



整治前的新干线食品屋。

# 100天 见证一个街区的蜕变

## ——江北区打造全省首座青年云创小镇记



整治后的新干线食品屋。

### 规划先行明布局 凝聚合力 寻找整治突破口

宁波大学农贸街地块位于宁波大学东侧，镇海区与江北区孔浦街道交界处，区域面积近5.6万平方米。自宁波大学建校以来，街区自然发展近30年，原宁波大学双桥村拆迁后，这里成为周边最重要的生活配套区。因为连接着学生公寓和校园，这块狭小区域成了兴旺的“大集市”，400多家大小店铺扎堆于此，以廉价小吃、低端服饰、小化妆品店为主。

由于街区产权分属里夏经济合作社、宁大后勤处和宁大资产经营公司，长期以来该区域分别由江北孔浦街道、镇海庄市街道、宁波大学等部门多头管理，管理权限复杂。流动人口集聚、流动摊贩、交通拥堵、跨户经营、环境脏乱等问题曾困扰周边师生、居民多年。

相关方面曾多次组织集中整治，但经常陷入“打击——好转——返潮——打击”的循环反复状态。直到去年，在江北区牵头协调下，各有关部门形成统一合力，通过集中整治、强力打击，重点查处违法搭建、占道经营、流动摊贩等各类违规行为，并引入专业化队伍长效管理，才有效保障了街区整体环境。但由于街区内建筑建设年代不一、出租管理不善，整个区域存在建筑老化、路面破损、业态较低等问题，整体底子薄弱，整治后的区域形象依旧与宁波大学的整体形象相差甚远。

为彻底改变街区形象，提升街区品质，今年6月，由江北区牵头，孔浦街道作为责任部门，联合各职能部门、宁波大学、

设计单位、第三方通力合作、群策群力，召开专题研讨会20余次，提出了以“四周边两位”文明创建顽疾治理和背街小巷整治为突破口，全面推进街区改造提升，改建新中式特色学院小镇方案。

同时，街区内原有业态提升模式为“取缔一部分、引进一部分、腾挪一部分、原地改造一部分”，并在保留大部分原有建筑的基础上，改建并新建部分建筑，拆除部分建筑，打开空间，增加区域的开放性。

同时，确定以管线入地、管道煤气接入、污水处理设施建设为主的地下改造，路面质量提升、亮化、绿化为主的地面改造，店招统一、墙面美化为主的立面改造来推进整体区域的风格统一、品质提升、环境美化，同时新建消防、逃生通道，提升街区整体安全水平。

“明确布局后，我们对出租店铺进行了全面性排查摸底，并按照‘先易后难、分批推进、有序引导、确保稳定’的整体思路，牵头制定了商户清退及补偿方案。”孔浦街道相关负责人告诉记者。

根据方案，街道多次向区域内商户发送整改通知书、消防告知书、法律风险函等文件，告知商户整改政策，并组织市场监管、城管、消防、建设交通等部门进行联合执法。对部分不清退也不愿整改的商户，街道通过情、理、法各个层面做工作。

“不到一个月的时间，我们就全面完成了方案确定和低端业态清退工作，为后续进场施工等工作推进打下了坚实的基础。”街道党工委委员王铁芳说。

百余天内，“白加黑”“5+2”“晴加雨”，成功完成5.6万平方米街区的清退、设计、施工、提升……

今年6月，由江北区牵头，孔浦街道作为责任部门，联合多部门群策群力、通力合作，开始对宁波大学农贸街全面推进街区改造提升。在广大干群不畏艰苦、大胆创新、勇于突破、全力以赴的不懈努力下，如今，该街区已彻底改变昔日脏乱差的旧貌，省内首座新中式特色学院小镇——青年云创小镇已初见雏形。

### 砥砺前行破难题 全力以赴 让“不可能”成为现实

对于宁波大学农贸街的“华丽转身”，校方主要负责人表示，国内大学校园周边环境脏乱治理成功的寥寥无几，宁波大学农贸街的转型提升，可以作为经典案例进行推广。

在6月份完成清退工作后，多组施工力量于7月份正式进场施工。由于整体改造计划中的外墙立面美化、店招统一、路面开挖、临时性停电等措施，都会影响到商户的正常营业。在施工开始前，街道首先展开了与商户间的施工期间停业协商工作。

