

北碚两江名居商业项目闲置十余年后成为人气火爆的商业综合体——

国企携手公司 唤醒“沉睡”国有项目

□新重庆-重庆日报记者 黄光红

“您好，理发吗，请先坐下等一会儿，我们的理发师都在忙。”6月26日晚7点左右，北碚区蔡家兴悦里商业中心1楼，任佰度快剪理发店店长熊永香热情地招呼顾客，一派生意兴隆的景象。

此时，兴悦里商业中心进进出出的人络绎不绝，已经开业的60家各类店铺，基本都是顾客盈门。不仅如此，从7月中旬起，这栋楼的2—4楼将有更多商铺开业，预计到9月底，2—4楼开门营业的店铺将超过95%。届时，这里将成为重庆首家公租房配套的新概念生活体验中心。

而就在半年前，这个已建成12年的国有商业项目，只有1楼有1家大型超市及十余家生意清淡的小店铺，其余商业门面均处于空置状态。

“沉睡”12年的国有资产焕发生机。这样的转变，背后有着怎样的故事？

“沉睡”十余年，国有商业项目难以找到“婆家”

兴悦里原是两江名居公租房小区配套的集中商业项目，于2012年2月建成，当时商业体量达3.4万平方米。建成后不久，就有某企业将1楼整体租下，打造了1家大型超市，并吸引了20余家商户来超市外摆区开店。

出人意料的是，此后，该项目2—4楼总体量达2.6万平方米的商铺，却一直没有企业来开发运营。这一闲置，就是十余年。

2020年1月，按照市委、市政府安排部署，市属重点国企重庆发展投资有限公司（以下简称重发置业）接管全市绝大部分公租房商业资产，两江名居集中商业项目也在其中。

如何盘活？重发置业北部分公司经理王谦介绍，重发置业首先进行了项目调查，摸清了导致项目闲置的两个主要原因。

其一，项目位于两江名居公租房小区内。过去，前来谈合作的企业认为，这里对公租房小区外的消费者没有吸引力。而公租房小区居民消费能力又有限，无法养活一个3万多平方米的商业体。

其二，因1楼已整体承租，再次转租改造难度大。这会令运作项目的企业很被动，同时也对其商业运营能力提出了更高要求。这对于一个商业体项目来说，就是一块难啃的“硬骨头”。

有了这两只“拦路虎”，没有企业敢来干这事。如何突破？

重发置业的思路，是将专业的事委托



近日，兴悦里乡村基门店，顾客排队买餐。

(受访者供图)

给专业的公司去做。为此，重发置业前后找了十多家有经验的企业洽谈，但这些都因上述两只“拦路虎”而退缩。

2023年上半年，一次偶然的契机，重发置业与创意联动建立了联系，并很快两江名居集中商业项目运营事宜达成合作意向。

2023年7月，创意联动通过重庆联交所公开招标获得两江名居集中商业项目的招商运营权，开始规划打造兴悦里。至此，这个闲置十余年的商业项目，终于找到了“婆家”。

困难重重，招商、引流几经波折终见成效

按照项目规划，兴悦里将被打造成一家以服务业为主，集儿童游乐、电影院、餐饮、购物等多种业态于一体的大型社区商业综合体。对此，重发置业和创意联动一开始都信心十足。

据创意联动调查，近年来，蔡家片区人口增长快，到2023年上半年已集聚了20多万人。但同时，该片区商业配套严重滞后，缺少大型商业综合体。如此一来，兴悦里建成后，蔡家片区很多居民就不会舍近求远，都会乐意来这里消费。

满怀期待，创意联动将1楼商业扩建了2000多平方米，商铺由原有的20余个增加到50多个。

“当时，1楼原有的店铺都是老旧、破烂的样子，有的甚至连店招都悬在梁上，与商业体所需的‘颜值’格格不入。”创意联动相关负责人颜辉说，而要升级改造这些店铺，

就无法绕过仍在坚持经营的十余家商户，来自商户的阻力由此产生。当时，重发置业派人跟商户一一协商。但当商户们听说升级改造店铺需要自己掏钱时，反对的声音此起彼伏。

前文提到的熊永香就是其中之一。她表示，对店面进行升级改造需要2万多元。而彼时，店里生意差，几乎入不敷出，花这笔钱不值得。

为说服商户们，重发置业与创意联动拿出最大诚意：免费为商户们统一安装中央空调，免费改造或维修水电设施，免租金1个月。同时，重发置业还向商户详细介绍了兴悦里的规划，让他们对店铺未来发展前景充满期待。

