

工业退城引长安楼市变频升级

- 城市化进程的“退二进三”，给和平路沿线创造了万象崛起景象
- “工业退城”之后，长安区的楼市将怎样打造“优生活”的人居梦

曾经棉三棉四厂区腾退的地块，成为向和平路抛出来的一块楼市崛起的“探路石”。今天，在这条路上的石钢搬迁正在进行，华药的退出也已经提上了加速的日程，历史在不久之后将在这里写完“工业退城”的句号。在楼市已经处在深刻变革的时代，和平路沿线区域将怎样打造自己的美好未来？在“工业退城”的发展大趋势下，整个长安区的楼市又将怎样打造人文情怀的人居梦？……

□本报记者 李小白

工业搬迁之后的和平路沿线将迎来发展新机遇

10月30日，河北省工业和信息化厅发布了《河钢集团石家庄钢铁有限责任公司建设项目产能置换方案公示》。公示中明确标示了位于石家庄市区的石家庄钢铁有限责任公司退出拆除时间表。

据了解，石钢目前的位置处于二环内和平路沿线，若厂房整体搬迁后，石家庄二环内将出现占地1600亩的“超级”净地，这在“寸土寸金”的二环内是极其难得的。和平路沿线自棉三棉四地块由荣盛地产摘地建盘后，又将出现一宗备受关注的地块。

其实，早在2014年，石家庄市政府通过《长安区城区老工业区整体搬迁改造实施方案(2014-2020)》，方案指出，石家庄将通过7年的努力，按照“四大功能板块”布局。所谓的“四大功能板块”指的是“中央商务区、科技服务区、生态居住区及城市休憩商业区”四大板块空间布局结构。其中，石钢位于“城市休憩商业区”板块。

着力打造集居住、商业、休闲、健康等功能于一体的城市休憩商业区，其中都市休闲旅游部分，将依托钢厂工业遗址园和焦化厂遗址园，加快开发都市工业休闲游、创意文化体验游、城市主题乐园游等都市旅游产业。

“工业退舞”品质楼盘齐聚价值片区逐渐形成

有人预测，和平路沿线将成为石家庄此后十年房地产的发展黄金轴线。和平路作为长安区的主要干道之一，一直为重型企业的分布地，纺织、钢铁、医药，石家庄的重要工业大都聚集在和平路沿线。从和平路由西往东走，就能看到大量厂房和管道。但细心的市民发现，这里也已经涌现出众多优质居住社区，如荣盛华府、盛世长安、紫晶悦城等项目，不久还将在丰收路与百花街交口诞生国学大宅万科·紫郡，在和平路与翟营大街交口诞生远洋·晟庭，大房企开发的优居项目将成为和平路沿线的“标准动作”。而和

业界观察

长安区成为新的“优生活”地带指日可待



■石家庄远乾房地产开发有限公司远洋晟庭项目营销总监 李华超

随着石钢搬迁所带来的和平路东部区域的变化，我认为，会给整个长安区带来城市环境的巨大改善，尤其在政府的规划中，在石焦、石钢原址规划布局大型主题公园，并沿和平路、民心河建设绿色廊道，在企业搬迁后的地块尽快进行绿地和绿化建设，以提高居住舒适度。工业遗址园：对石钢旧厂房和焦化厂部分厂房进行修复性设计和改造，对修复土地进行园林式规划，建设营造高水平的景观环境，加强对工业文明物质文化遗产的保护。

这意味着，这一区域的生活配套将日趋完善，而邻近的诸多住宅社区也将变得更加宜居、美丽，其社区的附加值加强，一座全新的新长安正在逐步崛起。

平路与体育大街交通大动脉双轴交汇处的四个金角，必将成为和平路发展最值得期待的板块。

长安区打造经济引擎和滹沱南岸“东方明珠”

从交通上来说，地铁规划才是一个区域交通真正成熟的标志。2017年石家庄开通地铁，长安区便首先享受到了地铁带来的方便和快捷。目前，长安区有地铁1号线以及正在建设当中的地铁2号线两条地铁贯穿，再加上未来体育大街BRT快速公交的投入使用，长安区未来的交通将会更加方便和快捷。

按照“四大功能板块”布局，积极发展高端服务业，开展工业遗产保护与开发利用，加强生态环境治理，完善城市功能，努力把老工业区建设成为宜业、宜商、宜居的搬迁改造示范区。通过7年的努力，使老工业区成为城区经济发展的重要引擎和滹沱南岸的“东方明珠”。

