

天津日报

TIANJINDAILY

今日4版

2025年7月 13 日 星期日 农历乙巳年六月十九

天津海河传媒中心出版 国内统一连续出版物号CN 12-0001 1949年1月17日创刊 第27838号



破局向新 吉利大厦变身“潮流地标”

——一个盘活存量资产探索商业模式创新的案例分析

■记者 吴巧君

LABUBU(拉布布)的热销背后,彰显的是年轻消费群体对产品情绪价值、体验价值和社交属性的追求。我市一幢国有企业“沉寂老楼”成功实现存量资产盘活背后,同样凸显了操盘手对价值跃升、对特定群体的深度理解。

这幢老楼就是位于和平区南京路商圈的吉利大厦。践行“十项行动”,落实“三新”“三量”要求,在焕新升级过程中,吉利大厦瞄准“二次元文化”凝聚年轻圈层,以“夜经济”延伸消费时空,精准定位年轻客群的情绪价值需求,最终实现国有资产增值与城市功能升级的双赢——

经过一年时间的运营,吉利大厦租金坪效增长近200%,日均客流达1.6万人次,较改造前翻了3倍,销售额突破1亿元。在前不久的第20届中国商业地产节上,吉利大厦因其在商业模式上的创新与城市更新中的卓越表现,捧回“年度商业创新先锋项目”奖项。

找准定位唤醒“沉寂老楼”

吉利大厦始建于1991年,当年南京路周边还是一片低层建筑,地下2层、地上15层,总建筑面积6.1万平方米的吉利大厦在1993年建成投入使用时,以其高大、浑厚、圆润的造型鹤立商圈。尤其当年引进日本百货品牌“伊势丹”进驻,大厅中央圆柱形的水帘、滑冰场、保龄球与高端百货的雅致一起,成为“70后”“80后”一代天津人难忘的青春记忆。

“2006年,伊势丹搬离,米莱欧入场。此时周边购物中心次第兴起,互联网购物逐渐深入人心,吉利大厦从‘独领风骚’到‘泯然众人’,再到业态老旧、空置率攀升、租金欠缴……2022年,津投资本以化解国企债务风险的使命感,陆续收购吉利大厦62.42%的股权,成为控股股东,从而开启了盘活存量资产、挽救大厦颓势的破局向新之旅。”津投

资本总经理刘勇向记者讲述吉利大厦30多年的变迁。

承担吉利大厦升级改造的是津投资本旗下的天津城市运营发展有限公司(以下简称城运发展)。从接手改造任务到2023年9月正式启动改造,中间半年多的时间,城运发展一直在吉利大厦周边调研。

“我们在门口架起录像机,监测周边客流,通过大数据分析,绘制客群画像,发现吉利大厦门前节假日通行客流日均在4万至5万人,其中81%是18岁至35岁的年轻人;同时到南方城市调研,到华润万象城、中粮悦城学习,对现代商业变革之道有了更精准的认识。最后确定新的吉利大厦要聚焦16岁至25岁的‘Z世代’客群,定位在满足这个年轻消费群体不仅追求商品功能,更注重情感共鸣和社交体验的特殊消费需求。”城运发展经营管理部副部长刘璐向记者介绍当初运营团队一次次头脑风暴的过程。

定位有了,走出去招商、打开门迎客、沉下心探索……在招商过程中,城运发展联合劝华集团招商运营团队,广泛调研、科学分析、各取所长,天津首个二次元主题街区、桌游吧、VR体验馆一一纳入招商重点,一个满足年轻人社交、娱乐、文化认同的沉浸式空间打造构想逐渐成型。

“焕新升级的吉利大厦集艺术、潮流、美食、社交于一体,探索24小时‘不打烊’运营模式,点亮城市商业地标。”新吉利大厦的蓝图一点点绘就。经过9个月的建设改造,2024年6月底,新吉利大厦正式开张纳客。

打造年轻潮流社交场

走进吉利大厦,扑面而来的是热烈、朝气、欢腾,目之所及的是五彩缤纷的色彩、琳琅满目的潮玩、年轻喜悦的脸庞……

在大厦二、三层,记者看到16家各具特色的谷子店把二次元主题街区塞得满满当当,动漫周边产品、复古玩具、洛丽塔等吸引了一群群放假的中学生驻足。大厦内桌游吧、密室、电玩娱乐、特色餐酒吧等一个个集娱乐、文化、购物于一体的

空间被音乐与欢笑声充满。

“目前大厦内潮流零售业态占比约40%,餐饮酒吧业态占比约40%,娱乐体验业态占比约20%,其中在天津市场首次引进的‘首店’‘旗舰店’就有TOP TOY、觅灵师密室、MUMU FAMILY、猎人桌游吧、风云再起4.0形象店等20个。这一年的运营时间里,吉利大厦无论在商业结构空间、运营模式、市场反响,还是经济效益、社会影响力方面都取得了显著成效。”刘璐说。

