

引子

漫步天津市河东区海河东岸,一座L形巨大“厂房”映入眼帘:修复并完整保留的红色砖墙、工业风特色鲜明的设计格局,实现了传统记忆与现代时尚的有机融合。这里是天津第一热电厂旧址,如今已成为天津金茂汇商业综合体所在地。

在河东区,这样的更新改造还有不少。走进天津第一机床总厂老厂区改造项目现场,挖掘机轰隆作响,工程车来往穿梭,未来这里将建成集工业科技博物馆、城

市绿地、写字楼等于一体的新型产业园。

2024年2月,习近平总书记在天津考察调研时强调,要坚持走内涵式发展路子,创新城市治理,加强韧性安全城市建设,积极实施城市更新行动,增强发展潜力、优化发展空间,推动城市业态、功能、品质不断提升。

实施城市更新行动,既是民生工程,又是发展工程。2023年7月,住房城乡建设部印发的《关于扎实有序推进城市更新工作的通

知》明确提出,“加强存量资源统筹利用”“鼓励企业依法合规盘活闲置低效存量资产”。

根据天津经济社会发展的阶段性特点,2023年12月,天津市委全会提出“大力推进科技创新、产业焕新、城市更新,进一步盘活存量、培育增量、提升质量”。“三新三量”成为天津做好当前经济工作的主抓手和突破口。

河东区是天津市的老工业基地,各类存量资源丰富,仅存量工业厂房一项,就多

达101处,总占地面积164万平方米。本世纪初以来,随着天津工业布局重心东移,河东区的大量厂房、办公楼宇等闲置。近年来,河东区在城市更新中注重挖掘老旧厂房等存量资源价值,围绕盘活存量、盘而有效积极探索。目前,全区已完成产业更新和正在谋划实施的老旧厂房改造项目共计18个,总提升改造面积74.6万平方米,连同企业自用和企业租赁的厂房,河东区存量厂房利用率接近90%。

人民眼·城市更新

在城市更新中盘活老旧厂房等存量资源,天津市河东区推动城市业态、功能、品质不断提升——

一个老工业区盘活存量之路

本报记者 陈伟光 李家鼎

用好工业遗产 在保护中利用、在利用中保护,老厂区迎来蝶变

吃过晚饭,河东区居民李智慧带着孙女出门遛弯。来到金茂汇商业综合体前广场上,小姑娘立刻被一处外观设计酷似龙卷风的游乐设施吸引。

“这是由厂里的‘旋风分离器’改造的,见它第一眼,我就认出来了。”李智慧曾在天津第一热电厂工作40年,厂里的布局摆设、一草一木,都印在了她的脑海里。

始建于1937年的天津第一热电厂——这座不少天津人口中的“一热电”,自新中国成立后历经3次改扩建,成为全市主要的电力和热力输出地之一。然而,作为一家火力发电厂,随着设备逐渐老旧落后,其污染问题愈发凸显。2011年,“一热电”实施关停并转、退城搬迁,老厂区燃烧了70多年的炉火就此熄灭。

“搬迁后,老厂区一直处于闲置状态,院子里的杂草一度长到半人多高。”退休后的李智慧时常回老厂区转转,每次看到这般景象,心中都不是滋味。

“‘一热电’老厂区何去何从?如何兼顾保护与利用?我们反复研究,决定摸清家底、规划先行。”天津市规划和自然资源局名城保护处(城市设计处)副处长张津诚说,不只是“一热电”,前些年,随着天津工业布局重心东移,海河沿线大量厂房闲置。

2014年,天津市规划部门牵头,聘请专业团队对全市工业遗产进行详细摸排,并同步进行筛选、分类。以此为依据,《天津市工业遗产保护与利用规划》2016年正式出台。按照规划,“一热电”被确定为天津市二级工业遗产,需“重点保护建筑外观、结构、景观特征,对功能可做适应性改变”。

原则确立,思路打开。2016年,“一热电”地块以“带地上物出让”形式顺利出让,改造提升方案经天津市、河东区相关部门审核确定。“方案保留老厂房‘长进深、高内空、大跨度’的整体结构,注重挖掘工业遗产主体建筑的空间属性和内涵。”张津诚说。

