



编辑 和岳 美编 李杰 贵校 杨志强 电话:64101949 bbtzbs@163.com



【编者按】一元复始，万象更新。对“新”的憧憬总是让人欣喜和期待，2023年尤甚。重回常态、重拾烟火，全社会信心和预期正复旧如初；行而不辍，未来可期，新经济韧劲和活力已澎湃而出。此际，我们精心遴选若干北京新地标，从这里出发，探寻它们在首都新经济图谱中的坐标，也记录下我们正经历着的这个特别时刻。



# 新工体：“大三里屯”扩容新支点

## 63岁工体蝶变

### 从体育场变身文体商旅综合体

工体自改造重建以来首次亮相，也向公众揭示了新工体在新时代背景下，意义与功能的革新。北京国安在官方观赛指南中透露，由中赫集团牵头的工体改造重建项目主体已正式完工，而阔别工体3个赛季的北京国安也将在2023赛季正式回归。据中赫集团介绍，历经两年零五个月的改造，目前新工体足球场已完工，计划在春节前完成竣工验收工作。北京商报记者走访时看到，新工体的外立面焕然一新的同时，场馆传统外观及标志性的正方形窗花被保留下来。项目工作人员仍在进行施工，还有不少路过的市民驻足，掏出手机拍照。

在60余年的历史中，工体建成初期举办了多项体育赛事；作为北京国安主场的20多年里，球员在工体的绿茵场上洒下了汗水与泪水，球迷的欢呼呐喊亦曾响彻场内。同时，各类文艺演出、演唱会在工体举办，这里承载了一代北京人的浓厚记忆，更见证了首都北京的时代巨变。2020年，已达到使用年限的工人体育场开启了改造重建工程。

值得注意的是，除了传承体育、文化功能之外，新工体带着众多新的惊喜与亮点归来。北京市建筑设计研究院副总建筑师、工体改造重建项目设计总负责人杜松向北京商报记者介绍道，改造后的新工体总建筑面积38.5万平方米，其中，地上建筑面积10.7万平方米，地下面积多达27.8万平方米，接近地上面积的3倍。而地下空间分为三层，地下一层和二层均为配套商业，地下三层则为停车场。“按照规划，新工体将成为一个超大的城市综合体，既有着专业一流的足球场，有为市民提供休闲文化空间的3万平方米人工水系、音乐厅，还有两层结构的商业空间。”杜松说。

据了解，新工体地下两层商业空间将以“体育+”的模式培养商业形态，如引入高知名度的俱乐部、体育运动相关的品牌。“原来的工体承办了许多体育赛事，这是对工体记忆的一种传承。”杜松表示。以“体育”为切入点的同时，新工体场内商业将会覆盖时尚奢品、先锋夜生活、运动体验、饕餮盛宴、特色餐饮、潮流服饰、香氛美妆、腕表珠宝、配饰皮具等众多业态。

从体育到文化，从休闲到商业，新工体承载的功能变得丰富多元，面向的人群亦扩大到各个年龄段。未来，不仅新工体能成为各项大型赛事的承载地，周边还将发展成为市民休闲的绿色空间、年轻人喜爱的商业体，晋升成为新的文体商业地标。

## 新工体新使命

### 打开商圈升级空间的新钥匙

新工体所处的三里屯商圈乃至整个北京的商业消费空间正经历着更新迭代。在2022年11月公布的《北京市商业消费空间专项规划(2022年-2035年)》中，新工体所处的CBD×三里屯被列为四级商业消费空间中4个国际消费体验区之一。

CBD×三里屯国际消费体验区以国际知名度高、消费魅力大、商业活力强的CBD和三里屯城市消费中心为核心，联动周边燕莎-蓝港，辐射外围双井、东直门等地区活力消费圈。这一区域的重点在于强化国际交往功能，展现国际消费魅力，聚焦三里屯、国贸、大望路、世贸天阶、双井5个十字核心，整体打造时尚魅力高、消费氛围浓的国际消费体验区。

