

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

一、项目基本情况

项目类型：城市更新项目

项目名称：北京城市副中心梨园镇颐瑞中二路城市更新项目

统筹主体：梨园镇政府

实施主体：梨园镇政府

改造范围：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，总长 600m。

用地面积：总面积 32588m²，约 3.26 公顷

二、前期评估调查

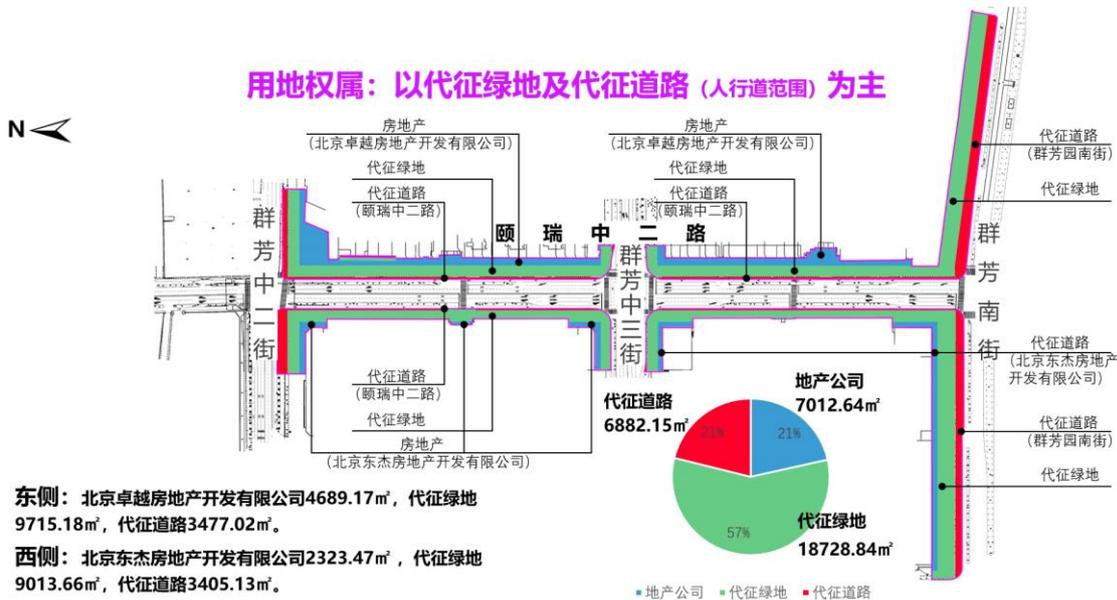
1. 现状情况调查

(1) 现状用地情况：

更新范围面积共约 3.26 公顷（ 32582.46 m² ），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 m²，代征绿地 9715.18 m²，代征道路 3477.02 m²。西侧用地权属为北京东杰房地产开发有限公司占地 2323.47 m²，代征绿地 9013.66 m²，代征道路 3405.13 m²。



(2) 现状问题分析：

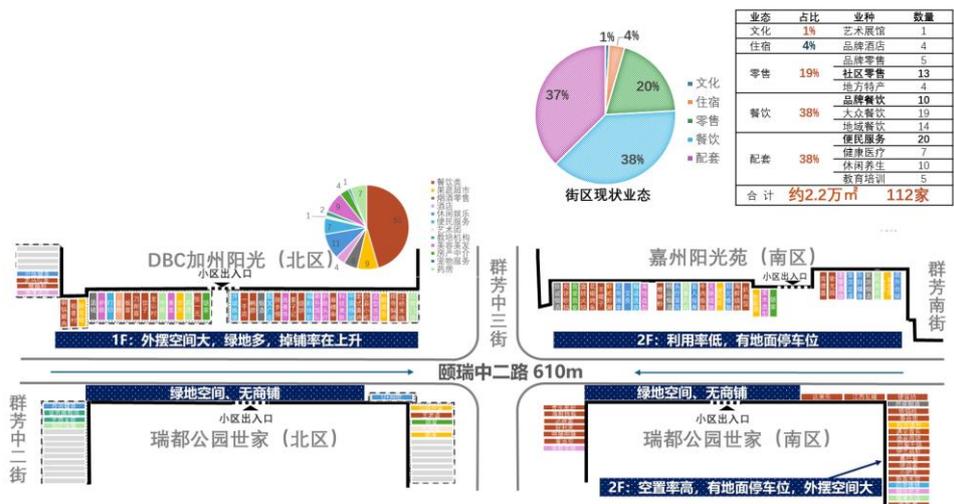
- A. **使用效率不高：空间不怡人、尺度不亲近。**街宽比过大，街巷空间围合感较差；以步行通过性空间为主，缺少停留场地；绿地尺度较大且不可进入，绿化空间消极。



