

城市空间有机更新下的双创生态建设

——基于西安创业咖啡街区改造升级的案例研究

王端端 雷超 李喆 王晶

在高质量发展的背景下,创新创业不再是拘泥于单一的模式和业态,而是政府、平台、政策多主体主导,科技、时尚、娱乐等多种元素融合的生态圈。在双创生态的链条里,政策对服务链和空间链主导和引领性强,对双创生态的丰富发展起着重要作用。本文从西安创业咖啡街区改造升级的典型案例出发,探究城市有机更新对双创生态建设的积极作用,从而为双创生态的高质量发展提供新视角和新思路。



图片来源:西安高新区

做好城市工作,首先要认识、尊重、顺应城市发展规律,端正城市发展指导思想。在城市发展进入新时期之际,西安高新区作为国家中心城市西安的核心区,积极抢抓全面改革创新试验区、国家自主创新示范区、国家自由贸易试验区等3个“国字号”改革及追赶超越的战略机遇,不断创新体制机制,奋力实现高质量发展。

在建设过程中,面对部分区域空间资源紧缺、功能结构不完善、科产城人融合不深入等问题,西安高新区积极探索利用城市存量空间,坚持以人民为中心的发展思想,坚持人民城市为人民,加强推进城市有机更新,按照推动高质量发展,创造高品质生活要求,全面提升城市品质,打造创新创业空间。按照西安国家自主创新示范区“一都四区”(即打造“一带一路”创新之都,建设成为创新驱动发展引领区、大众创新创业生态区、军民融合创新示范区、对外开放合作先行区)的历史使命,在创新创业视角下,西安高新区积极探索城市有机更新新范式,着力打造西安创业咖啡街区。

本文以西安高新区范围内的西安创业咖啡街区有机更新为研究案例,阐述政府部门在构建具有西安自创区特色的服务链和空间链过程中,通过对空间载体、服务模式、体制机制的有机更新,营造浓厚创新创业氛围,为高质量发展理念下双创生态建设提供新视角和新思路。

一、有机更新赋予城市新活力

(一)城市化进程“催生”城市更新。城市更新的概念起源于1949年美国发布的住宅法中的“城市再发展”。早期的城市更新是指城市建筑的拆除与改造新建,随着城市化进程发展,城市更新更加关注社会与经济要素。世界各国的城市更新大都经历了清除贫民窟、改善居住环境、区域综合复兴等三个阶段。城市有机更新是一座城市规划理论中的概念,由我国学者吴良镛提出,他认为从城市到建筑、从整体到布局,如同生物体一样是有机联系、和谐共处的。基于此,吴良镛主张,城市建设应该按照城市内在的秩序和规律,顺应城市的发展肌理,采用适当的规模、合理的尺度,依据改造的内容和要求,妥善处理目前和将来的关系,在可持续发展的基础上探求城市的更新发展,从而使城市改造区的环境与城市整体环境相一致。

从国内城市更新的演变来看,城市发展经历了初期的“大拆大建”、经济高速发展期的追求规模与数量、强调“质”与“量”并行的理性更新三个阶段。目

前,城市更新综合考虑自然、社会、经济、文化、环境等全要素共同发展,以科、产、城、人的深度融合为路径,通过对建成区的城市空间形态和功能进行改善,推动城市生态环境、空间环境、文化环境、视觉环境、游憩环境等升级换代,将城市更新区域打造成为城市创新区、城市产业高地、城市国际化地标和城市人文核心带。

(二)城市更新与创新创业有机结合。60多年前,美国纽约诞生了全球第一家孵化器——巴达维亚工业中心,从此孵化器作为经济发展、企业培育、技术转化的重要工具登上了历史舞台。随着经济社会的不断进步,孵化器的模式也在日益丰富。1995年,德国诞生了世界第一家众创空间—c-base e.V。近年来,创业咖啡馆已成为我国新型创业孵化组织的典型代表,是创业者、投资机构、政府部门以及学术机构共同关注的焦点对象,以打造创业者聚集地和创业交流社区为宗旨的创业社区,也成为区域双创生态系统中最具活力的载体平台。

在高质量发展进程中,以新技术、新产业、新业态、新模式为代表的“四新”企业逐渐成为地方产业转型升级的重要抓手之一。传统创业模式一方面培育高技术企业速度放缓,另一方面难以适应爆发式成长企业聚集的新经济、新业态等领域的发展。在双创生态建设里,产业链是创新创业活动的基础和落脚,服务链是创新创业活动的陪伴和后盾,技术链是创新创业的源头和内核,资本链是创新创业活动的推力和氧气,空间链是创新创业活动的载体和介质,“五链”环环相扣、相辅相成。其中,政府部门可在服务链和空间链中更多发挥主导作用,将政府支持与产业延伸、双创培育有机联动。

