能力显著增强,人居环境大幅改善,成为大型居住区治理示范。



► 崛起

出了回龙观站地铁口,沿路最多的就是一片一片的房子,五栋或者六栋的连体楼,一个模子一般,整齐划一。这个如今聚集着几十万人的超级大社区,上世纪90年代末开发之前,一直是片大农村。

1998年6月,全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议决定改革城镇住房分配制度,持续了40多年的福利分房制度正式宣告结束。

第二年,北京批准建立经济适用房,回龙观和天通苑成为首批经济适用房规划建设区域之一。同年5月,回龙观社区一期工程正式开工建设,初衷是为了解决北京市科教人员的住房问题。

1999年,国务院批复北京市《关于实施科教兴国战略,加快中

关村科技园区的请示》,将回龙观定位为“高校教师、科研人员的新居住区”。在1998年底回龙观的首批购房者中,教科文卫工作人员占比超过60%,甚至包括十几位两院院士。

从此住宅小区如雨后春笋般拔地而起。回龙观的空地被密密麻麻的楼宇迅速占领,短短十年间,回龙观的居住人口就达到30多万,这是规划中的人口上限。

贝壳研究院提供的数据显示,回龙观房屋楼龄20年以上的占比为20.5%,也就是说,超过1/5的住房在开发的最初几年就建成了,这也奠定了回龙观面貌最初的根基。

为了适应城市快速发展的需要,北京陆续下发多份城市规划方

案,明确了北京市“分散集团式”的城市布局形式。

此后昌平区出台的《昌平新城规划(2005-2020年)》,提出回龙观是“城市边缘集团,主要以经济适用房为主,为中心城区人口疏解提供居住用地”,进一步明确了昌平区“人口疏解”这一定位。

北京市弘都城市规划建筑设计院副总规划师张帆称,在终结福利分房、房地产市场化的大背景下,要解决买不起房的人的住房问题,需要像回天地区这样的区域建设一个相对集中的居住区。“当时的价位是特别便宜的,很多人能够支付得起这个住宅。”

一位北京规划界人士也表示,如果先不论其他,仅从疏解人口这一点来看,回龙观的建设无疑是成

功的。在分流外来人口方面,回龙观所在的昌平区,是常住外来人口增长最快的三个区之一。据回龙观地区办事处资料显示,截至2013年,回龙观地区常住人口为36.8万人,其中户籍人口仅有6.6万人;“北漂”超过了八成之多。

张帆认为,应该在历史的大背景下审视回天地区;还是发挥了很多作用的,但问题就是开发得太快了,中国过去一个十年的城市化速度是非常快的,出现这些历史遗留问题还是有一定必然性的”。

2014年《中华建筑》杂志上刊载的一篇评述回龙观规划的文章提及,当初规划回龙观时,确实仅仅将其作为疏解城内人口这个功能;20年以前我们恐怕没几个人知道20年以后的问题”。