

旧厂房变身“新地标” 西安城市更新进行时

本报记者 王登海 西安报道

“从资产盘活的角度讲,我们工厂更新后,以前闲置的厂房、仓库等都有了最大化利用。”8月1日,《中国经营报》记者在西安市雁塔区际华3511文创科技园采访时,一名工作人员如此表示。

西安际华3511文创科技园原址为中国人民解放军第三五一一工厂,如今是西安远近闻名的网红打卡地,是西安城市更新中工业建筑遗产“蝶变”的代表作之一。

人选首批城市更新试点

在被纳入住建部第一批试点城市之前,西安就开始了长达十年的以城中村、棚户区改造为主的城市更新之路。

自2019年12月中央经济工作会议强调“城市更新”概念起,城市更新就成为了推动经济发展的重要方式。

2021年,“城市更新”被首次写入《政府工作报告》,提出要实施城市更新行动,提升城镇化发展质量。今年的《政府工作报告》更是将“有序推进城市更新”列入2022年重点工作,并提出“再开工改造一批城镇老旧小区”。

在住建部发布的《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》中,西安与北京等21个城市一道,被确定为“国家第一批城市更新试点城市”。

事实上,在被纳入住建部第一批试点城市之前,西安就开始了长达十年的以城中村、棚户区改造为主的城市更新之路。

特别是2007年,《西安市城中村改造管理办法》等文件出台后,西安确立了“政府主导,市场运作,整村拆除,安置优先,有形与无形改造并重”的更新模式。

在此期间,西安对上百个城中村、棚户区进行了改造。但是,规模庞大的城改中出现了不少问题,投资企业资金链断裂,安置楼建设停工、安置缓慢、无证预售等问题时有发生。

在全运会前夕,西安市还大力推进“三改一通一落地”工程,着力解决老旧小区、城中村(棚户区)、背街小巷和“断头路”,架空

记者了解到,在新一轮城市更新中,像西安际华3511文创科技园这样,散发出经济新活力的历史街区、工业遗产不止一个,量子辰街区、西安半坡国际艺术区、老钢厂设计创意产业园、建国门老菜场等,在经过更新之后,大都重新焕发新的活力,成为了城市新地标。

同时,西安的城市更新更加有序和精细,不再大拆大建,注重提升功能,增强城市活力,延续历史文化传承,推进城市持续有机更新。

线等影响城市形象、事关民生的短板,努力让城市既有颜值又有内涵、气质。

仅2021年,西安市就完成改造老旧小区753个、880余万平方米,落地架空线267公里。还有数据显示,过去五年,西安完成2008个老旧小区和599条背街小巷改造,打通断头路144条。

随着被纳入住建部第一批城市更新试点城市,西安借鉴先进城市的做法,结合自身资源禀赋和经济发展状况,建立起了更加有序和精细的城市更新模式。

2021年11月,西安出台了《西安市城市更新办法》,从城市更新的职责要求、城市更新规划、城市更新项目管理、资金保障与支持政策等多方面做了详细规定。

记者了解到,西安市2022年《政府工作报告》也提出,有序推进城市有机更新。按照“政府主导、科学规划、突出重点、量力而行、防范风险”原则,稳妥有序推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区改造,着力解决基础配套、公共服务、消防和公共卫生等隐患问题。深入开展城市“双修”,统筹生态环境保护和历史文化遗产,让文化融入城市肌理,启动实施幸福林带周边区域、洒金桥等重点片区改造。深入开展违建拆除整治攻坚行动,不断提升城市之美。

焕发新生机

从资产盘活的角度讲,工厂更新后,厂房、仓库等都有了最大化利用。

在新一轮城市更新中,西安的城市更新逐步过渡到棚户区(城中村)、旧住宅、旧工厂等更新改造并重。

8月1日,记者来到西安际华3511文创科技园发现,这座由旧厂房改造的文创科技园,浓烈的历史厚重感扑面而来,苏式的旧厂房、斑驳的工业遗迹,到处都散发着岁月的印记。但同时,改造后的际华3511文创科技园,城市烟火气息和文艺范十足,餐饮美食、生鲜超市、花鸟鱼市和创意集市等新业态,不断吸引着游客前来打卡。