(三)我国城市更新的“新思想”。国家层面高度重视城市更新。随着城市建设从注重城区量变转为城市自身质变的阶段,城市更新成为城市发展重要工作内容。2015年12月召开的中央城市工作会议要求,着力解决城市病等突出问题,建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。2016年2月,国务院发布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》,提出“有序实施城市修补和有机更新,通过维护加固老建筑,改造利用旧厂房、完善基础设施等措施,恢复老城区功能和活力”。

重点城市率先开展城市更新。近年来,全国多地陆续发布城市更新实施方案,对城市更新进行探索与实践。例如,上海发布《上海市城市更新实施办法》,主要对建成区城市空间形态和功能进行可持续改善的建设;广州出台《广州市城市更新办法》,对旧村庄、旧厂房、旧城镇进行更新;深圳制定更新

办法,以城中村和旧工业区改造为主要更新对象,采取政府引导、市场运作进行更新。

近年来,西安响应国家号召,积极探索城市更新,目前已通过城中村综合改造、老旧街区整治提升、旧厂区改造、沿街建筑立面改造等多种方式,打造了西安高新区创业咖啡街区、西安曲江新唐人街、西安经开区“西安创业大街”等城市更新重点项目。其中,创业咖啡街区通过对旧城区、旧街道、旧厂房的有机更新,再现了西安高新区创业的历史起点,上一代创新创业者的城市记忆,已成为西安市城市有机更新的典范。

二、西安创业咖啡街区有机更新的典型做法

西安创业咖啡街区一期以旧厂区厂房及周边楼宇为基础,已建成以i创途众创公园、博士楼、海归楼、天使楼等为核心的创新创业新空间集聚区,并配套停车场。自2017年9月正式开街以来,西安创业咖啡街区一期采用“360度创新无国界,创业无时差”的全新模式,聚集了各类创新创业要素,形成了以咖啡元素为载体,聚合智能硬件、互联网+、生物医健、文化创意等四大产业,整合政务、科技金融、专业服务等各类资源,建立了一站式创业公共服务平台,并为初创团队和创业者提供投融资、导师、品牌策划、产业链、市场推广等多种形式的创业服务。同时,引进了天使投资人、风险投资机构,使创业者和资本在这里顺利“牵手”。

随着创业元素的增多,西安创业咖啡街区面临着入驻双创载体日益增多、产业发展逐渐增强的局面,西安创业咖啡街区一期区域交通组织无序、绿化铺装不协调、公共设施陈旧、景观家具缺少等问题逐渐显现,城市功能与创新功能能否完美协同变得愈发重要。为了给创业者们提供更具开放性、包容性、公共性和聚落特质的服务平台及环境氛围,西安创业咖啡街区启动了拓展提升工程。拓展提升工程从打造新空间、赋能新生活、涌现新经济、集聚新要素、提升新服务五大方面着手,并在实践过程中形成不少行之有效的典型做法。

在打造新空间方面,西安创业咖啡街区重点提升四条特色主题街区。其中,高新一路为科技创新街,高新二路为科技金融街,光德路为科技主题商业街,安吉巷、嘉会巷为创意文化商业街。同时,在原西安市众创示范街区i创途众创公园内新建IMAKER剧场,形成多元商业化空间,内容涵盖演出、文创活动、商业活动等。剧场内下设创意工坊、演讲单元,邀请全球顶尖创意人齐聚一地,通过论坛、演讲、展览等形

式,多角度呈现全球创意思维及创意事件。

在赋能新生活方面,拓展升级后的西安创业咖啡街区营造了全民参与的双创新生活,搭建了西安创新创业活动品牌平台。升级后的西安创业咖啡街区引进了太平洋咖啡、胡桃里、真爱中国餐馆等一流时尚消费品牌,建设了果核剧场、i创途衍生品概念店、黑胶唱片博物馆、西安青少年流行音乐基地等文化载体,引进樊登读书会、喜马拉雅有声图书馆、“北大1898”24小时咖啡书吧等文化商业;结合硬科技、高科技元素举办了灯光秀、欢道节、无人机表演等时尚科技活动,以及炫彩音乐节、西安城市记忆博物馆特展、世界杯嘉年华等文化生活活动,形成了“网红桥”、“人体打印机”网红墙、垂直绿化“仙气飘飘”网红楼等网红打卡点。自嘉会坊开街以来,截至2019年7月,西安创业咖啡街区共举办展会、路演、公开课、体验会、分享会、主题日、创业赛事、学习培训、演讲等各类型创新创业活动980多场,参与人数达272.5万人次,实现了“月月有会展、周周有论坛、时时有创意”。