“我们当时采用的是最直接、最辛苦的方法，由街道组织工作小组，挨家挨户上门发送改造通知，征询商家的意见，并保证每家都能够沟通到位，及时。”负责现场工作的孔浦街道工会主席施建兰告诉记者，得益于到位的服务，具体改造计划的执行得到了商户们的一致支持。

“反正暑假学生离校了，生意不多，还不如暂时休息两个月，让他们好好改造，到时候有个好环境，生意还能更好呢。”在施建兰看来，店主这句话是对他们工作最好的肯定和支持。

好事多磨。“得到商户的支持才过了改造工作的第一道坎。”孔浦街道办事处城管科副科长王森甫告诉记者，宁波大学农贸街整体缺少规划，管网线路复杂，再加上建筑物原始设计图纸等数据缺乏，改造工作一开始便遇到了难题。当时，他们只能重新测绘每一栋建筑，以获取准确的结构数据，而地下管网线路复杂，走向不明更让他们头疼不已。“谁也不知道地下哪处会有管线，我们只能小心翼翼地开挖施工，不然就会挖爆水管、挖断线路影响周边居民生活。”最后他们完成这些工作，用了近20天的时间。

短短20天内完成这些工作，在正常施工项目中算是飞速，但在农贸街改造工作中，还是慢于施工计划。让工作人员欣慰的是，慢工出细活，测绘工作掌握的一手资料，使得后续街区的管线入地、接入管道施工、新建污水处理设施以及立面美化、建筑物加固等工作推进极为顺畅。

“当然，这一切也得益于城管、住建等各对口部门专业力量的全力支持，没有他们的加班加点，只有我们自己，是不可能完成这样的任务的。”王森甫说。

全力以赴，用行动创造奇迹。7月初正式进场施工，8月底主体施工基本完成，9月份以来主攻街区亮化、美化、品质化。短短百余天内，完成5.6万平方米街区的清退、设计、施工、提升……彻底改变街区昔日脏乱差旧貌。“按照正常施工安排来说，这是不可能完成的任务。”王森甫告诉记者，他自己曾计算过，常规施工进度至少要半年以上才能完成任务。

为此，街道上下全力以赴，克服“三改一拆”等重点工作的急需用人手的困难，抽调骨干力量进驻现场办公。“那段时间经常是白天在现场办公，晚上回到街道完成其他工作，或者白天在街道，晚上到现场开会，晚上10时前基本上是不会休息的，周末则是常驻现场。”加班在一线的施建兰表示，“白加黑”“5+2”“晴加雨”是自始至终的工作模式，有些人最后统计加班时间才发现，整个工程中的自己加班时间比平常一年的还要多。

街道工作人员在加班加点，三支施工队也变身突击队，立面改造、市政施工、业态提升同步进行，“边设计、边完善、边施工”抢抓时间进度。“路面浇筑、沥青铺设、管线入地等重要的工作节点期间，忙到凌晨一两时是常有的事情。”王森甫还多次见到，工作人员清晨5时来到现场，忙到晚上10时后才离开。在高温酷暑天，不少工作人员出现过中暑、呕吐症状，但是吃防中暑药，休息一下，就继续回到了工作岗位。

“这是我原来生活的农贸街吗？”硬件改造提升、业态调整升级，引入更多创意、青年元素后的农贸街，让去年毕业、再次回母校探望的小康同学惊呼奇迹。

之前听说农贸街在改造，一直很期待它能有一个更好的形象，但没想到这条街能改造得这么优秀。”小康告诉记者，正值宁波大学30周年校庆之际，校友们对母校的事情变得格外关注，改造农贸街早就成为他们的热门话题。

在克服“整治时间短、牵涉广、阻力大”等困难后，经过“拆、建、改、升”，短短的百余天内，参建人员全力以赴，用坚毅的行动使不可能完成的任务变成了可能，创造了一个农贸街全新蜕变的奇迹。