企业搬迁后，老工业区自西至东规划形成“中央商务区、科技服务区、生态居住区及城市休憩商业区”四大板块空间布局结构。

中央商务区。以广安大街为核心，辐射光华路、建设大街以及谈南路附近的区域。大幅提高商务地产比重，严格控制住宅地产比重，为发展商务金融和总部经济提供载体，全面建成区域性高端商务服务业核心区、现代金融业聚集区以及总部经济聚集区。

科技服务区。以体育大街沿线为中心，南北向延伸，面积约3.6平方公里。主要划分为科技创新区、创业孵化区以及高端智力服务区。

生态居住区。该区域重点发展高端生态住宅，加快建成生活配套设施齐全、消费服务业比较发达、生态环境优美、自然植被景观丰富的城市精致生活空间。

城市休憩商业区。将依托钢厂工业遗址园和焦化厂遗址园，加快开发都市工业休闲游、创意文化体验游、城市主题乐园游等都市旅游产业，谋划布局艺术设计、餐饮娱乐、观光休闲等服务设施。同时根据石家庄市政府的规划，交通路网的完善和合理化也将助力长安区楼市的起飞。

在一线房企的产品打造中，同样在为“优生活”增加附加值，如远洋晟庭项目，就是以打造被动式住宅为主要特色的高品质人居社区，加上该项目主打的5H健康人居景观体系和全龄社区概念，让居住在此的业主，更能从社区的高品质设计和服务上切实感受“优生活”，我相信，随着政府退二进三和新城区的打造，加上一线房企的共同努力，长安区成为省会新的“优生活”地带指日可待。

城市向北发展，是石家庄未来的方向，而长安区作为联接主城区与正定新区的中心地带，既享受主城区带来的繁荣发展，又毗邻滹沱河南岸优美的自然资源，从居住角度来说，离尘不离城，繁华中不失宁静，现代中不失传统，可谓是石家庄城市发展未来极具宜居与魅力的区域。

而在长安区亮点方面，我个人认为，工业时代遗留的文化遗产非常宝贵，尤其以此为基础打造的创意主题公园及文化园区，应该是最具亮点和独特的优势。

主要原因在于，文化是一座城市的灵魂，如西安和正定的古城文化、北京和南京的都城文化等，都是这些城市存在千年经久不衰的根本积淀。

同样，作为工业时代的文化产物，长安区工业时代遗留的文化遗产，是其区别于所有区域的独有文化，以此形成的文化创意及文化品牌，都将成为这个区域未来城市发展的名片。

“工业退城”版图将向高品质的“优生活”进发……



■河北省不动产商会常务副会长、石家庄市房地产业协会党支部书记 李水源

一个区域发展的好坏与其先天条件是分不开的。业内都说，长安区是一块飞速崛起的繁华宝地。随着城市北跨战略的推进，石家庄的发展重心正向东北部转移，长安区作为连接主城区和滹沱河北岸的纽带，拥有无可比拟的地段优势和发展前景，优势区位得天独厚，具有无限的升值潜力。

长安区已经从之前的老工业区演变成成熟的中央商务区，商圈和写字楼云集，多商圈辐射，这些商圈主要集中在中山路沿线，有最为火爆的北国、勒泰商圈、广安大街商圈、建华百货商圈、东胜广场以及正在建设中的长安万达广场、北国益中等，也有片区内的商场形成的小商圈，比如北国益庄商圈、刚刚开业不久的保利广场等。

长安区的规划形成“中央商务区、科技服务区、生态居住区及城市休憩商业区”四大板块空间布局，必将给未来的和平路楼市发展带来利好，因此未来的和平路，尤其是未来“老工业退城”版图的楼市必将向人居“优生活”的高品质进发。

未来大量综合体将为和平路商务经济提供载体



■荣盛发展石家庄分公司商业运营总监 焦帅

在京津冀一体化大背景下，城市工业迭代升级已经成为了必然。根据《长安区城区老工业区整体搬迁改造实施方案(2014-2020)》，石钢2000亩净地属于规划城市休憩商业区，它的搬迁是城市发展的必然趋势。根据最新规划，石钢厂区将建设成石家庄东北部的新商业中心。纵观和平路一线，不论是棉一棉二还是石钢，抑或是我们荣盛华府，老工业搬迁后，都将最大化地释放土地经济价值，和平路北侧沿街将建设一排商业综合体项目，与商业综合体一起的，还有大规模的高端住宅。

大量的商业综合体为商务金融和总部经济提供载体，将全面建成区域性高端服务业核心区、现代金融业聚集区以及总部经济聚集区。

全新的高端住宅区会将阿尔卡迪亚荣景园、荣盛华府、盛世长安等高端住宅区连成一片，形成石家庄独具非凡影响力的高端居住带。届时，和平路，这一集商务金融、购物休闲、高端居住为一体的现代产业高端居住带，势必成为驱动城市发展的全新引擎。