在涌现新经济方面,西安创业咖啡街区形成了创业咖啡、咖啡创业的“咖啡经济”,聚集了车库咖啡、3W空间、iC咖啡、北大1898咖啡等全国知名“创业咖啡”,以及本土蒜泥咖啡为代表的拾叁咖、M+咖啡烘焙、素饮·糖人咖啡工厂店等一批咖啡创业企业。通过各类服务机构的跨界合作、资源互补,西安创业咖啡街区集聚了RocketSpace、精准创业训练营、HAX硬件加速器等平台,以及丝路硅谷、白马金服、赛伯乐、盈峰资本等金融机构,形成了活力迸发的创新创业经济基础。在双创基础牢、氛围浓的优势下,西安创业咖啡街区成为西安市数字经济业态集聚高地和展示窗口,培育了乐博士、非凡士、臻言科技等一批数字经济创新创业企业。同时,为搭建场景助力数字经济产业应用,西安创业咖啡街区设立了眼前视界AR、VR虚拟现实科技馆,并设置了7个街区智能电子导航设备和户外大型电子显示装备。

在集聚新要素方面,西安创业咖啡街区通过释放创业空间,实现了创业载体的从无到有、创业服务的从弱到强。截至2019年7月,西安创业咖啡街区各类众创空间、孵化器累计开放共享办公面积3万平方米,助力各类企业或创业团队获得融资共3.97亿元;通过氛围营造和产业生态打造,吸引海外创业人才29人,吸纳就业总人数4050人。在各类双创要素加持下,西安创业咖啡街区共入驻项目近300家,新增孵化创业实体数量近300个。

在提升新服务方面,西安创业咖啡街区的拓展升级工程不仅是空间的改造,更是营商环境的优化。西安高新区

综合服务大厅·创业咖啡街区服务站启用以来,截至2019年7月,已为创业企业开通绿色通道受理业务15242件,企业行政审批时限明显缩短。为创业者提供投融资、导师、品牌策划、产业链、市场推广等全链条创业服务,为企业对接资源、咨询解决问题1640余次,签约创业导师193人,针对初创期企业培训累计参与人数1.5万余人,针对成长期企业开展培训20余场,参与企业数量564家,真正实现了24小时创业咨询无时差、24小时创客空间无时差、24小时金融服务无时差。

通过城市有机更新的典型举措,西安创业咖啡街区在原有双创氛围及空间基础上,融入大量科技、时尚、现代元素,通过对区域内道路景观提升、旧楼的外立面改造提升、亮化提升、区域内无线WiFi网络覆盖并重点打造主题街区等手段重塑商业氛围,实现场景设定、重塑环境温度;实现业态营造,引领生活方式;实现潮流IP自造,点燃创业激情等三大功能提升,使之成为多元、复合、跨界的社交场所,创业者工作、生活、休闲、娱乐的聚集区。而且时隔一年,西安创业咖啡街区2.0嘉会坊以更加青春和国际化的面貌正式开放。

三、西安创业咖啡街区有机更新成功的原因

第一,超前规划指引方向。在西安创业咖啡街区建设过程中,西安高新区坚持制定超前性、科学性、合理性的顶层规划,紧跟全国双创潮流,率先开展中长期规划纲要制定,明确未来发展的战略方向和目标定位。“西安创业咖啡街区1.0规划”确定了“360度创新无国界、创业无时差”的城市更新理念,对标中关村创业大街、深圳湾创业广场,不断引进创业咖啡、品牌咖啡、咖啡创业三类机构。“西安创业咖啡街区2.0规划”以建设“青年潮流生活方式引领区”为目标,重点在1.0基础上打造西安创业咖啡街区2.0版——嘉会坊,通过活力社群交流、智能信息交互、潮流生活方式三大核心体系,形成“5+2天天有活动、白+黑时有活力”的区域氛围,打造文化时尚美丽街区、青年创新创业乐园、新西安生活体验区。目前,正在编制的“西安创业咖啡街区3.0规划”将以“国际化”为内涵,致力将嘉会坊打造成城市创新生活的国际连廊,进一步拓展规划范围,辐射带动周边区域,打造以国际化开放与城市创新相结合的综合示范街区。

第二,双创内核强化突破。“硬环境”和“软环境”建设双管齐下,不断拉长西安高新区创新资源长度。西安创业咖啡街区通过楼宇和旧厂房改造、自持物业功能更改、新载体建设等手段,开放了立体停车场、多功能会演中心等一批高标准高规格的创新创业载体;进而借助各类双创载体资源及自建的一站式创业公共服务平台,为团队提供个性化免费办公空间,举办创业分享、路演、培训、沙龙等丰富活动;升级改造后的庆安艺术中心 and 安吉巷、嘉会巷,汇集青年创意梦想,为创客们打造了一个集艺术创造、创意碰撞的公共艺术平台和创意商业、休闲餐饮交织的文化休闲基地,真正诠释了“科技+时尚”、“双创+生活”的理念和模式。