大胆引入第三方专业投资管



整治后的宁大东门口处。



整治后的主街区沿街商铺。



整治后的庆春堂大药房周边。



整治后的宁大医院。



整治后的景观平台。



整治前的宁大东门口处。



整治前的半路涨东街里沿街摊贩。



整治前的主街区沿街商铺。

### 文明创建谋发展 产学研结合 青年云创小镇引梦起航

“抓好街区硬件品质提升只是我们的第一步。”孔浦街道党工委副书记表示，以“四周边两位”文明创建提升街区硬件配完为基础，借力得天独厚的优质资源，进一步抓好街区品质发展，打造独特的小镇文化，孕育全新精神、文明内核，带动宁波大学周边乃至整个北高教园区的品质发展，孔浦街道的下一步举措更值得关注。

宁波大学有师生5万余人，每年毕业生有5000多人。作为宁波最高学府，宁波大学人文底蕴深厚，教学与科研力量全市首屈一指。王铁芳表示，借力这支高素质人才队伍，街区将以创新、创业为引领，全新定位发展方向，通过街区硬件设施改造提升和青年学生创业基地建设软件打造，最终在弘扬青年创新精神和众创孵化理念普及上，成为“诚信、务实、开放、创新”的宁波精神的时代缩影和展示窗口，从而在思想、观念的根源层面向更高层次的城市文明演进，彻底告别过去的“脏乱差”和

“低小散”，创建文明城市、学院周边发展的新样貌。

为在街区营造更加浓厚的青年文化氛围，目前运营方正在洽谈引进进进进主题影院、左岸书吧、糖纸、麦当劳、SUBWAY等各类品质商家，还规划了1.2万平方米办公场地用于众创空间建设和大学生创新创业孵化，中国首个商业品牌创业孵化基地也正着手建设。

同时，在保持与宁波大学风格统一的基础上，为突出学术性、生活性、创新性和前瞻性，运营方还通过增加景观小品设置、青年元素墙绘、灯光工程、绿化提升、休闲氛围打造等形式，进一步优化街区环境。

宁波集星云创商业管理有限公司负责人王启浩告诉记者，未来，街区还将被打造成为集国家级“AAA”景区、国家级众创空间和全市青年创业、时尚展示、思想交流平台于一身的青年云创小镇，文化、商业、创业将在这个青年人聚集的小镇里完美融合。一汇集“文气、洋气、商气、人气、新气”为一体的青年云创小镇已引梦起航。

### 创新模式出奇迹 市场化运作 全面提升街区形象

“这还是我原来生活的农贸街吗？”硬件改造提升、业态调整升级，引入更多创意、青年元素后的农贸街，让去年毕业、再次回母校探望的小康同学惊呼奇迹。

之前听说农贸街在改造，一直很期待它能有一个更好的形象，但没想到这条街能改造得这么优秀。”小康告诉记者，正值宁波大学30周年校庆之际，校友们对母校的事情变得格外关注，改造农贸街早就成为他们的热门话题。

在克服“整治时间短、牵涉广、阻力大”等困难后，经过“拆、建、改、升”，短短的百余天内，参建人员全力以赴，用坚毅的行动使不可能完成的任务变成了可能，创造了一个农贸街全新蜕变的奇迹。

大胆引入第三方专业投资管

理的新模式，是此次孔浦街道针对宁波大学农贸街复杂的产权关系，改变了以往由政府规划、投资、招商、运营和管理的模式，由第三方投资、建设、改造、运营，自负盈亏、自我平衡，把市场交给市场，实现品牌、资源整合、政府负责监管、协调与服务。既减轻了政府的财政压力，又有效发挥了市场主体的专业优势，同时，还调动了积极性，极大缩短了改造周期，真正做到速度与时间、效率与质量的统一。

市场化运作是街区形象有效提升的重要保障。宁波集星云创商业管理有限公司作为第三方运营团队，按照“取缔一部分、引进一部分、腾挪一部分、原地改造一部分”模式提升街区业态。针对区域内缺乏高端、亮点业态的情况，目前已引进星巴克、柏家7080餐厅、集肆文化等各类创意产业及品牌。