- 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。

随着北京市级机关迁入通州，该区域正在逐步聚集中高端消费群体，副中心商业提质升级已是必然。

传统社区商业升级趋势明显：以鲜明的特色和调性受到越来越多人青睐，细分领域也逐渐崭露头角，咖啡/烘焙手作/成为社交入口；新业态强调美学空间+品牌故事+私域社群，运营理念从产品驱动转向价值认同驱动

(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。

副中心 City Walk、City Ride，越来越多的主城区市民和各地游客漫游通州，街区需要融入其中环球影城距离不远的位置，高于当地消费需求等特色餐饮与住宿集群有很好的发展机会。它们将成为游客游玩前后的重要目的地，项目周边分布大量宾馆、酒店，承载环球客群流量溢出，提供文旅拓展服务功能。

(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。

项目范围 1000 米辐射范围内，人口约 9.5 万人。其中北部片区 15 个社区，约 5.0 万人；南部片区 17 个社区，约 4.5 万人。新建 3 个居住区，预计在 2025 年 12 月之前交付，将有 1350 户入住，约 4320 人。

在地居民主要分为三类群体，不同群体对空间场景有不同的需求。新老年群体主要集中在便利生活配套、健康服务的空间；亲子家庭主要集中在自然空间、文创手作、市集餐饮等；有为青年主要集中在咖啡（or 书店）/面包/桌游/音乐等的复合型新业态或社交空间、手作杂货、古着服装等小众爱好。

(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。

本土有着厚重的历史遗存和精神传承，有百业状元、【韩美林】和【现代音乐学院】，但未充分展现。演艺团体资源丰富，传统戏曲文化需要传承，但缺乏一个与社区互动的舞台及空间。

三、 功能定位

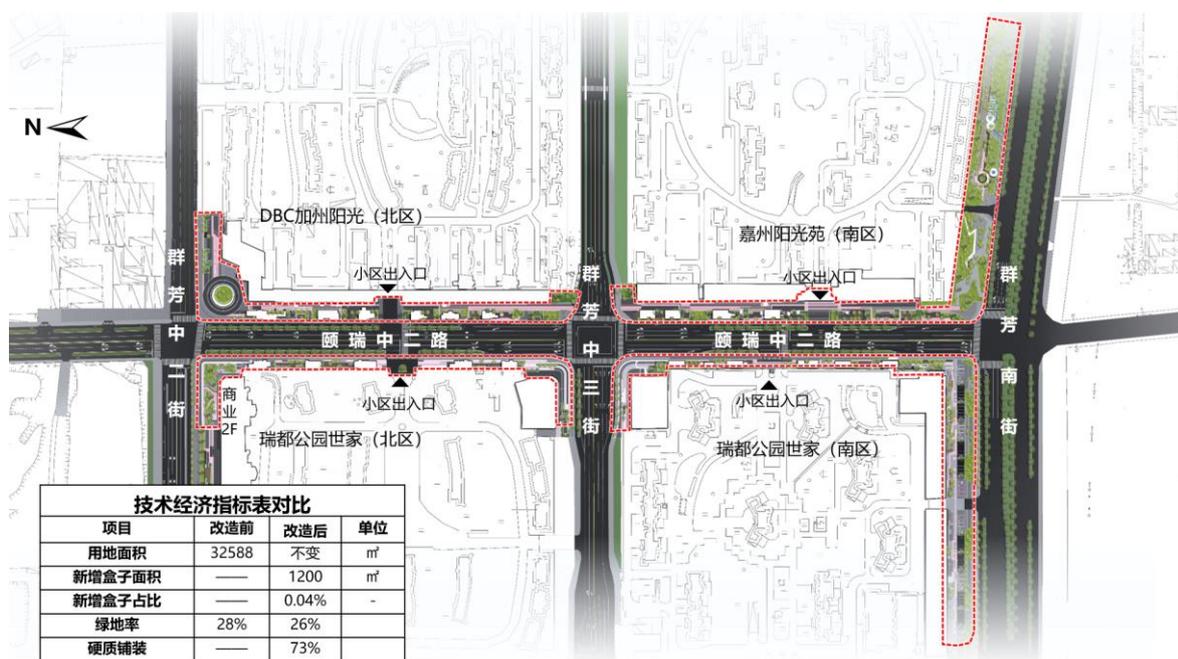
项目以“改造运营土壤、打造品牌街区”为导向的街区空间一体化更新重塑，定位于“梨园新京味，通州新烟火”，以音画为特色进行社商街一体化主题场景更新。通过业态的升级与更新，以 7*24 全天候、精细化运营为导向，创造高品质的消费及