第三,国际气质更新面貌。西安创业咖啡街区始终坚持开放包容的生态,不断吸引全球双创资源和创业人才,持续举办各类国际化活动,营造国际一流营商环境,打造国际化城市品质。美国硅谷知名加速器RocketSpace、美国硅谷高创会等一批国际化机构集聚,为创业企业链接世界资源,为创业青年打开全新视野;打造泰英汇城市双创品牌,形成浓厚的创业舆论氛围;提供投融资、技术支持、市场推广等多形式全方位的创业服务,切实降低创业成本;实施全区主题亮化、美化、绿化,打造科技创新街、科技金融街、商业街和文化街,为创业者带来了全新的城市生活体验。

第四,制度改革助推升级。坚持政策先行,西安高新区为支持西安创业咖啡街区发展,制定了全体系全链条覆盖

的优惠政策,从吸引国内外知名孵化器公司入驻、拓展创新创业空间、促进孵化能力提升、完善创业投融资服务体系、支持公共技术服务平台建设与运营、龙头企业引领创新创业、高层次人才生活补贴、支持创新创业活动、“特殊”贡献以一企一策的方式等九个方面对西安创业咖啡街区产业招商出台专项政策。更新服务模式,设立了西安高新区综合服务大厅·创业咖啡街区服务站,为创业者就近办理工商、税务以及社保等政务事项提供一站式服务。

四、西安创业咖啡街区有机更新带来的启示

国家提出的“大众创业、万众创新”及创新驱动发展战略已成为我国经济转型发展的新引擎,双创生态建设离不开创业政策的落实、地方创新园区的建设、政府政策的支持。西安高新区始终致力于双创生态建设,以生态系统丰富协调为目标,通过顶层设计和机制创新的叠加组合,全力构建服务链和空间链,调整不同链环的“流”“序”,实现服务向前、向后及空间横向、纵向的延伸,为双创主体提供“一站式”资源服务。

西安创业咖啡街区的有机更新,不仅是科学规划商业格局实现区域环境品质提升,更是真正实现有机蝶变、和谐共生的创业模式。在街区提升改造过程中,西安高新区始终坚持双创服务从政府主导向市场主导转变、从线下服务向线上服务转变、从点状布局向立体式、全天候服务布局转变、从普惠服务向专业服务转变、从本土孵化向国际孵化转变的理念,聚焦“理念引领、生态引领、平台引领、人才引领、环境引领”,发扬西安高新区科技创新基因和人才优势,传承城市文化记忆。

第一,发挥制度优势促发展。制度优势在西安创业咖啡街区更新进程,尤其是在超前规划制定、执行、落地过程中发挥积极作用。旧城拆迁改造难度大,仅凭政府一己之力难以高效完成。西安高新区在街区更新过程中充分采取了PPP等“政府+市场”联合模式,带动市场主体主动增资提升,并率先从政府自持物业突破,对街区其他楼宇物业形成示范效应,加速街区改造升级;并设立嘉会坊管理办公室,探索专业公司运营等模式,持续更新街区常态化管理和市场化运营机制。围绕营商环境、生态环境等方面的不足和问题,西安高新区大力落实行政效能改革,实现了审批流程全市最优。

第二,立足区域特点拉长板。西安创业咖啡街区是西安高新区一次创业原点,拥有深厚的创新创业基础和配套基础,街区从创新创业作为切入点进行更新改造,更加快速地实现了有机更新新气象。西安创业咖啡街区2.0嘉会坊所在地自盛唐时期就拥有浓郁的创业文化、国际文化,街区在更新建设中牢牢把握这一品牌,将文化底蕴与创新创业文化相结合,塑造文化优势区域个性,打造“城市记忆”文化IP。

第三,紧跟战略政策抓机遇。在国家双创政策和“一带一路”建设背景下,西安高新区积极响应国家创新创业政策导向,完善街区创新创业服务的顶层设计,在街区内构建政府、双创服务机构和创业者良性互动的创业生态系统,加快与沿线国家和城市合作,引进中美青年创客中心等平台,集聚链接一批双创要素资源。同时,在新一轮产业革命趋势下,街区重点围绕新技术、新产业、新业态、新模式的“四新经济”构建现代经济体系,创业经济、数字经济发展强劲,为双创生态高质量发展提供了新动能。

第四,深挖街区内涵频更新。城市更新不会一蹴而就,而是一个长期且复杂的过程;更新不是拆旧,而是让街区有肌理有温度、可传承可持续,是全面的有机更新。西安创业咖啡街区在改造提升过程中,始终坚持街区内涵建设,有序推进街区1.0、2.0建设,高标准启动实施3.0规划,街区范围持续扩大、功能不断完善、视野逐步拔高。

(作者单位:西安高新区)