

西潞园小区的开发建设

张广文

西潞园位于良乡城西，河水为潞，因东临良乡西护城河命名。小区北临京周公路，南邻良乡西路，西临刺猬河。占地面积 22.4 公顷，住宅楼 54 栋，现有住户约 3500 户。小区于 1992 年底开工建设，到 1996 年全部建成，是房山区第一个达到居住小区规模的住宅区（居住小区标准为 2000-4000 户）。西潞园小区的建设为当时良乡卫星城的大规模住宅区开发和管理闯出了一条新路，为实施区府东移做出了重要贡献，也使成立不久的房山区城乡建设开发公司得到锻炼和提高，于西潞园小区建成后的第二年——1998 年晋升为一级企业。

—

西潞园小区的开发建设是和房山区战略转移区府东迁密不可分的。区府东移必然伴随人口流动，安居才能乐业，因此受到区委和区政府的高度重视。经过多次研究讨论，1992 年 1 月 15 日区委正式决定开发建设西潞园小区；区政府于 8 月 10 日以房政函[92]139 号文批准建设总体规划；9 月 22 日进行勘探，10 月 22 日正式开工。

开发建设单位是成立不久的房山区城乡建设开发公司，启动资金以银行贷款为主。设计单位是北京建工学院设计室。房山区良乡、城关、石楼、琉璃河、韩村河等建筑公司都派出精兵强将组成建筑队开进现场施工。各施工单位克服了地质复杂，作业交叉，资金拨付不足等诸多困难，昼夜施工，仅用三年时间就建成包括一里、二里全部和部分三里、四里住宅楼共 37 栋。开发公司则成立了星城建筑公司建设锅炉房、煤气站等配套基础设施。到 1995 年下半年，小区就达到了入住条件，居民陆续入住。

1996 年，在继续施工的同时，小区引进了新的管理理念，成立了物业管理公司，这是房山区第一个，也是北京郊区第一个小区物业管理公司。通过一年的努力工作，全封闭式管理取得优异成绩，小区面貌日新月异，经过检查评比，西潞园小区被建设部评为“全国城市物业管理优秀住宅小区”。1997 年，经过全小区居民的共同努力，西潞园小区又被评为“首都精神文明居民区”、“市级花园式小区”、“市级节水型居民小区”，为房山区的居民小区建设和管理积累了经验，为良乡卫星城的城市发展建设争得了荣誉。

市、区领导对西潞园小区的建设给与高度的关注。良乡卫星城规划开发建设领导小组几乎每次会议都要研究和解决西潞园建设的有关问题，从征地、建

设资金，开发政策到工程进度，房屋销售，有什么问题解决什么问题。区委、政府主要领导也经常到施工现场了解情况，解决问题。1997 年市长李其炎等市领导还亲临小区视察，对小区的建设和管理工作给与充分的肯定。

二、

西潞园小区建设是一项开创性的工程，面临很多始料不及的问题，需要探索，甚至要由有关部门出台新的规定或政策配套解决，给房山区的房地产开发积累了经验和教训。

西潞园小区是第一个按居住小区设计，基础设施配套齐全，管理先进的小区，在 22.4 公顷占地中，道路广场占地达 2.96 公顷，绿化面积达到 8.2 公顷，人均绿地 6.8 平方米；在 26.8 万平方米总建筑面积中，配套的锅炉房、煤气站、中小学、幼儿园、文化中心、派出所、居委会、物业中心、邮政、储蓄、门诊部、商店、市场、浴池、卡拉 OK 厅，地下防空等基础设施和服务设施应有尽有，各种配套设施总建筑面积达 3.2 万平方米。

为了体现小区的现代化水平，使居民们用上方便的燃气，区有关部门和开发公司领导做了大量地调查研究和协调工作。小区启用当时，石油液化气供应紧张，都是凭证限量供应，虽多方争取，也没能接入液化气，只好另想办法。开发公司经理徐维章带人考察了很多地方，最后决定采用山东济南一家单位的国家专利产品，即煤气发生炉，以煤气供应最早进区住户。这种煤气炉本来是工业用，改为民用是北京的第一家。经过消化、吸收、改造，从正火改反火，从使用烟煤改为使用房山当地煤，1993 年底成功以后，良乡卫星城有了第一个管道供气的居住区。当时，位于小区西侧，刺猬河畔 5000 立方米的庞大的储气柜的升降起伏也成为小区一景。煤气的热值虽然较低，但居民们解决了搬扛液化气罐的问题。随着时间流逝，液化气供应放开，1996 年小区又果断决定放弃煤气站，改造为石油液化气供气。2006 年陕甘天然气进京，西潞园小区又改为使用天然气。

西潞园刚开盘时，只有从房山开出的 917 路车路过良乡，车到良乡早已坐满，有时想挤都挤不上去。为了解决这个问题，一方面由区政府向市公交总公司联系开辟良乡卫星城专线。另一方面由开发公司购进 4 辆黄海牌大客车，成立西潞园车队，以成本票价，每天上下午定时开班车往返前门。1997 年以后，良乡 917 专线、922 线、616 线陆续开通，去市区的公交问题逐步得到解决。但小区居民仍然喜欢到楼下坐市区直达车。随着私家车越来越方便，坐车的人也越来越少，几辆黄海车也逐渐到了报废期，到 2005 年下半年，西潞园的班车完成历史使命停开了。

小区的建设是严格按照建设部当时的经济技术指标和批准的总体规划实施的。突出的两点，一是保证绿地，二是保证教育设施。小区的中心公园面积一万多平方米，减少近五万平方米住宅面积，种植花草树木几十种。至今已是郁

郁葱葱、三季有花四季常青的难得的休闲娱乐场所，不少临近小区的居民都要来此活动。

西潞园小区从建成至今已过去 10 多年，虽然有些建设标准与现在比有些落后，但各种服务设施齐全，下楼后 10 分钟之内可以解决衣、食、住、行全部问题，仍然是我区人文环境最好，人气最盛，生活最便捷的居住小区，深受小区居民喜爱。

张广文：原区规划局高级工程师