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。



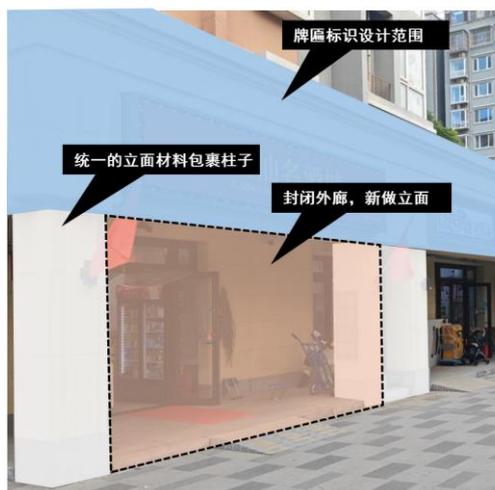
2. 重点编制内容

(1) 建筑更新:

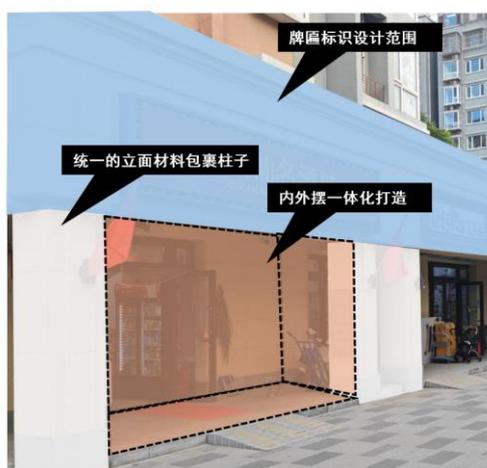
A. 建筑立面改造:

- **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。
- **改造方向:**

方向一：外廊封闭，与室内空间整体考虑，商铺外立面简洁大方。



方向二：外廊不封闭，室内、廊下、廊前外摆区一体化设计。



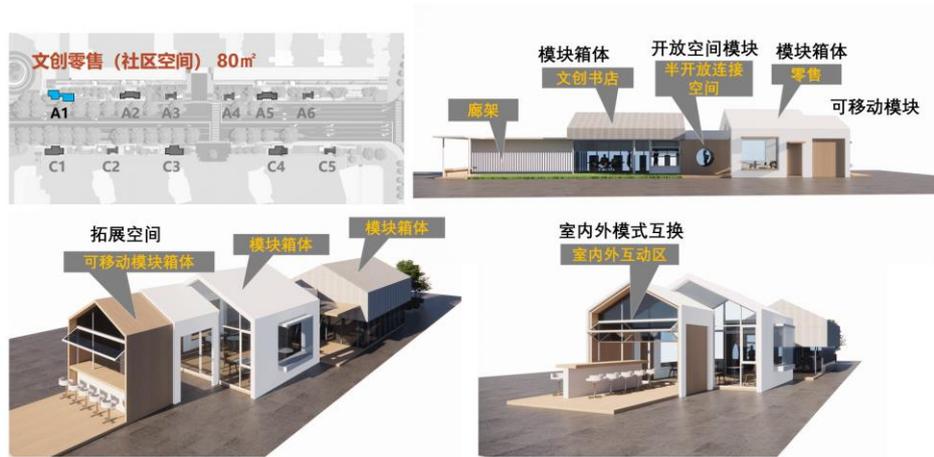
B. 新建临时商业盒子：

- **商业盒子特性：**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，方便拆卸和组装，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：80 平米、60 平米、30 平米，面宽与进深比不超过 1:3，与现有商业街宽比不高于 1: 1。
- **商业盒子落位：**将街区分为 ABCD 四区，新增预制可移动临时商业盒子共计 21 个，面积约 1200 平方米。