西安际华3511文创科技园位于陕西省西安市雁塔区昆明路与民洁路附近,原址为中国人民解放军第三五一一工厂,曾是中国最大的毛巾厂,为军需工业和陕西改革开放初期的出口创汇做出过重要贡献。“从资产盘活的角度讲,工厂更新后,厂房、仓库等都有了最大化利用。”一名工作人员告诉记者,2012年,该厂开始转型,逐渐撤离

不再大拆大建

在防止大拆大建的政策基调下,城市更新将逐步进入到渐进有机更新阶段,片区统筹、产业赋能、政企联动、文化保育、生态智慧是该阶段的主要特征。

无论是际华3511文创科技园还是量子晨街区,很明显的的一个特征是盘活存量土地资产、促进土地提质增效,即从之前的“大拆大建”过渡到了更加有序和精细。

不再大拆大建,是推进城市更新必须遵循的重要原则。

记者了解到,2021年8月,住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科[2021]63号),文件中对城市更新设定了硬性指标,被称为“城市更新四道红线”。即严格控制大规模拆除,原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%;严格控制大规模增建,原则上城市更新单元(片区)或项目内拆建比不应大于2;严格

了主城区,空置的厂房成为工业建筑遗存。

在主业搬迁后,通过对工业遗产建筑的活化设计与更新再造,这座空置的厂区的再次被激活,摇身一变,成了现在的集生鲜超市、生活零售、餐饮、观赏鱼市、文创花卉、周末创意集市等多元创新业态的“新型社区中心”。

位于曲江新区西影路466号的量子晨街区也是由老旧厂房改建而来。2010年,位于西安曲江路和西影路十字西南角的太阳食品厂整体搬迁转移后,建成于上世纪70年代初的老厂房被空置下来,这个区域也就成为城市中被遗忘的角落。

后来,曲江新区统一规划部署,在原太阳锅巴厂旧址上,采用填充的思路,保留水塔等具有特色的工业建筑物,加入了容纳电子竞技、数字娱乐中心、公共艺术空间的新建筑。曾经的老厂区,摇身一变,成为充满年轻、活力、共享、开放的以电竞产业为核心

控制大规模搬迁,城市更新单元(片区)或项目居民就地、就近安置率不宜低于50%;确保住房租赁市场供需平稳,不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区,防止出现住房租赁市场供需失衡,加剧新市民、低收入困难群众租房困难,城市住房租金年度涨幅不超过5%。

《西安市城市更新办法》秉承这一逻辑,提出组织实施城市更新,应当采取“留改拆”并举、保留利用提升为主的方式。对用地效率低、人居环境差、管理服务机制不健全等区域,采取局部修缮加固、功能转换、质量提升、建筑节能改造、环境综合整治、完善基础设施配套和公共服务设施等方式进行整治提升;对存在重大安全隐



曲江新区西影路466号的量子晨街区,由太阳食品厂原址更新。

王登海/摄影

的数字文化产业聚集地,焕发出新一轮生命力。

事实上,在西安,有不少这种见证了西安近现代工业化发展历程,也蕴藏着丰富的历史文化价值

的厂区。在新一轮城市更新中,不少老工厂,又焕发出了经济新活力,例如,西安半坡国际艺术区、大华1935、老钢厂设计创意产业园、西安电影制片厂、建国门老菜场。

患,现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能明显不符合经济社会发展要求,严重影响城市规划实施的区域,可以依法按照新的规划和用地条件进行建设。

同时明确,城市更新要严防大拆大建,加强修缮改造,补齐城市短板,注重提升功能,增强城市活力,延续历史文化传承,推进城市持续有机更新,促进高质量发展、高品质生活和高效能治理。

“在防止大拆大建的政策基调下,城市更新将逐步进入到渐进有机更新阶段,片区统筹、产业赋能、政企联动、文化保育、生态智慧是该阶段的主要特征。”中指研究院调查事业部运营总监吴建钦表示,“在实施城市更新行动中防止大拆大建”将有效避免重走城市粗放开

发建设老路,对保留特定时代建筑、保持老城格局、延续城市特色风貌起到重要作用,体现了城市内涵发展、高质量发展的核心要义,是我国城市建设管理水平进一步提升的重要体现。