改造后的“一热电”——如今的天津金茂汇商业综合体,设计匠心处处可见:巨型煤斗悬挂于商场入口处,混凝土结构与玻璃结构各占一半,结合内置灯光,渲染出传统与现代交融的别致美感;商场新建楼体与老厂房衔接处的大厅,主体是玻璃结构,游客在商场内可欣赏到老厂房的红砖立面、煤斗群落;一楼一家工业风主题的咖啡店内,圆形咖啡桌被水泥石色的墙板一一隔开,在保留厂房原有承重结构的基础上,为消费者营造出隐私空间……

“设计建设过程中,我们与规划、文保等部门反复沟通,既要修旧如旧,也要新旧并置。”天津金茂汇商业综合体项目工程负责人郝斌说,虽然采用修缮保护方案的建筑综合成本较“平地起楼”方案高出许多,但项目的社会价值与经济价值正日益显现:“每个月,我们都会外租场地,举办一、两场大型活动,很多人被改造后的老厂房、老建筑所吸引。‘引流’的同时给综合体带来效益,也扩大了工业遗产的知名度。”

“推动全市存量资源盘活,作为老工业基地的河东区是重中之重。我们因地制宜、分类改造,推动工业遗产在保护中利用、在利用中保护。”天津市规划和自然资源局河东区分局局长胡安乾说。

在保护中利用、在利用中保护,一个个老厂区迎来蝶变——

修缮改造后的天津第三棉纺织厂旧址,如今已被打造成集创意设计、时尚消费、文化演出于一体的“棉3创意街区”,恢复历史风貌的一幢幢老厂房成为国内外不少艺术家和知名品牌创意

设计公司青睐的办公场所;正在更新改造的天津第一机床总厂,变身“工业博物馆”;津一客会客厅、津一厂史馆等更新项目开始试运营,相关车间改造成工业科技博物馆,记录时光流转,镌刻工业文明;

“我们将坚持传统与现代相融合,做实工业遗产保护利用,推动历史文化保护与城市更新有机统一。”胡安乾说。

“既保留了我们老职工的回忆,又让年轻人有了爱逛的地方,还大大改善了周边环境。”看着改造后的“一热电”,李智慧竖起大拇指点赞。

盘活闲置园区 聚焦主导产业培育增量,借助城市体检发现问题,推动产业园区错位、协调发展

位于河东区的鑫创医疗器械产业园,略显陈旧的外墙与现代化的室内装修形成鲜明对比。共享会议室里,创业者郑丽刚刚开完一次团队会议,“园区还建有共享咖啡厅、冷库等设施,能够满足企业办公和货品存储等需求。”

2023年3月,从事医疗器械贸易行业多年的郑丽决定自己创业。了解到生物医药产业是河东区的重点产业,郑丽期盼在这里能有一番作为。

创业不易,首个难题是选择办公地点。“高端写字楼租金太贵;要常去北京对接客户,办公场所最好离高铁站近;得有冷库,便于存储公司货品。”郑丽说,本以为选址要大费周章,没想到在合作伙伴介绍下,她找到鑫创医疗器械产业园,很快就租下两间办公室,一共35平方米,每月6000元的租金低于她的预期。

鑫创医疗器械产业园由多座低矮长条形办公楼围合而成,配套建有仓库等设施,其西北方向不到一公里便是天津站。园区产权方是一家驻津央企,2018年搬离后,园区闲置了3年。

近年来,河东区加快构建现代化产业体系,推动老工业区转型发展,生物医药产业被列为主导产业之一。河东区将闲置园区盘活与主导产业发展相结合,提出围绕主导产业,按照“一个产业园区、一个工作专班、一套工作方案”模式,由政府主要负责同志担任组长,多部门协同推进产业园区盘活工作。

政府引导,企业跟进。2021年,在天津已有16个产业园区升级改造经验的广泽运营公司——鑫恩华(天津)大数据服务集团有限公司瞄准发展机遇,与河东区相关部门取得联系。“在园区盘活改造工作专班建议下,结合市场评估,我们决定以医疗器械产业为主题提升改造园区。”鑫恩华(天津)大数据服务集团有限公司业务经理张永和说,办公区域改造风格以共享、简约、实用为主,更好地契合小微企业的实际需求。

“河东区政务服务部门为我们提供点对点服务。以企业注册为例,从申请到领取相关证照,只用了不到10天。”张永和介绍,河东区发展改革委、科技局等部门派专人服务,积极协助园区招商,2021年10月,历时5个月改造的鑫创医疗器械产业园开园。