➤ 商业盒子业态：业态类型包含五类：

1) 公共活动类，包含社区活动、书店、昆虫自然标本馆等，固定模块+开放空间模块+可移动模块，室内外灵活转换，拓展公共活动区域；



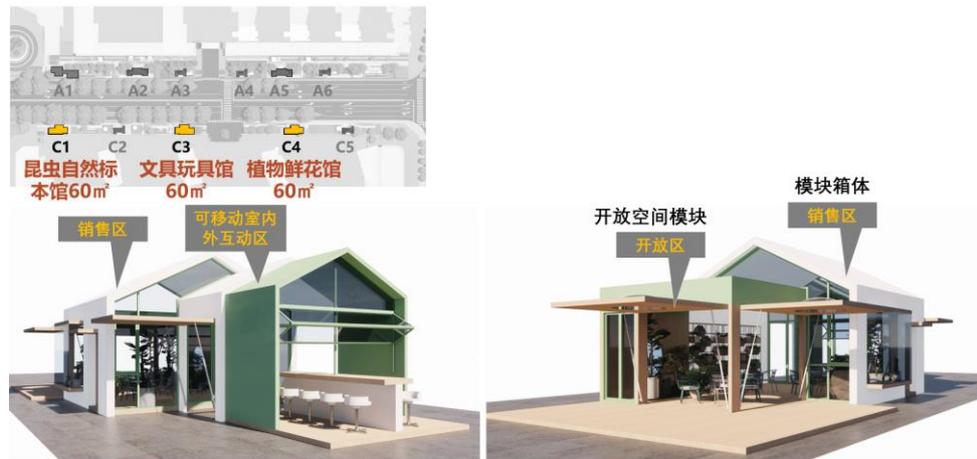
2) 休闲体验类，包含咖啡、茶饮、甜品、面包烘焙等，模块化箱体组合，室内外灵活转换，实现内外空间互动；



3) 餐饮类，包含创意餐饮、汉堡、冰淇淋等，模块化箱体组合，大面积橱窗展示，室内外灵活转换，内外空间一体化体验；



4) 零售类，包含杂货铺、酒水、手办、文具玩具馆等，模块化箱体组合，产品展示空间+可灵活转变为开放空间的交流活动区。



(2) 景观更新:

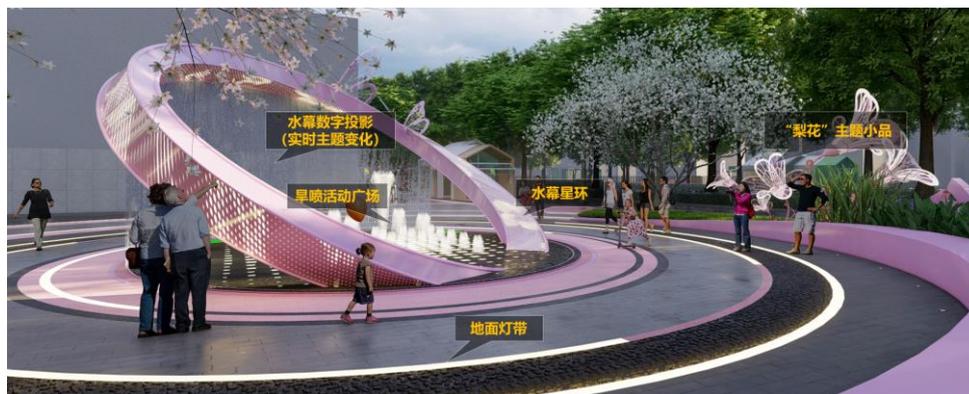
- **改造内容:** 对商业前场空间和绿地进行提升，共约 3.1 公顷。包含广场、硬质铺装、绿地种植、景观装置等内容，其中绿化面积约 0.8 公顷。
- **改造策略:**

策略一：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，保持节奏感的同时增加空间丰富度，形成连续多变

商业街巷，景观引导性铺装通过图案、线条和色彩设计，打破原有呆板笔直的步行体验。

策略二：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，增强消费者的体验与记忆点。

策略三：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，如景观雕塑、喷泉等，增加商业街区的装饰效果和艺术感。





(3) **市政更新**：重点解决街区临时商业盒子的用水用电问题，包含景观照明、景观给排水等工程。

五、 资金方案

项目实施主体：梨园镇政府

项目资金筹措方式：财政资金建设

项目资金成本测算：6000.53 万元

项目投资估算表:

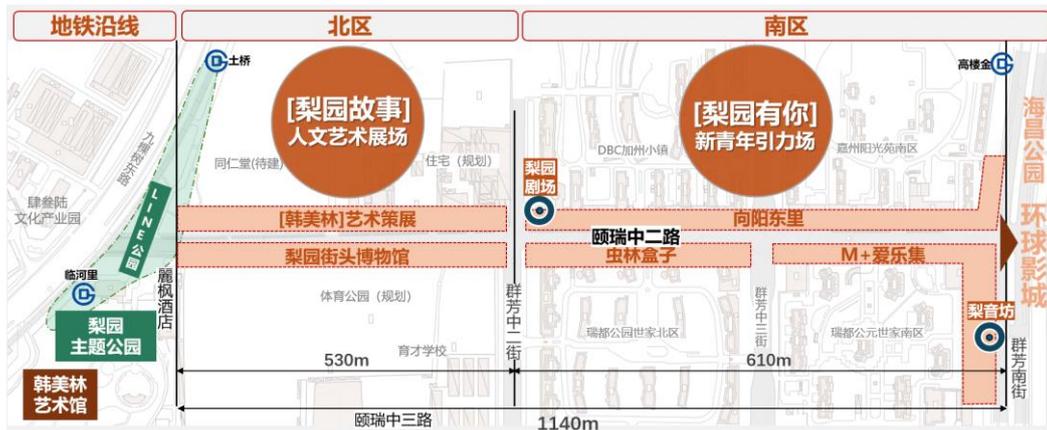
序号	项目内容	单位	数量	单价	合计
一	工程费				5,084.17
1	建筑改造及新建				1,140.00
1.1	商业盒子新建	m2	1200	4,500.00	540.00
1.2	沿街商业临街立面改造	m2	3000	2,000.00	600.00
2	景观工程				2,041.81
2.1	更新绿地补植	m2	7706	350.00	269.71
2.2	硬质铺装	m2	22320	450.00	1,004.40
2.3	防腐木铺装	m2	1362	450.00	61.29
2.4	彩色透水混凝土	m2	3685	380.00	140.03
2.5	地面彩绘	项	--	200,000.00	20.00
2.6	人行道树篦子	套	153	800.00	12.24
2.7	艺术景观挡墙	m	20	10,000.00	20.00
2.8	异形座椅	组	12	5,000.00	6.00
2.9	防腐木坐凳	m	30	800.00	2.40
2.1	成品座椅	组	57	1,200.00	6.84
2.11	异形树池	组	20	5,000.00	10.00
2.12	地面特色铺装(金属板)	组	450	800.00	36.00
2.13	梨花艺术装置	组	12	7,000.00	8.40
2.14	铁艺围栏更新	m	600	1,000.00	60.00
2.15	入口标志构筑物	个	3	30,000.00	9.00
2.16	特色LOGO定制(标志)	项	--	500,000.00	50.00
2.17	创意IP景观小品	个	20	15,000.00	30.00
2.18	艺术互动装置	项	8	150,000.00	120.00
2.19	室外成品花箱	组	120	1,000.00	12.00
2.2	智慧化设施	项	--	1,500,000.00	150.00
2.21	成品标识系统	个	50	1,500.00	7.50
2.22	垃圾桶	个	60	1,000.00	6.00
3	照明工程				1,499.84
3.1	场地夜景亮化	m2	32588	163.20	531.84
3.2	新建装置夜景	m2	1200	150.00	18.00
3.3	电力增容	项	--	9,500,000.00	950.00
4	给排水工程				228.12
4.1	喷灌系统	m2	32588	50.00	162.94
4.2	给排水工程	m2	32588	20.00	65.18
5	拆除工程				124.41
5.1	旧路拆除及外运	m2	24882	50.00	124.41
6	结构工程				50.00
6.1	结构工程	项	--	500,000.00	50.00
二	工程建设其他费			630.61	
1	建设单位管理费	63.81		财建[2016]504号	
2	建设工程监理费	108.20		发改价格(2007)670号	
3	实施方案编制费	35.00			
4	工程勘察费、测绘费	8.51		建安费*0.2%	
5	工程设计费	361.31		工程勘察设计收费标准(2002年修订本)	
6	工程招标代理服务费	12.44		发改价格[2015]299号、计价格[2002]1980号	
7	造价咨询服务费	12.44		京价协[2022]71号	
8	竣工图编制费	28.90		按(设计费)*8%估算	
三	预备费	285.74		建安费、工程建设其他费之和的5%	
四	总投资				6,000.53