此外,如何有效保障项目收益与融资平衡,是传统的城市更新一直面临的共同问题,也是更新项目有效推进的关键。

对此,《西安市城市更新办法》中采用了激发市场主体活力的方式,其中规定“可以在土地出让公告中明确片区项目履约相关内容。区县人民政府、开发区管理委员会会同相关部门编制《国有建设用地项目履约协议书》,对片区项目的产业定位、运营管理等内容以及违约责任予以明确”。

多行业生产经营活动企稳回升 广州持续保持高质量发展

本报记者 陈靖斌 广州报道					
日前,广州市统计局在官网公布了“2022年上半年广州经济运	行情况”。根据广东省地区生产总值统一核算结果,2022年上半年,广州市地区生产总值为13433.80亿元,同比增长1.0%。其中,第一	产业增加值为132.82亿元,同比增长2.4%;第二产业增加值为3763.30亿元,同比增长1.2%;第三产业增加值为9537.68亿元,同比	增长0.9%。	广州市统计局表示,6月份全市大多数行业生产经营活动企稳回升,生产、需求等主要经济指标	当月增速回升,民生保障有力有效,高质量发展持续推进。另外,广州在“稳经济”保民生方面成效显著,上半年工业生

多行业“企稳回升”

经过了复杂严峻的国际环境,以及国内疫情多发频发的考验,广州的经济恢复,重新步入正轨。

数据显示,6月,广州规模以上工业总产值、社消零总额增速转正,代表“人间烟火气”的餐饮业营业额同比增长44.6%,铁路、航空客运量环比增长59.2%和92.6%,企事业单位中长期贷款同比增长13.1%。人流、货流、资金流恢复,意味着第三产业占比超过70%的广州经济动脉渐通,复苏动力凝聚,经济“稳”的基础依然有韧性。

一批以新兴技术为代表的产业,正在托起广州经济,为广州的产业经济注入强大的内生动力。据悉,今年广州一改纵横20余年的传统三大支柱产业定位,提出新五大支柱产业,数字经济、生物医药等新支柱产业正在推动广州新动力转换,为稳经济积蓄“进”的力量。

1—5月广州规模以上工业企业和服务业企业研发费用同比分别增长13.3%与3%,企业创新投入力度继续加大。全市“3+5”战略性新兴产业上半年实现增加值4245.98亿元,占全市地区生产总值的比重为31.6%,比2021年末提高1.1个百分点,动力转换稳

步推进。

6月10日,第十四届中国生物产业大会举办。广州一口气签下总投资211亿元的16个项目协议。上半年,技术含量高的生物医药与健康产业加速崛起,增加值同比增长7.6%,生物医药企业数量跃居全国第三,药品、生物材料等5个领域冲出国家级专精特新“小巨人”,仅广州开发区新药临床批件近年就翻了10倍,从每年10件增长至每年近百件。

而在消费方面,受“羊城欢乐购”等系列促销活动、暑假消费需求开始释放的带动,上半年全市社会消费品零售总额5128.06亿元,同比增长1.9%,比1—5月提高2.2个百分点,增速实现由负转正。其中,6月当月全市社会消费品零售总额在同期较低基数上增长13.5%,增速比5月、4月分别提升16.5个和22.3个百分点,消费市场呈复苏回暖态势。

借着“羊城欢乐购”的东风,端午假期期间,餐饮商家迎来复苏。其中,时令食品、产品成为外卖平台销售亮点。据饿了么平台透露,今年端午粽子外卖销量同比增长超5成,全国范围内推出粽子外卖的商家数量同比增长超过3成。数据显示,肉粽、蛋黄肉粽这些传统口味在平台上依然最受

欢迎,占整体销量的一半以上。同时,今年大量新品推出,亦推动了今年粽子外卖销量的快速上升。其中,小龙虾粽子销售同比增长超10倍。

与此同时,铁路运输也在稳健恢复。5月30日,搭载50个40尺集装箱满载着空调、液晶显示屏、灯具等“中国制造”商品的中欧班列从南沙港南站缓缓驶出,将经由阿拉山口出境,预计15天后抵达欧洲内陆。

该趟中欧班列是南沙港铁路运营以来的首趟中欧班列,真正实现了“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”在南沙港无缝连接,为完善全球产业物流链,打造大湾区国际海铁联运枢纽,推动“一带一路”高质量发展注入新动能。