2023年9月,在鑫创医疗器械产业园东南方向约3公里处,依托原蓝天牙膏厂老厂房建设的河东区蓝天医疗器械产业园正式开园。“蓝天产业园定位为集研发、加工、检测、服务等为一体的综合性医疗器械产业园,鑫创医疗器械产业园则主要服务于贸易类小微企业。两个园区既错位发展又相互促进。”河东区发展改革委副主任韩显说。

“聚焦主导产业搞盘活,目的就是系统推进产业转型升级,用盘活存量带动培育增量,实现盘而有效。”韩显介绍,近年来,河东区坚持“一园一特色”“一楼一产业”,利用闲置园区培育主导

产业,至今已建成12个以存量厂房为建筑主体产业园区的更新改造项目。

培育增量不容易。翻开厚厚的2022年《河东区城市体检报告》,盘活存量资源、带动产业焕新是重点内容,存在的问题被直接点出:“工业用地、商业服务业设施用地等产业空间占比偏低”“现有产业中传统产业和中低端业态占比仍然较高”“现代服务业、战略新兴产业新增增长点引入和见效不够”……

“为了让有限的存量资源发挥更大价值,我们深入开展城市体检,以体检结果助推发现和解决问题,推动更好盘活存量资源。”河东区住房和城乡建设委员会四级调研员杨忠介绍,根据体检报告指出的问题,结合存量资源类型和分布,2023年,河东区在区级城市更新专项规划中明确提出“一站一带一园多点”的城市更新发展格局——

“一站”即天津站,为高效融入“轨道上的京津冀”,将火车站及周边片区低效闲置资源充分整合利用;“一带”指海河东岸发展带,整合提升海河东岸产业、空间和特色文化资源,更新打造新消费走廊;“一园”即河东区重点建设的金贸产业园,依托以存量资产为主的园区资源,进一步服务京津冀协同发展;“多点”是指围绕全区点状分布的存量资源,打造特色,全面发力。

如今的鑫创医疗器械产业园,在河东区城市更新专项规划中被纳入“一站”布局。随着天津站周边低效闲置资源被陆续盘活,基础设施不断完善,片区活力持续提升,鑫创医疗器械产业园驶入发展快车道:开园两年多来,已吸引208家企业注册,入驻率达到98%,2023年创造税收2500余万元。

改造边角地块 改善城市公共空间,将城市“零碎地”变成“金角银边”

停车、插枪、扫码……清晨6点,家住河东区大王庄街道积善里社区的网约车司机李鸣,来到社区附近的一处快充站给车充电。40分钟后电量充满,李鸣系上安全带,准备出发。

几年前,新能源汽车充电难还是李鸣的烦心事。“小区及周边充电桩少,有时很久都找不到空闲的充电桩。”李鸣说,这些年,小区内新能源汽车日渐普及,不少居民多次向社区反映,希望改善社区的充电条件。

然而,积善里社区内本就拥挤,角落里划满停车位,要想单独再划出一片地方建集中充电桩,不具备条件。在河东区,积善里社区的情况不是个例。

“作为老工业区,河东区老旧小区多,老旧小区也多,配套设施大都不完善。”杨忠介绍,过去工业厂区多为“职住一体”发展模式,职工宿舍、住宅小区等多半建在厂区周边,“要想有效盘活老旧厂房,势必要更新改造周边老旧小区。”

“作为区属国有企业,我们这些年承担了大量的老旧小区改造任务。改造完成后,难免形成一些面积小、分布零散、难以规模化建设开发的边角地块。”天津市嘉华城市建设投资发展有限公司副总经理刘德银说,“这些地块利用率低,也缺乏日常管护。”

迎着问题上。近年来,河东区国资委鼓励区属国有企业在城市开发建设中完善生活服务功能,努力把“零碎地”变成城市的“金角银边”。

2021年,刘德银牵头组成调研组,深入积善里等社区走访,并与居民代表座谈。“调研中,许多新能源汽车车主反映小区充电难,还发现有个别车主私拉电线充电,既不方便,更不安全。”刘德银说,“我们就想,是不是可以利用边角地建设集中充电桩?调研后,我们联系了国网天津市电力公司,商量如何解决。”