在北京建设国际消费中心城市的背景下，CBD×三里屯国际消费体验区的升级改造已进行得如火如荼。据选址中国数据显示，2022年前三季度共有616家品牌首店落地北京，首店经济稳居国内第一阵营。其中，朝阳区以335家占比54%的优势领先各区，尤其是CBD、三里屯贡献最为突出。基础设施方面，太古里南区对主入口两大独栋进行了焕新，Gentle Monster的独特艺术装置与重新装修的阿迪达斯外墙带来了新景象，同时，CBD、太古里、合生汇等各个商圈都在抓紧进行交通治理。

然而，商业延展空间有限、建筑密度大是三里屯商圈需要直面的一大问题。中国楼宇研究中心主任匡洪告诉北京商报记者，目前三里屯商圈整个空间形态已接近定型，如三里屯太古里无法统一进行整体的规划，而是一期一期拿地，将空间一步步扩大。“周边已无法开发全新的项目，只能在原有的基础上改造升级，突破的可能性不大。”

面对空间局限这一把“锁”，新工体无疑就是解谜的“钥匙”。匡洪广表示，“新工体的入市，赋予了三里屯商圈新的可能性，不仅将使三里屯商圈的商业体量再上一个台阶，还将进一步提升该商圈的丰富度、多样性”。据了解，三里屯太古里南区面积约9.1万平方米，北区约8.2万平方米，而新工体商业空间面积超20万平方米，且为双层结构，单从体量上来说，便能引入更多的品牌，发展出更多商业形态。

同时，新工体规划的绿化、水体开放空间为建设国际消费体验区提供了更多的物理空间。杜松介绍说，“三里屯商圈、CBD商圈均处于核心区位，建筑密度大，从城市规划的角度来看，目前容积率处于较高的水平”。在杜松看来，新工体为整个城市空间、城市面貌打造了一个优质的室外空间，“在城市核心区打造一个体量如此大、业态如此复杂的综合体，这在全国范围内都未必能找到可对标的项目”。

新年伊始，一场“踏上新征程”的跨年演唱会让63岁的北京工人体育场重回大众视野。历经两年多改造重建的新工体，不仅是一座具备国际一流水准的专业球场，也是融汇了体育、音乐、商业与休闲等丰富业态的新城市综合体。

联动不远处的三里屯太古里，加之太古里北区北扩、世茂工三改造以及永利国际的重新定位，大三里屯商圈概念正在不断形成和扩容。在北京建设国际消费中心城市的响应行动中，新工体既是“大三里屯”扩围提质的新支点，也将是这座城市经济建设发展的新地标。



## 北京工人体育场

- ◆ 1958年9月5日 被正式确定为首都工人阶级向新中国成立十周年献礼工程
- ◆ 1959年8月 正式竣工，总占地面积达35万平方米，总建筑面积达8万平方米，由主体建筑及附属场馆构成，第一届北京十大建筑之一
- ◆ 1961年4月 承办第26届世界乒乓球锦标赛，新中国第一次举办世界性体育赛事
- ◆ 1990年 承办北京亚运会，中国第一次举办大型综合性国际赛事
- ◆ 1996年 北京工人体育场正式成为北京国安队的主场
- ◆ 2008年 承办北京奥运会部分运动赛事
- ◆ 2020年7月 北京工人体育场启动保护性改造重建
- ◆ 2022年11月 新工体所处的CBD×三里屯被列为四级商业消费空间中4个国际消费体验区之一
- ◆ 2022年12月 改建全面完工，总建筑面积38.5万平方米，地上建筑面积10.7万平方米，地下面积多达27.8万平方米，地下空间分为三层，一层和二层均为配套商业，三层则为停车场
- ◆ 2023年1月 “踏上新征程”的跨年演唱会在新工体举办
- ◆ 2023年3月底 “新工体”整个项目将全部施工完毕

## 突围同质化竞争

### “陌生”领域运营是难点更是亮点

北京市政府印发《北京培育建设国际消费中心城市实施方案(2021-2025年)》中指出，到2025年，北京在国际知名度、消费繁荣度、商业活跃度、到达便利度、消费舒适度、政策引领度等关键指标方面水平显著提升，基本建成国际消费中心城市，成为彰显时尚的购物之城、荟萃全球风味的美食之都、传统文化和现代文明交相辉映的全球旅游目的地、引领创新生态的数字消费和新型消费标杆城市，形成具有全球竞争力的体育、教育、医疗、会展等一系列“城市名片”，更好满足人民对美好生活的向往。