效果立竿见影，商户们陆续同意升级改造店铺。熊永香更是把隔壁空置的店铺租了过来，将店面面积扩大到约40平方米。

好不容易解决了这道难题，重发置业和创意联动又在招商上碰了“钉子”。兴悦里项目招商之初，他们想招引一些定价较高的大品牌来“撑门面”。但谈了多个大品牌，品牌方都没看上兴悦里。

重发置业和创意联动只好转换思路——以“品质升级、消费降级”为经营理念，主要引进定价不高，适合社区消费的知名品牌和轻消费品牌。找准了定位，兴悦里招商进展顺利。2023年12月下旬，改头换面的1楼率先开业，集聚了50多家餐饮、珠宝、数码、服装等各类店铺。

开业2个月内，兴悦里每天客流量超过1万人次。元旦和春节期间，日均客流

更是超过3万人次，热闹非凡。然而，春节过后，随着消费市场降温、周边居民对兴悦里的新鲜度降低，客流量骤降至每天四五千人次。这种情况足足持续了近2个月。

如何恢复人气，又成为了让颜辉等人头疼的问题。几经讨论，他们拿出了解决方案——通过经常举办活动，让周边居民持续保持对兴悦里的新鲜度。

此后，兴悦里几乎每周都有艺术汇演、市集等丰富多彩的活动。这些活动成为引流“利器”。今年5月以来，随着2—4楼的电影院、篮球馆、儿童乐园开门迎客，兴悦里已汇聚了中国珠宝、上影国际影城、乡村基、汉堡王、瑞幸咖啡等30多个知名品牌和轻消费品牌，人气快速恢复，每天客流量再度超过1万人次，周末可达2万人次。

盘活国有资产，居民、商家、投资方等受益

兴悦里人气越来越旺，商家受益匪浅。以任佰度快剪理发店为例：过去，该店平日日均接待顾客不到30人，周末和节假日日均接待顾客40多人。但自从兴悦里开业后，这两个数据分别上涨到50人和80人左右。

数据显示，兴悦里开业半年来，一楼原来的十余户老商户，日均客流量、月营业额普遍比以前提升10%以上，多的甚至达到百分之七八十。

王谦透露，过去，两江名居商业项目每年租金收入仅有150万元。而在兴悦里开业后，该项目年租金收入达到近700万元，不仅如此，过去，商户是因为生意差而想方设法拖延交租，有的一拖就是两三个月。而在兴悦里开业后，这样的现象也一去不返。作为投资方的创意联动自然也有收获。“为打造兴悦里，我们投资了1500多万元。据我们测算，公司会在5年内收回投资成本并实现盈利。”颜辉说。

不仅如此，据统计，目前，兴悦里的商户已为近200名两江名居居民解决了就业问题。重发置业预计，到今年9月，兴悦里全面开业后，至少有1000余名两江名居居民将实现就近就业。

“兴悦里商业项目的成功运营，是我市‘三攻坚一盘活’改革突破的创新成果，初步形成了多赢的格局——国有资产得到有效盘活，增加了新的就业岗位，周边居民消费购物更方便。”重庆工商大学成渝地区双城经济圈协同发展研究中心研究员莫远明说，期待未来有更多类似的项目实现经济效益和社会效益双丰收，发挥标杆引领作用。

重大突破！西南大学首次在
家蚕性染色体W上发现蛋白编码基因

本报讯（新重庆-重庆日报记者 李志峰）6月27日，西南大学资源昆虫高效养殖与利用全国重点实验室主任方银教授发布消息称，该团队在全球率先获得了家蚕W染色体完整基因组序列，并在首次在家蚕性染色体W上发现蛋白编码基因，将为家蚕分子育种带来新的前景。

