

“6+2+2”之和平东路片区楼市观察系列之一

蝶变升级:从“工业锈带”向“生活秀带”转身

和平东路片区楼市解码之人居商业生活探秘



石家庄全力实施城市更新行动,强力推进“6+2+2”城市更新重点项目建设,让群众真切感受到城市面貌的改变,享受到“看得见、摸得着”的城市空间品质。作为“六大”城市更新片区的和平东路片区,曾经因工业进入而闪耀,如今又因工业退出而引人注目。随着城市更新的不断推进,和平东路片区已成为炙手可热的区域,片区的高质量品牌楼盘项目不断涌现,高标准打造的公园绿地日渐增多,一个个工业遗存保护项目正在更新建造,大型商业城市综合体集群项目逐步形成,片区形象品质加速蝶变升级,令人向往的美好蓝图正在一步步变为精彩现实。

□本报记者 李小白

和平东路片区之新改造

和平东路片区迎来全新发展机遇

新改造厂区代表:棉一、棉二、华药、石钢

和平东路,代表着石家庄这座新兴城市的工业文明,也曾成为石家庄的“经济引擎”,一代工业辉煌给多少人留下记忆。

早年,和平路还是窄小的“北马路”。随着城市的发展,逐步蝶变成为连接城市东西的主要通道之一。未来,和平路高架东延工程建成后,从高新区到鹿泉区将形成全线高架,贯穿城市东西的快速路将真正形成。

上个世纪50年代初,全国开工了56个重点项目,其中有2个在石家庄,一是联合纺织企业,即棉一到棉四四个棉纺厂以及印染厂,另一个是华北制药厂。随之兴起的还有石家庄钢铁厂,始建于1914年的石家庄焦化厂,是中国第一家冶金焦炭生产

和平东路片区之新居住

高端楼盘齐聚 高价值新片区逐渐形成

新居住楼盘代表:城发投·瑞凝府、中海·云锦、龙湖·天奕

2006年后,在石家庄的楼市大舞台上,和平路可谓群雄逐鹿,不断上演着轰轰烈烈的变局故事,品牌房企不断进驻。细心的市民会发现,从那一年起,和平路沿线“火”了。一块块屡创天价的地块被推向市场,一个个高品质楼盘相继涌现,人们向此集结,曾经少有人关注的和平路沿线区域迅速成为房企的香饽饽。从早些年的紫晶天域、荣盛阿尔卡迪亚到名门华都、和平时光,再到中景盛世长安、荣盛华府等楼盘项目如雨后春笋般相继呈现。

今天,经过楼市的风雨洗礼,和平东路片区已成炙手可热的区域。和平路沿线发生了巨大的变化,越来越多的房地产项目拔地而起,区域的升值潜力被人们普遍看好。随着城市的发展,如今的和平东路已经凭借着交通优势,成为高品质楼盘项目的聚集带。

自2006年荣盛地产拿下水泵厂“地王”起,这里的刚需和改善型社区不断涌现出来。棉三、棉四、棉五厂区和棉五宿舍等多个地王项目坐落两侧。

和平东路片区之新商业

新旧功能转换 打造城市商业新亮点

新商业项目代表:荣盛中心、中房元泰广场、万秀中心

和平路作为一条快速新干线,将东西空间高速连接,大大缩减了时间的跨度,成为石家庄的一条“城市快线”,两侧的商业集群正以规模化逐步形成。

曾经的和平路作为工业街区和人居相对少的格局,其商业场景明显较弱。不过,随着城市更新的不断发展,近年来的商业氛围也已蓄势待发。

有人说,在商业过剩的石家庄,中山路尚有很多商业期待发展,勒泰中心、乐汇城尚不能住满,何况商业氛围明显不足的和平路沿线。但也有业内人士认为,把商业放到北侧的跃进路附近,结合荣盛华府、光华里等周边的大型住宅形成自己独立的商圈,建设成类似万达广场这样的生活圈还是很有必要。

此前,长安区综合型商业略显匮乏,如今的保利广场、东胜广场、居然之家、红星美凯龙等商业早已成熟,这为打造东北区域新商业圈奠定了基础。而稳居城市中央的华亭国际广场和荣盛阿尔卡迪亚城市广场也早已成为和平路沿线商业崛

起,也是在石家庄经济发展历程中具有特殊地位的“有功之臣”。

早年的石家庄,城市版图小,交通网单一,路很窄。这些企业的相继出现,使和平东路两侧形成了一片繁荣的工业街区,这一带逐渐发展起来,热闹起来,一代工业辉煌由此展开……

2006年,体育北大街高架桥正式竣工通车,不仅使体育大街摆脱了铁路困扰,而且为加速构建主城区与四组团之间半交通圈奠定了基础,对石家庄城市发展产生了积极而深远的影响。

一座桥,是一座城市发展中不可磨灭的记忆。2008年,随着三年大变样的展开,1985年修建的北道岔立交桥退出历史舞台,取而代之的是一座飞跨和平路东西的现代化高架桥。

