

旧大楼变人才公寓 荒坡坡成网红景点

沙坪坝区“一企一策”精准高效盘活国有资产

新重庆-重庆日报记者 余振芳

沙坪坝区小正街137号,距离三峡广场不到1000米处,曾有一栋闲置了20多年的办公楼,看上去破破烂烂,行人走过时,还要提防外墙斑驳的瓷砖掉落,犹如繁华商圈的一道“伤疤”。

最近,路过的居民惊讶地发现,这栋大楼换了身“新衣”,浅色的墙砖上镶嵌着蓝色大字“CCB建融家园”,清爽大气,楼顶则修起了露台和崭新的羽毛球场,不时有年轻人拎着电脑包进出。

原来,这栋旧大楼经过改造,已变成人才公寓,而这在沙坪坝不是个例。连日来,记者深入沙坪坝区调查了解到,该区全力推动“三攻坚一盘活”改革突破工作,在“十项全面清理”行动基础上,制定“一企一策”考核指标,专业化、专班化、专项化推动资产盘活,形成精准高效的资产盘活联动体系。

截至目前,沙坪坝区已完成827宗价值41.25亿元资产登记入账,核算入账率达100%;确权办证245宗、116.79万平方米;累计资产处置盘活2000余宗、回收资金78.56亿元。

闲置20年的大楼“活过来”,成中心城区最大保租房

小正街137号曾是沙坪坝区国土房管局办公大楼,紧邻三峡广场和轨道交通一号线小龙坎站,附近有沙坪坝区实验小学、八中、区人民医院。大楼位于黄金地段,为何会闲置20多年?

这得从1993年说起。当初修这栋大楼时,设计师参考乌鲁木齐建筑风格,采取了回廊式设计,这令它成为沙坪坝标志性建筑之一,却也成了其盘活路上的“绊脚石”。

2003年,区国土房管局搬走,5—11层就空了下来。眼看附近商圈发展得如火如荼,区里也想过把大楼盘活,但回廊式设计很难用作商业,且楼房设施陈旧,改造难度大、成本高,无人愿意接手。这一空置,就是18年。

2021年,机会来了。国家出台加快发展保障性租赁住房的政策,鼓励各地利用存量闲置房屋建设保障性租赁住房,以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

“这个地段,用来打造保租房再合适不过。”沙坪坝区国资委党委书记、主任高彦淳回忆,政策一出台,区住建委、区国资委等部门就迅速行动,找到有丰富保租房项目运作经验的建融住房(重庆)有限责任公司(以下简称建融公司),合力盘活国有资产。

经过协商,沙坪坝区采取“谁投资谁运营谁收益”的模式,把上述闲置楼宇以毛坯

价格出租给建融公司,15年租金总计2000万元,免租4个月。

建融公司接手后,首先要解决复杂的产权问题——区国土局搬走后,5—11层产权登记在区住建委名下,1层属于小龙坎农贸市场,承租户有上百家,3—4层产权分别属于15个集体和1户个人。

“外立面改造涉及整栋楼,需要与上百个对象协商,每个对象的诉求都不同。”建融公司助理总裁王天玉说,在区住建委、区国资委、小龙坎街道等各方努力下,历时大半年,公司才与所有产权方、承租方达成一致。

2023年底进场,2024年3月竣工,4月8日正式开业,社会资本介入,开启了项目“加速度”。建成后,这栋人才公寓也成了中心城区体量最大的保租房项目,共有住房305套,含单间配套、一室一厅、两室一厅多种户型,面积20平方米—120平方米不等,每月租金在600—2300元不等。

25岁的合川小伙曾宏就是第一批租客。他在小龙坎上班,之前在渝北租房,去年底就留意到大楼在改造,得知招租消息后马上申请了单间配套,“只需满足沙坪坝区无房这个条件就可以申请,很快就通过了。”如今,曾宏的通勤时间从1小时减少到10分钟,幸福指数显著提高。

目前,建融家园开业不过十几天,入住率就已达到30%。“下一步,我们还将继续在公区打造共享食堂,以解决不能通气的问题。”王天玉说。

老厂房改造成设计产业园,每年贡献税收约4000万元

沙坪坝区通过精准高效的资产盘活方式,让“老资产”焕发“新活力”的案例还有很多。

红岩村大桥和石门大桥之间,沙滨路和嘉陵路交会处,有一片废弃建筑和街头荒地,高差达十余米。该地块属于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司(以下简称迈瑞城投),原计划打造成群众性公共服务空间,因种种原因闲置了十余年,且一遇汛期楼下便会积水,每年维护费用约需15万元。

2021年,迈瑞城投引入北京美途公司,携手打造重庆之门文旅城。“项目建筑面积9000多平米,为针对性盘活该闲置资产,该区域租期20年,其中免租期3年。”迈瑞城投副总经理黄艳介绍。

接手后,美途公司计划总投资1亿元,分三期建设。其中,一期已于去年建成,目前有8户商家入驻,包括城市营地、宠物馆、火锅等业态。

“附近的红岩村轨道交通站,日均换乘

人次达30万,周末来玩的游客很多。未来我们还将引进精品民宿等业态,并与周边10余个景点联动,打造沉浸式娱乐消费空间、标志性网红打卡点。”对未来发展,重庆之门文旅城负责人王长江信心满满。

沿嘉陵江一路前行,在原鸽牌电缆老厂房基础上“修旧如旧”改造成的重庆大学设计创意产业园,则呈现出另一番风貌。错落有致的建筑分布在坡地上,中间点缀着小块草坪,上了年头的黄葛树与红砖小楼相映成趣。