据悉,南沙港铁路于今年2月8日全线贯通至南沙港南站以来,海铁联运箱量已突破2.1万TEU,推动广州港海铁联运箱量突破9.4万标箱,同比增幅超49%。其中集装箱海铁班列方面,南沙港开行线路和频次均实现快速增长,目前已常态化开行“南沙港—赣州”“南沙港—江门”“南沙港—重庆/成都/泸州”“株洲/衡阳/永州/岳阳—南沙港”等进出口班列。

坚持对外开放与区域一体化

多位专家告诉《中国经营报》记者,尽管广州上半年的经济“企稳回升”,但未来广州仍需要坚持对外开放和深化区域一体化政策,利用外资激活我国经济,进一步稳固我国经济基础。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心研究员盘和林认为,广州经济“企稳回升”,主要受益于疫情防控、保障供给、拉动内需以及优化供给等四个方面。“其一,积极主动防控疫情。将阻碍经济发展的疫情影响压缩到最小,保障了经济运行。其二,保障供给,不遗余力地保证供应链正常运行,保证物流通畅,积极地推动企业提早复产复工,保证关键供应链企业供给能力,促使供应链和产业链稳定运行。其三,从政策层面拉动内需,利用好消费券的经济拉动作用,同时通过专项债融资,积极筹措资金拉动投资,以消费和有效投资拉动广州经济,提供更多就业机会,想尽办法‘稳经济’。其四,优化供给。利用数字技术、创新科技来推动企业竞争力提升,坚持优化经济结构,推动高新技术产业的快速发展,活跃新型消费。”

中国人民大学副教授王鹏认为,广州经济上半年“企稳回升”,得益于疫情防控、当地的经济基础以及新兴产业的发展。“广州上半

年整体的经济数据指标非常不错,我觉得第一是得益于疫情防控,虽然说广州也是偶尔疫情散发,但是都能在非常短的时间内得到控制,为经济社会恢复发展打下良好基础。第二点还得益于广州当地的经济基础,包括它的轻工业、贸易相关的产业结构,这也是它自身发展的压舱石。第三广州的GDP抬升还有赖于广州的新兴产业,比如说生物医药产业,数字经济,这些其实都是广州的新增长点,也是面向未来的朝阳行业,粤港澳大湾区又依托于香港、澳门和海外的相关资源,所以说我觉得这两块也是未来发展的重要方向。”

盘和林表示,广州具有高附加值数字经济和生物医药产业,是未来优化产业结构的关键。“数字经济等产业能够帮助传统企业通过数字化转型实现提质增效,提高广州产业企业的竞争力,而数字经济和生物医药这些产业本身就是广州传统强势产业,利用好广州的产业特色,发扬光大,做大做强,完善产业链条,补链强链,是广州强大地产业经济的重要方式。”

与此同时,盘和林也认为,利用创新来“稳经济”,利用产业优化来做做大做强制造业,利用科技研发和创新来打造强大的实体经济产业链,是未来其他地区值得借鉴的地方。“战略

新兴产业能够优化广州产业结构,帮助广州产业升级,打造新产品、新业态、新商业模式,缔造新的消费场景,多元化方式做大广州经济总量,也能以新经济的方式提供更多就业,帮助广州实现‘稳经济’。”

尽管广州经济上半年“企稳回升”,但广州未来的产业发展,仍任重而道远。

“未来广州的产业发展,我觉得在制造业、轻工业,贸易服务以及消费文化领域要继续补强。同时深化新的经济增长点,包括生物医药、数字经济数字技术,利用好现有的技术,更好实现对外贸易。此外就是用好区域协同政策,如粤港澳大湾区、广佛一体化等,在区域经济一体化的进程中,实现产业的转型升级。”王鹏认为。

盘和林则认为,广州应该继续扩大对外开放。“广州应该坚持对外开放,背靠粤港澳大湾区,建设国际消费中心城市,将广州打造成一扇窗户,一方面将珠三角制造业的消费品销往全球,提供更多展会和活动机遇,来加强中国制造走出去的能力,打响中国制造品牌。另一方面利用广州的开放传统和国际化都市的资源禀赋,引入外国先进产品和知识产权,来弥补国内市场的不足,引进资本,利用外资激活我国经济,进一步稳固我国经济基础。”