如今,随着城市更新发展,贴在和平路上的工业标签也被逐步撕下。水泵厂、棉三、棉四、棉五等厂区相继进行了改造。随着环境整治力度的加大,华药、石钢、焦化厂等重点项目也一一搬离、拆除。和平东路片区迎来全新发展机遇,片区新旧功能转换示范带将从“工业锈带”变身为“生活秀带”。

随着城市更新的进一步推进,和平东路片区再次升级改造,品牌楼盘项目产品不断提升,涌现出了城发投·瑞凝府、龙湖·天奕、融创都会中心、中海·云锦、保利·天珺等高品质楼盘项目。

跃进路石煤机厂改造变身的城市更新一号作品——城发投·瑞凝府成为该片区楼盘的佼佼者。该项目以“凌空造院”为主题,实现一户一花园,致力开创石家庄“全新高改社区”。项目将2.0容积率的低密纯居规划做到极致,让人们看到对生活每个维度的细致打磨,最终成为业主高品质生活的场景。

位于跃进路的龙湖·天奕项目传承天奕产品基因,基于对世界级都会高端住宅的理解,革新石家庄封面人居空间尺度。从约14.7米极致四面宽,7.4米双阳台超巨幕之窗,到270度环幕揽境,餐厨厨LDK一体化通厅设计,从建面约30平方米超大主卧套房到罕见的三卧朝南阳光大宅,演绎城心高端人居品质。

位于建设大街的中海·云锦项目,匠造一个高端系作品,诠释人居理想的现实追求,打造城市人居范本。在楼盘扎堆的石家庄市场,中海·云锦顺应时代人居潮流,走在了人居进化的前端,以出色的产品力、纯粹的圈层,代言一座城市的当代生活方式。

今天的和平东路片区,在城市更新的推动中不断涌现高品质住区,业内人士戏称该片区为品质楼盘的“王牌片区”。

起的起点。

商业生活圈是衡量一个社区居民生活能否便利的重要标志之一。

目前,和平东路片区尚未形成真正意义上大型商业生活圈。位于体育大街与和平路交汇处的中房元泰广场属于写字楼、公寓类型的纯商业,尽管并无生活型商业圈,但由于这一现代商业体的出现,为引领该片区的商业氛围起到了良好开端。

值得一提的是,与中房元泰广场隔街相望的荣盛中心,是荣盛地产打造的一座象征城市荣耀的商业综合体项目,是集居住、商业、购物、酒店、办公于一体的现代化国际城市生活中心。

此外,在不久的将来,位于广安大街与和平路交汇处的万秀中心住宅型公寓项目;位于光华路与电厂街交汇处的蔚来一英里商住公寓项目也将一一呈现。

值得期待的是,在该片区的融创都会中心项目东侧有一块商业服务业设施用地,规划有大体量商业,建成后将成为该片区商业集聚的新亮点。

目前,虽然和平东路片区的商业生活圈尚未凸显出来,但随着荣盛中心商业综合体的即将呈现,以及未来融创都会中心的商业集聚的逐渐形成,该片区的商业氛围必将会呈现出一个全新的商业生活中心圈。

工业遗存保护项目一览

石煤机厂区城市更新示范项目

智慧体育公园建设已经完成,工业遗存保护利用区、工业历史博物馆计划达到开馆条件,整体更新项目将于2023年年底前基本完成。

纺织工业遗存保护街区

实施棉一棉二老厂区更新改造。对棉一办公楼、联产车间、棉库及原厂区幼儿园、图书馆、礼堂、大门等进行保留保护,划定纺织工业遗存保护街区。利用办公楼改造为纺织博物馆,展现石家庄纺织工业发展历程;针对联产车间内部空间大、建筑特征鲜明等特点,改造利用为集文化、创意、休闲为一体的时尚中心;结合棉库建筑构造独特、内部空间开阔完整的特点,改造利用为剧院、展厅等,建设具有独特魅力的文化艺术会展空间。按照计划,该项目将于2024年9月底前基本完成。

医药博物馆制药工业遗存保护街区

实施华药老厂区更新改造。保留华药厂区办公楼、储粮塔、干淀粉车间、储罐、铁轨等工业遗存,划定制药工业遗存保护街区,将华药办公楼改造为医药博物馆,展现石家庄药都形象。在工业遗存周边地块,培育科研研发、会展展销等业态,全面进行产业功能升级。按照计划,该项目将于2024年9月底前基本完成。

工业遗址公园

实施石钢、焦化厂老厂区更新改造。建设占地120亩的石钢工业遗址公园,保留石钢部分生产车间、设备和工业特色元素,形成工业遗存保护、文化教育、娱乐休闲于一体的工业遗址公园。在谈固大街与光华路交口周边区域打造城市东北区域区域性商业中心,培育城市综合体、特色商街、文体康养等业态,全面提升城市东北区域公服配套水平。按照计划,该项目将于2024年9月底前基本完成。

【“和平东路片区”档案】

范围:和平东路片区,西至建设大街、东至东二环,和平东路南北两侧,包含棉一、棉二、华药、石煤机、石钢、焦化厂,规划面积3600亩。

功能:主城区疏解、传承、完善样板,重点完善公共服务配套、促进产业结构调整、延续历史文化遗产,促进工业遗产与文化旅游深度融合。

目标:加快实现从“工业锈带”到“生活秀带”的转变。