以前,这里是一片废旧厂房和堆满生活垃圾的荒地。2006年,鸽牌电缆迁走后,该地块由迈瑞城投收储。为加强闲置资产盘活力度,沙坪坝区采取“政府+学校”的合作方式,由迈瑞城投提供资产要素保障及各项服务支撑,将闲置土地、厂房以10+1模式(10年免租+1年建设)授权重庆大学建筑设计研究总院有限公司建设经营,项目经3年建设后竣工投用。

“我们经济效益非常好。”重大设计总院总经理助理肖倩说,目前园区内共有19栋建筑,办公面积1.9万平方米,入驻项目团队近60家,吸纳就业创业人员1300余名。2022年至2023年,实现合同总额约17亿元,每年贡献税收约4000万元。

从建融家园、重庆之门再到重大设计产业园,不难看出,沙坪坝区每一宗资产的盘活,都是结合实际、精准施策,所以能盘出活力、产出效益。

确权办证,让“沉睡”的“黑户”资产亮相身份

是出租还是出售、改造还是重建?精准施策的前提,首先是摸清家底,心中有数。

作为老工业城区,沙坪坝区有大量停用的工业厂房废弃在城市中心,如鸽牌电缆厂、红岩缝纫机厂、特钢老厂房等。不少行政事业单位、高校搬迁后,也遗留下一批建筑。

这些沉睡的资产一经盘活,其经济价值和社会效益不可低估。高彦淳说,早在3年前,沙坪坝区便开始对国有资产进行全口径、全覆盖拉网排查,通过电话查询、现场核对、三方机构评估等方式,2023年,辖区内154亿元资产的分布、价值、产权性质基本全数理清。

理清之后便是确权、办证。以前很多单位搬走后,资产就直接登记到区住建委名下,也没有办证,想要转手时才发现困难重重。很多资产正是因此闲置的。

为此,沙坪坝区成立了无证资产确权办证领导小组,由区国资委、区规资局双牵头,对全区185.91万平方米无证资产逐一

梳理、研判确权路径,制定“可确权办证资产清单”,多部门形成合力,建立权证办理联合会审机制,高效完成确权办证245宗、116.79万平方米,让“沉睡”多年的“黑户”资产亮相身份。

如迈瑞城投凤凰广场,因权属不清“沉睡”十余年,通过解决历史遗留问题确权办证,成功引入优质社会资本,打造“二手车交易中心”,每年实现经营性收入近1000万元。

与此同时,沙坪坝区还壮士断腕,舍得将部分“好”资产拿出来,积极对接央企、市区两级国企,区国资委牵头与重庆市联交所、阿里资产、贝壳网等合作,开设沙坪坝区资产盘活专栏,面向全国宣传推介。其中通过阿里资产平台,盘活资产共27.36万平方米。值得一提的是,部分资产还实现了溢价处置,溢价处置资产68宗,金额1.7亿元,溢价率103%至221%。

盘活要想“发展有效”,还得结合区内业态定位。沙坪坝区依托辖区新桥医院、西南医院两大三甲医院医疗产业优势,聚焦生物制造、数字医疗、植入式医疗器械、医疗设备核心零部件等细分领域,利用低效办公楼宇,由沙兴集团公司与社会资本联合打造产业空间面积逾10万平方米的生命科技园。

目前,生命科技园已经落地生命树共享实验CRO、启妥斯医疗器械临床转化基地CDMO、语言脑机研究院等10个首发项目;改造国有企业老旧厂房,由共享工业投资有限公司打造上桥高性能医疗器械产业园,完成一期38亩、3.3万平方米场地规划设计,首批将入住欧林生物等领军企业,预计投资额超8000万元。

丰富的教育资源是沙坪坝区得天独厚的优势,为此,沙坪坝区突出“企业主体、高校支撑、产业导向、市场牵引”,利用高校闲置教学楼装修改造,打造重庆师范大学拾光格·数字软件园,目前已入驻企业112家,从业人员1800余人,2023年实现营业收入约2.4亿元,税收300余万元。

文旅是沙坪坝区的一张响亮名片。高彦淳介绍,区国资委、区规资局联合发力,摸排梳理嘉陵湾区南起红岩村大桥北至双碑大桥的闲置空间,依托磁器口“网红”效应,加快“古镇十二巷”延伸拓展,由旭辰集团公司培育后街特色产业集群等,让仓库“变身”演艺型餐酒吧,闲置房屋变为茶铺、陶艺馆等。2024年春节期间,其游客量达130.59万人次。此外,他们还利用防空洞闲置空间,打造“外星求生”科幻主题的“洞舰1号”景区,利用桥下闲置空间建设石门大桥桥下机械停车场,实现“资产创收、惠及民生”双重目标。 据《重庆日报》



重庆东站建设进展顺利

5月1日,工人在重庆东车站房及配套综合交通枢纽工程一标段项目作业。

目前,由中铁建设、中铁建工等单位承建的重庆东车站房及配套综合交通枢纽工程进展顺利。重庆东车站房及配套综合交通枢纽工程总建筑面积约122万平方米,建成后 will 引入渝湘高铁、渝万高铁、渝贵高铁、渝昆高铁等多条线路,成为以高铁为核心,集轨道交通、公交、商业与办公等为一体的综合性交通枢纽。

新华社记者 王全超 摄
据新华社