

文/图 通讯员 王丹 记者 张培

提起张店区体育场街道,很多淄博人并不陌生,它位于张店东部老城区,是1982年淄博市首批设立的城市街道。随着时间推移,街道基础设施逐渐陈旧,老旧小区日益增多,为了推动突破发展、促进张店东部老城“蝶变”,街道党工委、办事处将“推动城市开发再升级、实现经济发展新跨越”作为工作中心,在转型升级中融入“工业记忆”,将文化创意作为“点睛之笔”,以存量旧改带动产业转型,在新旧动能转换中释放东部老城区发展的新活力。

转型升级中融入“工业记忆” 现代理念注入旧城更新 文化赋能促张店东部老城蝶变

产业转型 文化定调

4月2日,记者先后走访张店区体育场街道所辖的15个社区,其中最引人注目的当属金乔社区,它于2001年12月撤村建居,2008年完成旧村改造,居属企业7家,以工业企业为主,具有产业转型的迫切需求和存量旧改的基础条件。街道在广泛调研的基础上,综合地理位置、交通、人口等多方面因素,选定金乔社区华光路沿线作为转型升级的示范带,对沿线破产企业和闲置院落进行存量旧改,着力打造文创产业带,注入文化基因,激发现代活力。

值得注意的是,体育场街道下辖的华光路17号院,原金乔纺织有限公司转型为东坊文创园;华光路16号附近,金乔茶城升级为乔里院落式办公(以下简称乔里),乔里以北,原张店宝山超细粉有限公司计划打造复兴创新园。

记者现场看到,东坊文创园已招商完成,目前商铺已恢复营业,该处有大型综合超市、主题餐厅、音乐酒吧、文体娱乐场等供各类消费者选择。且消费价格适中,比较符合大众“口味”。

与东坊文创园相距不远的是乔里院落式办公,该处从破旧的金乔茶城改建而来,采用统一的徽派历史建筑风格,形成别具一格的文化主题院落式办公区。每当华灯初上,该处将散发出浓厚的文化气息,扮靓张店东部老城。

总体来说,体育场街道的存量旧改工作主要呈现出以下主要特点:一是时间快。东坊文创园2018年7月确定改造,改造用时1年,2019年正式投入使用;乔里项目2019年1月确定实施整体改造,仅用时6个月就改造完成,投入使用。二是成本低。辖区几个文创园的打造均是在原有建筑的基础上进行包装升级,采用微景观调整,既保留原有建筑,又提升功能性和美观性,用最少的投资实现最大的功能转变。三是成效好。东坊文创园和乔里项目,经过文化创意提升打造,激发了新的招商活力,提升了区域整体环境面貌,两个项目逐渐成为东部老城区的新地标,入驻率均达到85%以上,带动就业1000余人。

现代理念引领 激发旧城更新

文化创意赋能,激发产业活力。一是定好调子。随着新旧动能转换的深入推进,一些落后产能相继关停淘汰,“笼子”腾空之后,如何引入“好鸟”“靓鸟”释放新动能是摆在发展面前的核心问题,也是存量旧改发挥作用



目前已经启用的乔里院落式办公区已经招满了商家。



由金乔纺织有限公司旧场地改建而来的东坊文创园已成为张店东部老城的商业繁华区。

的平台所在。金乔纺织有限公司关停后,街道和社区多方研究论证、考察学习,决定深挖老城区文化底蕴,以文化创意+存量旧改,包裹新旧的转换,将文创园作为转型升级的打造方向。二是找好路子。经过多方洽谈和招商引资,2018年7月经金乔社区与山东鼓舞文化产业有限公司达成合作协议,将金乔纺织有限公司土地、厂房以原状出租,在保留原有风貌的同时,强化功能和空间使用的便利性,全新打造集特色餐饮、创意办公、影视广告、教育培训等功能为一身的文化创意产业园区——东坊文创园。三是迈好步子。东坊文创园占地43亩,建筑面积11000㎡,引入家家悦超市、磁场精酿、狼爱上羊音乐餐厅、地心引力蹦床、茗月龙茶等特色店铺入驻,入选首批23个淄博夜间经济试点街区。2020年,美杜莎淄博旗舰店签约入驻,计划投资5000万元,建筑面积3000㎡,打造集派对文化、潮流音乐为一体的淄博最大音乐酒吧,预计9月份建设完成,届时将引领淄博夜生活风向标。

现代理念引领,激发旧城更新。一是打造全新概念。随着新旧动能转换不断加快,存量旧改在各地都不是一个新鲜事物,然而如何在同类改造中脱颖而出,考验着设计的理念和落地。体育场街道力求通过原有企业、园区的功能布局和产业类型转变,传递出现代的办公概念和生活方式。在金乔茶叶市场的改