商业消费空间的提质升级不仅仅在于扩大商业体量，引领消费升级成为了对国际消费中心城市更高的要求。匡洪广指出，如今消费广于商业，除了购物、餐饮的需求之外，体育消费、文化消费、社交消费等需求正随着人们的消费习惯升级而冉冉升起。“三里屯商圈目前的商业体大部分仍是比较传统的销售餐饮结合模式，而新工体本身承载着体育、文化功能，应该适当地向这方面的新消费需求延展。”

匡洪广表示，目前在健康、文化消费方面的品牌阵营并不像传统的商业品牌那么成熟，在运营上未必具备丰富的经验，但这是新工体及三里屯商圈需要探索的领域，“如今的商业项目存在的最大问题是同质化竞争，而新工体在新兴消费的探索或许能为商业创新更多可行路径”。他指出，避免同质化，不仅是商圈与商圈之间差异化定位，同一商圈内的商业项目也应该错位发展。

就新工体及三里屯商圈而言，二者之间需要互相借力。从三里屯整个商圈来看，其有着相对成熟的规划运营及扎实的项目基础，对消费者的吸引力较高，将一定程度上为新工体带来客流；而新工体入市后，凭借体育、文化功能使三里屯商圈更多元丰富，将进一步扩大三里屯的辐射范围。“新工体要学会借势，借助三里屯商圈成熟的商业氛围进行规划；同时，项目之间要相互联动，发挥协同效应，共同支撑起国际消费体验区这一大的定位。”匡洪广说。

作为首批5个先行城市之首，北京商业消费空间的规划、更新有着重要意义。在不断的创新与探索下，未来，文化、体育、教育与娱乐都可能成为新的消费增长点，新工体入市后，三里屯商圈的发展或许能为各个商圈起示范作用，亦为北京建设国际消费中心城市贡献商圈升级的新样板。在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进新发展格局的背景下，建设国际消费中心城市已成为必要趋势。随着商业空间的不断优化、消费不断升级，国际消费体验区将成为具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费名片。

北京商报记者 刘卓澜 胡静蓉/文 贾丛丛/插画

## 【记者手记】

### 既熟悉又陌生的记忆与期待

站在恢宏大气的新工体面前，我的脑海里不禁思索起它改造前的样子。被保留下来的传统外观及标志性的正方形窗花，勾勒出当年这个场地中发生的那些激动人心的赛事、动人的演出，歌声、欢呼声犹在耳畔。不同的是，在新的时代背景下，新工体展现出了新的活力、新的精神，他带着一流的运动场标准、新技术元宇宙、多元化公共空间的特点徐徐而来。

新工体的商业规划对于所处的三里屯商圈而言，更是意味着无限的可能性。从商业体量来说，新工体商业空间建筑超过原有的体育场面积，而三里屯商圈内的多数项目目前的商业空间已经基本定型，新工体的商业部分将极大提升其商业体量，进而形成更广域的吸引力。另一方面，主打文化、体育消费的新工体入市后，将与主打潮流时尚的太古里及其余项目差异化发展，三里屯商圈内的消费类型亦将变得多元互补。

2022年11月公布的《北京市商业消费空间布局专项规划(2022年-2035年)》中，CBD×三里屯片区成为了4个国际消费体验区之一。身为其中一员的三里屯商圈不仅要覆盖周边居民的消费需求，更需要面向来自世界各地的消费者，承载着优化商业空间结构、促进商业消费空间提质升级的功能，助力CBD×三里屯国际消费体验区及北京国际消费中心城市的建设。其中，体量大、功能多元的新工体之重要性不言而喻。

曾经的足球场已不只是体育迷的天地，它有了更多的功能、面向更广大的人群，新工体的入市，不论是对于三里屯商圈，抑或是对于北京城市建设，都将有着重大的带动作用。