如今李鸣给汽车充电的快充站,所在地便是积善里社区东北角的一块边角地。地块面积不大,仅约690平方米,形状还不

规则——由于两旁道路呈“人”字形分布,充电桩只能建成各边不等长的四边形。别看它不起眼,这座快充站距离周边11个老旧小区最近,可以服务近2万名居民。

目前,积善里社区及周边已建成4座快充站,大大缓解了附近居民的“充电焦虑”。

边角地还有多重新功能。“我们在全区广泛开展零散存量地块调研,针对不同区域民生需求实施‘微更新’改造。”河东区国资委副主任肖军介绍,河东区利用边角地打造停车场、口袋公园、特色市集等,补齐民生短板,推动城市功能、品质不断提升,“未来我们将继续挖掘边角地的资源价值,按照‘成熟一个、实施一个’的思路,不断改善城市公共空间,让小地块发挥大作用。”

推动多方共赢 吸引社会力量参与,国企民企携手共奏“交响曲”

2000多平方米的“厂房”里,顾客络绎不绝,箱包、乐器、玩具等各类二手商品琳琅满目……这里是河东区二次方二手商品流通电商产业园。周末,天津市民邹依蓉前来“淘宝”,喜上眉梢:“淘”到了心仪的手提包和一把古典吉他!”

位于河东区十四经路3号的这座电商产业园,2022年6月开园运营。园区汇集经营二手箱包、数码产品等生活消费类商品的小微企业,集展销、鉴定维修、直播带货和企业办公等多种功能于一体。

“这里是天津市原木材四公司旧厂房,后来几经变更使用,从2019年12月后闲置,只有部分区域用来存放杂物。这么好的地段,太可惜了。”肖军说。

2022年初,作为河东区属国有企业,天津市嘉盛城市运营管理集团有限公司(以下简称“天津嘉盛集团”)接下盘活改造任务,但新问题随之而来:给园区引入什么产业?怎样才能有效盘活?主营业务为房地产投资的天津嘉盛集团对此没有经验。“我们如果独立运营,资金压力也大。”天津嘉盛集团副总经理郭春海坦言。

怎么办?经多方考察,天津嘉盛集团得知一家民营企业——广泽企业管理集团有限公司(以下简称“广泽集团”)在产业园区运营管理方面颇有经验,经过多轮沟通,双方决定共同出资成立天津市河东区城市更新产业运营有限公司,合力盘活这处闲置厂房。

国企民企携手。天津嘉盛集团负责园区设计改造,联系相关单位为园区改造开展合规性评估;广泽集团则对区域市场进行调查,提出运营方案。

一番调查后,广泽集团发现天津的二手商品交易市场基础不错,但尚未形成规模,如果做好了,潜力将会很大。

如何做好?线上线下联动发力:线下,天津嘉盛集团抓设计改造,广泽集团围绕二手商品流通交易等推出产业论坛、展会市集等活动,汇聚人气;线上,双

方合力推动与知名二手电商平台合作,开展线上展销活动,拓宽园区企业商品供销渠道。

“这次对天津市原木材四公司旧厂房的改造,我们共出资350万元,相比以往城市开发建设,这笔投资不算多,但撬动了社会资本,实现盘活利用,花小钱办大事。企业还可以省下资金投入其他盘活改造项目。”郭春海介绍,二次方二手商品流通电商产业园迄今已吸引230余家企业注册,园区企业交易额累计近5亿元。

在对蓝天牙膏厂老厂房的盘活中,天津嘉盛集团也是投资方。因蓝天牙膏厂的产权属于一家市属国企,仅靠河东区推动,盘活难度大。“通过市、区两级国资部门联动,我们与产权方达成共识,决定以合资方式改造产业园,改造完成后再引入专业运营公司进行运营。”郭春海说。

“盘活存量资产是场攻坚战,要充分吸纳社会力量参与,推动实现多方共赢。”肖军告诉记者,“更新改造过程中,我们将招商工作前置,充分了解社会资本的优势和投资偏好,有的放矢制定社会资本参与路径。”

“不同于新城区建设,老工业区土地资源有限,我们将不断创新机制,答好盘活存量这道必答题,努力推动老工业区业态、功能、品质不断提升。”河东区委书记周波表示。

本版责编:杨彦 孙振 戴林峰 版式设计:沈亦伶



图①:改造后的天津第一热电厂老厂区,变身成为如今的天津金茂汇商业综合体。



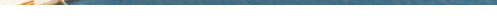
图②:改造前的天津第一热电厂旧厂房。



图③:天津二次方二手商品流通电商产业园内,顾客在挑选商品。



图④:利用边角地建成的积善里快充站。



图⑤:在天津第三棉纺织厂旧址上打造的“棉3创意街区”俯瞰。

图①②③④⑤均为天津市河东区委宣传部提供