



忠州老街 摄/毛幼平

栽好梧桐树 引来凤筑巢

忠县 社会资本赋能 百年老街焕发新活力

近年来,忠县认真落实中央城市工作会议、中央深入推动长江经济带发展座谈会和全国生态环境保护大会精神,以党建为引领,以人民为中心,以老旧小区改造为依托,充分运用“四跨三结合”工作法,加快推进城市有机更新,通过融入社会资本参与老旧小区改造和运营,着力打造“三峡留城·忠州老街”,形成了老旧小区改造“共建、共治、共管、共享”的新模式,忠州老街已然成为忠州市民的精神家园,在外游子的乡愁记忆、外来游客的诗和远方。

实施“微改造” 老街靓起来

“老板,我预定一下腊月二十四的汉服婚礼!”
“好嘞,没问题!”
12月22日,冬日的阳光裹挟着晨雾透过黄桷树叶斑驳地打在青石板上,微风徐徐。忠县“三峡留城·忠州老街”(以下简称“忠州老街”)汉服社门口,负责人秦进乐呵呵地给预定婚服的客人登记。
“没想到搬到这里生意这么火爆。”秦进说,以前是在县城州屏路经营汉服社,由于位置偏僻,生意一直不温不火。前不久,通过忠州老街运营招商,才搬来这里。由于汉服社与非物质文化遗产保护项目相关,自己的两间房屋租金得到较大优惠。
近年来,忠县加快特色中等城市建设

步伐,一批重大基础设施项目相继落地生根。恒大、碧桂园、金科、北京城建、广东安华等一批国内知名的建筑房地产企业先后入驻,城市建设日新月异,“两江两岸四片区”的城市骨架已然形成。
相比之下,东西长约1750米,南北宽约450米,占地约0.5平方公里的忠州老街显得愈发冷清、萧条。忠州老街是春秋战国时期巴蔓子刎首留城之地,承载着“千年名邑”忠州2300多年的历史,它毗邻长江,地处巴盐古道、官马古道重要交汇点,独特的地理位置造就了昔日繁荣商贸。
忠州老街部分建筑为明清时期所建,大多为20世纪八九十年代建造。由于年

久失修,老街房屋破损、管网老化、街面塌陷、消防设施落后,安全隐患日益突出,不仅严重影响城市形象,更影响老街原住民生活品质。
因此,加快治理排危、完善水电气及消防设施、增添绿化及公共空间,成为忠州老街城镇老旧小区改造的主要任务。
据忠县住房城乡建委相关负责人介绍,忠州老街改造按照“消隐患、优环境、补短板、留记忆、兴业态、强管理”的工作思路,分三期逐步推进。具体来说,就是围绕“留、拆、改、建”的手法,通过整体保护、不大拆大建、修旧如旧、建新如故的“微改造”方式,全面挖掘整理文化遗存,最大限度恢复原有充满江城居民记忆和三峡移民乡愁的20世纪八九十年代古朴老街。
目前,忠州老街老旧小区改造一期已全面完成。其中,东门、川剧院、老文化馆等一批历史建筑的修缮保护和利用已完工;拆除危房20余处,拆除违章搭建110余处;清理建筑外立面防盗网及可燃雨棚设置180余张,配建消防栓20余个,打通忠州中学消防通道,消除安全隐患230余处。
“党建引领,有力助推了忠州老街的加快建设。”忠县住房城乡建委党委书记、主任田海滨介绍,在老旧小区改造中,忠

县积极探索“党建引领、党员带头、居民共治”的模式,充分发挥居民代表作用,通过社区党委牵头,将一批责任心强、热心公益、在小区中有影响力的居民代表选出来,协助做好老旧小区改造过程中涉及的施工安全监督、矛盾纠纷沟通协调等工作,解决了施工面临的一些“烦心事”和“头痛事”。
为进一步提升老街质量,增强群众满意度、获得感,忠县住房城乡建委充分发挥规划师、建筑师、工程师等专业技术人员的智慧和力量,系统组织了8名副高级职称以上的专业技术人员,按照“四跨三结合”(即跨学科合作、跨部门协同、跨层级贯通、跨主体共治,把横向和纵向、学界与政界、城市与社区三组关系有机结合)方式,参与老旧小区改造、共同推动城市有机更新。
通过把忠州“汉阙”等历史文化保护与老街改造提升有机结合,把原县文化馆改建成忠州展览馆,重新规划设计非遗展厅、川剧院、东门书屋,新建忠州汉阙广场等,极大地丰富了老街的人文内涵,延续老城城市空间发展脉络,为市民保留最完整的浓郁记忆,让城市更具烟火气、文化味,提升了忠州老街的宜居性,推动了老城市民高品质生活创建。