家蚕雌性个体较雄性个体具有生命力强、料丝转化率高、蚕丝净度好、生丝品级高等优势。因此，“单养雄蚕”一直以来都是蚕业界的长期愿景。方银介绍，此前，“单养雄蚕”大多采取的是“淘汰法”，即舍去雌性个体——要么在生长的某个时期选出雄性用于后续生产，要么通过遗传致死手段让雌性在胚胎期死亡。而“单养雄蚕”的最理想目标是蚕蛾所产蚕卵全部为雄蚕，这就需要系统解析家蚕的性别调控机制。

在家蚕个体中，雌性的性染色体构成为ZW，雄性的性染色体构成为ZZ，也就是说，W染色体对家蚕性别起决定性作用，只要有一个W染色体就是雌性。近20年来，家蚕性别决定分子机制研究、对家蚕W染色体序列信息的解析，一直是家蚕研究人员关注的热点。

团队主要成员、西南大学资源昆虫高效养殖与利用全国重点实验室副教授韩锦称，研究发现，家蚕W染色体包含雌性性别决定因子Fem拷贝137个，蛋白编码基因76个，其中11个基因属于W染色体特有。

研究团队对Fem家族W染色体注释，137个Fem拷贝主要以串联重复形式排布，这也就解释了为什么通过基因组敲除Fem无法完全实现雌性向雄性转变，因为基因组操作很难将W染色体上数目众多的Fem拷贝完全敲除。

“加上我们在2022年发布的家蚕遗传资源‘千蚕泛基因组’，我们研究团队已经拥有家蚕这个物种的全部基因组序列，这是家蚕基因组研究新的里程碑。”韩锦进一步解释道，本次研究成果为解析家蚕性别决定和调控的分子机制提供了重要线索和靶标，在基因组与进化生物学领域具有重要理论意义。更在基于W染色体的分子设计育种方面具有极为重要的价值，对于未来创建“全雄蚕”品种产生深远影响。

据悉，该研究成果的相关论文已于日前在国际著名期刊《科学进展》在线发表。

“逢四说事”解决山城巷噪音扰民

□新重庆-重庆日报记者 左黎韵

“今天把大家召集起来，商量下这段时间投诉较多的山城巷噪音问题，听听大家的想法。”6月27日，星期四，古色古香的山城巷长庆茶馆，渝中区南纪门街道凉亭子社区的“逢四说事”议事会上，议事会主持人、凉亭子社区党委书记吴疆开场就直奔主题。

台下，参加议事会的居民网格员、商户代表、社区干部围坐一堂，气氛热烈。

“山城巷以旅游服务业为主，一些商户经常营业到很晚，周围居民投诉夜间噪音影响休息。”网格员赵权首先发言。

“很早以前，我们就设立了噪音扰民处置专班，联合派出所民警蹲点调研、入户走访，协调解决相关问题。”南纪门街道相关负责人说，但噪音扰民牵扯到居民、商户、风貌区运营方等多方利益，相互间沟通不畅，问题处置总是反反复复。

为此，凉亭子社区将“山城巷噪音扰民”纳入“逢四说事”议事会，邀请各方面面对面沟通，协商解决。

“我们可以调整商户营业时间，督促商户在10点后调低音响音量。”山城巷风貌区运营方、重庆永宏智造文化旅游有限公司负责人袁旭东提出解决方案。

“要是商户不遵守怎么办，建议由政府出面关停靠近居民区的商铺。”有居民质疑。

“山城巷要发展，还是要保障风貌区商户正常经营。”吴疆解释，“居民们请放心，我们社区会联合街道、民警加大走访力度，向商家普及噪音管控相关的法律法规。”

“对于大家的担忧，我们运营方也会进行适当调整，将小酒吧、坝坝茶等业态搬离到距离居民区较远的位置，在靠近居民区附近重新规划一些噪音较小的业态。”袁旭东补充道。

近1个小时的议事会有问有答、有商有量，最终居民、商户、运营方达成共识。社区将在不影响商铺经营的同时，督促商户减少对周边居民区的噪音影响。

今年以来，渝中区南纪门街道按照“网格化+错时化”紧盯重点路段、重要时段、重点场所，针对困扰群众已久的广场舞音乐、商业宣传噪声、夜间施工扰民等问题，联合派出所民警积极开展蹲点调研、入户走访，5月以来开展集中整治行动17次，约谈相关负责人30余人，有效协调解决问题12起。