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。



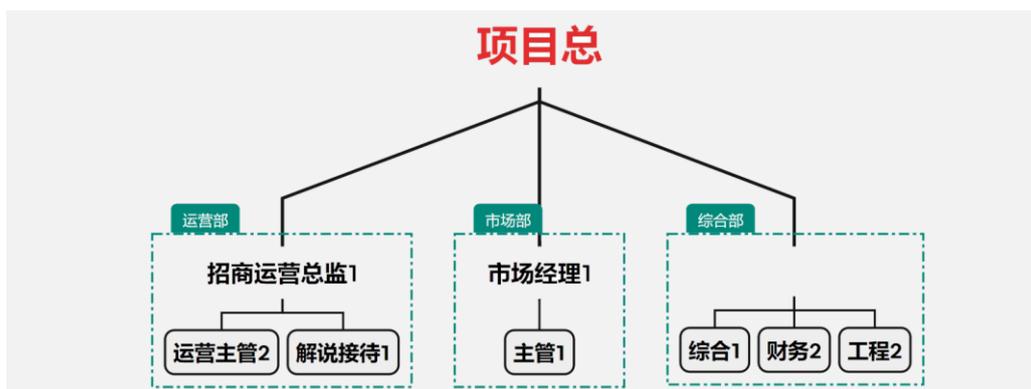
(3) 运营策略：系统性量身定制“六个一”梨园城市更新运营体系，包括一个政策导向支撑、一个政府指挥中心、一个梨园有你平台、一个专业运营团队、一个专家咨询团队、一个街区商户联盟。

- 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。
- 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。

- **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。
- **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。
- **一个专家咨询团队：**组建以艺术家、音乐家、社治专家、商业运营专家和组组织组成的街区运营营销专家团。
- **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) 运营测算：

- **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。



- **运营收益：**拟新增运营盒子 1200m²，第 4 年开始盈利。

总面积	1200															
项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
招商率	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
递增				10%			5%			5%			3%			
租金单价	80.0	100.0	160.0	176.0	176.0	176.0	184.8	184.8	184.8	194.0	194.0	194.0	199.9	199.9	199.9	
租金收益	59.2	156.6	264.5	290.9	290.9	290.9	305.5	305.5	305.5	320.7	320.7	320.7	330.4	330.4	330.4	4222.8
运营费用	205.5	205.5	205.5	185.0	185.0	185.0	166.5	166.5	166.5	149.8	149.8	149.8	134.8	134.8	134.8	2524.8
营销费用	180.0	130.0	90.0	90.0	90.0	90.0	80.0	80.0	80.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	1270.0
运营现金流	-326.4	-178.9	-31.0	16.0	16.0	16.0	59.0	59.0	59.0	110.9	110.9	110.9	135.5	135.5	135.5	428.0

七、建设时序

梨园颐瑞中二路项目计划安排		
阶段	时间	工作内容
阶段一 (报区住建委更新实施方案阶段)	2025年1月6日-1月15日	1、完成《颐瑞中二路更新实施方案》 2、春节前，给镇政府汇报《颐瑞中二路更新实施方案》
	1月15日-1月30日	1、优化调整实施方案 2、提交成果文件，上报区住建委
	春节假期	
	2月10日-2月16日	上报区住建委，区各部门意见征集
	2月10日-2月21日	1、同步组织梨园镇、成都方、清华同衡院方、相关专家进行方案评审，结合相关意见进行方案修改 2、同步开展设计招标工作
	2025年2月24日-2月28日	1、根据各部门意见方案修改 2、报区政府专题会
	2025年2月28日之前	1、完成设计招投标工作并签订设计合同 2、明确方案，准备开展施工图相关工作
阶段二 (施工图和财评阶段)	2025年3月1日-3月31日	施工图绘制工作、出图盖章提交给财评
	2025年4月1日-4月30日	1、完成财评 2、梨园镇启动施工招标工作
阶段三 (施工阶段)	2025年4月30日-6月30日	一期施工
	2025年7月15日	联动轨道项目，一期正式开园亮相
	2026年9月30日	二期完成施工
阶段四 (竣工验收)	2026年10月	完成竣工验收