引来金凤凰 老街“火”起来

新业态的注入,建筑的活化,让忠州老街有了源源不断的生命力。如何让忠州老街实现从“活”起来到“火”起来的跨越,是目前的重要命题。
近日,毗邻忠州展览馆的“老巷子民宿”,客服电话此起彼伏,预定客房的电话一个接一个。因毗邻汉阙广场,且与忠州展览馆一墙之隔,出门即为县城颜值最高的滨江路,推窗即可见波澜壮阔的高峡平湖,上好的住宿环境条件,吸引了许多市内外游客前来订房。
“自老巷子民宿开业以来,每天入住率超九成,基本要提前一周预定才有空房。”北仓集团相关负责人介绍,目前,老巷子民宿仍是忠县城区唯一的民宿,不仅生意红火,更是填补了忠县城市民宿的空白,成为游客了解三峡老街的窗口和门户。
老巷子民宿的火爆为忠州老街可持续发展指明了方向。

“打造忠州老街,不仅是面子,还得做好里子,要让忠州老街经济效益、社会效益与环境效益相得益彰,成为‘近者悦、远者来’的城市建设典范。”北仓集团相关负责人说。
今年以来,在忠县住房城乡建委的大力帮助下,北仓集团结合忠州老街实际,创新推进创业孵化基地建设,按照“培育、发展、服务”的工作思路,聚焦业态产业高质量发展,筑巢引凤,做好服务引导,逐步丰富老街经济业态,激发老街活力,助力社会经济高质量发展。
“目前,忠州老街只完成了一期,而我们的招商工作将与老街打造同频共振。”当前北仓集团正结合忠州老街实际,创新推进创业孵化基地建设,按照“培育、发展、服务”的工作思路,聚焦业态产业高质量发展,筑巢引凤,做好服务引导,逐步丰富老街经济业态,激发老街活力,助力社会经济高质量发展。
“通过创业孵化基地建设,我们将在进一步促进忠州老街各种产业要素聚集发展的同时,有效带动当地居民就业和创业,真正实现居民可持续的增收致富。”北仓集团相关负责人表示,今年8月,公司主办的创业孵化基地已正式启动,预计明年首批参与创业孵化基地项目的居民将实现就地就业、创业,有效促进忠州老街经济发展。
此外,为高质量促进忠州老街可持续发展,在招商工作中,北仓集团将坚持“唯一性”原则,有效避免了同业态的同质化竞争,带动三峡留城·忠州老街可持续发展。
目标已经确定,蓝图已经绘就,号角已经吹响,奋斗正当其时。相信在不久的将来,三峡留城·忠州老街定能旧貌换新颜,成为“三峡留城·长江盆景”建设中一张靓丽的新名片。

植入新业态 老街活起来

“忠州老街是三峡库区唯一保存原貌的旧城,更是重庆长江流域规模最大的巴渝特色山地居民街巷。”忠州老街项目现场负责人介绍,这里历史文化资源禀赋,不仅有大量巴渝地区传统民居建筑,还有老城东门、大府邸为代表的历史文物遗存和少量明清时代建筑。
“老旧小区改造绝不能由政府包打独斗,特别是改造后的运营,离不开专业团队运作。”田海滨表示,近年来,忠县老旧小区改造得到了市住房城乡建委的大力支持,目前已分三批到位资金7000余万元。今年4月,原市住房城乡建委主要负责人更是带领相关处室到忠州老街开展现场指导。
“老街建起来,还得活起来。”如何让忠州老街恢复昔日繁华,一度时期成了忠县相关部门的一块“心病”。
在忠县县委、县政府领导下,相关部门坚持问题导向,靶向发力,积极开展招商引资工作,最终成功引进重庆北仓文化创意集团有限公司(以下简称“北仓集团”)全面负责对忠州老街的运营工作。
日前,北仓集团项目经理黄竹正与

工作人员策划2023年元旦老街系列文化活动。
据黄竹介绍,目前忠州老街项目一期招商主要是有针对性地引入各类商业与文化形态,涉及特色商业、特色餐饮、文化展示、民宿客栈、服务配套五大类。
“通过引入专业的文化文创公司对老街商业业态进行打造,对引入的市场主体实施专业化经营,忠州老街商业经济得到有效盘活,人气正在逐步上升。”忠县住房城乡建委相关负责人表示。
据悉,忠州老街老旧小区改造提升一期植入商业面积约7500平方米。目前,在北仓集团的专业化招商运营下,引进新入驻商家40余家,涉及特色民宿、餐饮、桌游、酒吧、亲子等多种时尚潮流业态。当地群众说:“老街又回来了!”
今年1月28日,忠州老街正式开街。书屋、民宿、茶馆、小卖部、居民楼、壁画墙、老年食堂……这个承载了忠县城市记忆,充满历史文化、“忠”文化气息的忠州老街,吸引了上万名当地和外地游客前来打卡,感受忠州老街2300多年不断代的历史文化,寻找乡音和乡愁。



忠州老街小卖部 摄/毛幼平



市民走过忠州老街东坡梯子 摄/毛幼平