西部陆海新通道
中老泰马跨境铁路
班列双向首发

本报讯（新重庆-重庆日报记者 杨骏）6月27日上午，满载40个标准集装箱化工原料的陆海新通道跨境铁路班列从重庆江津小南垭站鸣笛启程，途经老挝、泰国，将于9天后抵达马来西亚；与此同时，来自东盟各国的农产品、食品和生活用品共48标箱货物从马来西亚雪兰莪州双溪威站相向出发，同样仅需9天就能到达重庆。

此趟班列是陆海新通道首趟横跨中国、老挝、泰国、马来西亚四国，全程采用铁路运输双向对开的国际货运班列，也是陆海新通道自2023年12月中老泰班列开行后的进一步延伸和探索，为我国西部地区与东盟国家的经贸往来开辟了一条新路径。

据统计，今年1—5月，西部陆海新通道江津班列累计开行630列，共运输31516标箱，同比增长55%。

图为6月27日，西部陆海新通道中老泰马跨境铁路班列在重庆江津小南垭站发车（无人机照片）。新华社发



(上接1版)

云阳县法院积极探索“党建”“审执”两表融合评价机制，以创建巡回审判法治文化为切入点，研发巡回审判智能评价系统，向基层干部群众宣讲党规党纪，以公正促廉洁，以法律润民风，实现党纪监督与重点问题深入融合。

荣昌区纪委监委通过通报案例、深刻剖析、提醒谈话、个别约谈和自查自纠等方式做细做实警示教育，以党纪学习教育推动群众身边不正之风和腐败问题集中整治取得成效。党纪学习教育开展以来，新立案群众身边不正之风和腐败问题14件，查处损害营商环境作风和腐败问题3件。

市地矿局抓好党纪学习教育与日常工作结合，排查系统廉洁风险点近1400个，对发现的各类问题坚决整改，开展系统高发案专项整治，全局累计建立制度115项，推动常治长效。

以身边事教育身边人

近日，渝中区法院依法公开开庭被告人李某受贿、洗钱罪职务犯罪案件。法院干警、大溪沟街道、新华书店等单位干部职工共计350余人现场和在案旁听案件庭审、接受警示教育。“教训惨痛，发人深省。”旁听人员纷纷表示。

大足区在开展警示教育中，各级党组织有针对性地选择不同典型案例，推动党员干部学习案

例背后的纪法知识，更好发挥身边事教育身边人的作用。各级党组织开展各类警示教育活动540余场次，相关单位以案促改促推推动建章立制48条。

黔江区深化以案促学，把典型案例作为以案说德、以案说纪、以案说法、以案说责的“活教材”，深入开展警示教育，通过观看警示教育片、参观廉政教育基地等形式，用身边事教育身边人，引导党员干部引以为戒。

武隆区收集整理各类警示教育活动，建立完善典型案例库，推动各级党组织开展警示教育。充分发挥区内廉洁文化阵地作用，组织党员干部参观学习1500余人次。

用好载体传播廉洁文化

长寿区用好周恩来总理“长寿足迹”、杨克明故居等红色资源，扎实开展党纪学习教育，汇编《红色狮子滩——清廉建设教育读本》，分层分类打造廉政文化“套餐”，教育引导党员干部从革命先辈的清廉故事中涵养克己奉公、清廉自守的精神境界。

合川区依托陶行知先生纪念馆、周吉可故居等廉洁文化资源，创设“行知课堂”“君陶故事”“清风小院”“善廉文化馆”等品牌，将“讲条例”和“讲案例”结合起来，开展场景式学习，组织党员干部学习1.1万余人次。

涪陵区深挖红色资源，打造“816工程、三线记忆”“生死大义、蔚如故里”“罗云星火、红军遗址”等纪律教育路线，打造“行走中的纪律课堂”，引导党员干部在重温革命历史、追寻红色记忆中汲取精神力量、提升党性修养。

西南政法大学党委扎实开展党纪学习教育的同时，面向广大学生开展廉洁教育。举办2024届毕业生“廉洁第一课”活动，讲述身边人身边事，把廉洁文化具体化、形象化，让毕业生树立“清白做人、干干净净做事”的理想追求。“清沙坝区、永川区、开州区等层层压实责任，抓好辖区内党纪学习教育的督促指导，从严从实提升党纪学习教育质效。”