造中,突破办公楼、格子间的传统概念,打造为城市徽派院落办公空间,以“慢节奏”和“高品质”吸引投资人和创业者。二是拿出铁腕措施。金乔茶城建于2004年,原建筑面积3825㎡,多年来经营秩序混乱、形象面貌不佳。为了推进茶城面貌转变,社区把整体升级改造、彻底改变脏乱差现状作为续租前提,2019年1月续租合同中,明确了租方投资150万至200万元,对茶叶市场进行整体改造,如租方不进行提升改造或改造投资达不到承诺投资金额,社区将解除合同收回该处土地及房屋。三是展现独有面貌。金乔茶城改造前,院内基础设施陈旧、道路破损,还有各种堆积杂物、违章建筑。改造后,乔里成为淄博主城区首个低密度徽派院落式办公文创项目,共50多套带院办公室,标准院落办公室50㎡每套,带15㎡小院;大套院落100㎡每套,带30㎡小院,院内布局一室一厅一厨一卫,有超大落地窗与小院相连,成为市内独一无二的院落式办公文创项目。

功能要素集聚,激发连片效应。一方面,增加集聚效应。乔里项目以北有闲置土地10余亩,原为张店宝山超细粉有限公司料仓存放场地,属于低效利用土地。土地闲置不仅造成资源浪费,而且由于紧邻乔里项目,其杂草丛生的面貌也影响了乔里办公区的整体形象和品质。同时,为了增加创意园区集聚效应,社区继续与山东鼓舞文化产

业有限公司合作,计划打造3000余平方米复兴·创新园,引入成本不高的集装箱进行创意打造,引入各类文创企业和餐饮服务企业,将园区、社区、街区的概念交融,与乔里项目相接,打造新一代网红打卡地。另一方面,完善功能配套。复兴·创新园以北原为闲置场地,周边有生活小区,社区在打造文创园的同时,为了增加功能配套,着力打造金乔第二幼儿园,项目占地面积约8423㎡,建筑面积5787㎡,投资2393万元,规划12个班,可吸纳500名儿童入园。金乔社区将幼儿园建设完成后,由淄博齐成教育科技集团有限公司租赁办园,按照托、小、中、大班的规模标准设置12个教学班级,多个功能活动室等,进一步完善了区域整体功能布局,提升了环境面貌档次。

激发平台优势 优化生态环境

“要坚持创新绿色、动能转换优存量,以文化赋能盘活存量资源,为东部老城区注入现代基因和发展活力。”谈及下一步的发展,张店区体育场街道党工委书记韩林强调,要从以下四个方面发力:

一是要用专业理念进行专业设计。存量旧改的关键是做好顶层设计,本质是对现有资源挖潜内涵、拓展外延,激发出新的生产活力,其背后需要商业、产业、文化创意等各类资源的整

合。如何协调开发与保护、升级与成本、服务与需求之间的关系,是推动存量旧改必须要考虑的问题,这一过程中,街道和社区积极招商引资,多方沟通洽谈,在全力推进新旧动能转换的框架内,引入专业公司进行具体运作,下“绣花”功夫采用微改造,用较少的时间和成本,实现了城市资产的改造升级和价值重塑。

二是要用精品意识打磨精品工程。存量旧改的核心在于一个“改”字,随着时代变迁、消费升级,投资者和消费者对于产业的要求,对于消费的需求层次更高、标准更高,因此“改”就要脱胎换骨、“改”就要焕然一新。体育场街道从推动破产企业转型之初,就明确了高标准、高要求,从转型业态、合作企业的选择到设计改造、招商引资的效果,都要奔着最好的目标努力,以现有资源打造精品工程,为具有沧桑质感的纺织厂厂区和原来脏乱破旧的金乔茶城,打造了全新面貌、全新观感,融入了全新业态、全新功能。

三是要用平台资源激发平台优势。存量旧改的最终目的是打造全新平台,激活全新动能。园区改造建设只是第一步,招商引资和业态发展才是重头戏。东坊文创园和乔里依托全新平台,结合周边环境,明确发展定位和招商方向,发挥平台优势推进高质量发展。东坊文创园引入超市、酒吧、餐饮等业态,形成现代服务业链条,紧密链接夜间经济,打造东部城区“夜明珠”;乔里在引入原有茶叶经销业户的同时,引导业户对营销方式和模式进行自我升级改造,发展茶文化工作室,同时引入其他文创企业,推进业态走向高端化。

四是要用生态思维优化生态环境。自然生态要有阳光、空气、水,产业生态也需要资金、政策和服务。特别是文创产业园区,只有聚集人气、聚集创意,才能够聚集商机、集聚活力,这就需要实现产业、居住、办公、商业等要素的混合交融。体育场街道选择辖区中空间较为紧凑、交通比较便利的华光路沿线,打造文化创意产业带,先后打造3个文化产业园,产业带周边还布局了生活小区、学校、幼儿园等功能分区,使得文创园不是一个“孤岛”,对创新人才的集聚、创新企业的知识共享及合作、创新成果转化和辐射等都极为有利,真正让文创园区成为激活老城区的一潭“活水”。



扫描“掌握鲁中”APP二维码,查看更多老城改造精彩内容