这个成效体现在她提供的数据里:开业首日销售超80万元、客流达3.9万人次,TOP TOY品牌当天实现华北区域销冠,GETOY实现全国销冠。目前,日均客流稳定在约1.6万人次,周末峰值客流接近3万人次。通过“好运星”小程序吸引会员4万余人,横向联动商业体、租赁住房、酒店、餐饮、文旅等领域资源,实现会员交流平台的创新与突破,加快实现资源整合。“与改造提升前相比,店铺销售额翻了一番多。更新前平均租金为每平方米2.5元/天,改造后租金坪效增长近200%。”刘璐说。

在大厦内,记者遇到刚大学毕业的杨小可。她告诉记者,自己深爱二次元文化,吉利大厦新装开业后已多次参加这里举办的二次元巡游等活动。“在这里可以遇见漫画作者,可以线下见到游戏里的好友,我在现实中有些社恐,在这儿找到了舒心的社交方式。”她说。

探索资产证券化路径

说起吉利大厦荣获今年中国商业地产节“年度商业创新先锋项目”奖项,城运发展总经理助理王子向记者介绍,中国商业地产节是中国商业地产与零售连锁行业中规模最大、最具品牌价值和影响力的行业年度盛典,已连续举办了20年。“这个奖项不仅是对吉利大厦在商业模式、空间运营及消费者体验等领域突破性探索的认可,也凸显了其作为深化国企改革标杆项目对城市更新的引领意义。”他说。(下转第2版)

全市首个「先研后股」「先投后股」实施办法出台

消费生活、文化传播等深度融合。

天津赛区报名参赛项目总数达96491项,其中,高教主赛道参赛项目39530项、“青年红色筑梦之旅”赛道23256项、职教赛道27349项、产业赛道6356项。根据天津赛区市赛初赛专家网评结果,本次全市共690个项目晋级市赛决赛,较2024年增加约20%,创历史新高,“敢闯、会创”氛围更加浓厚。

中国国际大学生创新大赛是我国深化创新创业教育改革的重要平台,现已成为我国范围最广、影响最大的大学生创新创业盛会。

上海合作组织成员国外长理事会会议将在津举行

新华社北京7月12日电 外交部发言人12日宣布:上海合作组织成员国外长理事会会议将于7月15日在天津举行。应中共中央政治局委员、外交部长王毅邀请,上合组织其他成员国外长和上合组织常设机构负责人将与会。各方将就上合组织各领域合作以及重大国际和地区问题交换意见。其中,印度外长苏杰生还将结合与会访华。

本报讯(记者 马晓冬)近日,天津滨海高新区在我市率先制定出台科技成果转化“先研后股”“先投后股”项目管理办法,推动构建多层次投融资生态,进一步支持科研团队跨越科技创新链条中的“死亡之谷”。

所谓“先研后股”“先投后股”,是指由财政性资金通过科技立项形式支持研发团队及科创企业研发、成果转化、产业化,并约定后期转化为股权的条件;在被投项目达到条件时,将支持资金转换为企业股权,并按照“适当收益”原则退出。

此次出台的《天津滨海高新区科技成果转化“先研后股”“先投后股”项目管理办法(试行)》(以下简称《管理办法》),在全国范围内率先探索依托认股权模式,制度化、规范化、批量化开展科技成果转化“先研后股”创新。通过在天津滨海柜台交易市场登记确权,约定各方权益,后续认股权可实现规范化流转,为财政性资金的适时退出和资本循环提供市场化通道。

《管理办法》提出,单个科技项目支持资金不超过500万元,对于具有重大示范意义、代表性、前瞻性的科研创新平台或重大技术创新项目,支持资金不超过5000万元。高新区科技局相关负责人表示,“先研后股”“先投后股”可以精准注入早期资本,满足科创项目在种子、天使等轮次之前的资金需求,为具有潜力的在研前瞻性项目,种子阶段、概念验证阶段科研项目和成长属性好、技术水平高的初创期科技企业提供关键资金,与创投基金、产业基金形成有效衔接,解决早期资本“看不好、不敢投”的难题。

为了进一步提升财政性资金的使用效率,《管理办法》创新“先期科技立项+后期择优持股”模式,使财政支持从传统的单向补贴转变为可循环的创新资本。通过“社会化筛选、专业化审查、集体性决策”三层评审机制严把入口关,引入专业投资机构全流程跟踪管理、风险监控,建立覆盖项目全生命周期的闭环管理体系。

据了解,高新区将面向社会开展首批“先研后股”“先投后股”项目立项征集,推动更多科技成果从实验室走向生产线。

天津港集团推动绿色低碳发展

干散货码头短倒运输实现100%新能源化

本报讯(记者 马晓冬 万红)日前,随着新一批新能源车辆投入到生产作业中,天津港集团实现了干散货、件杂货码头短倒运输100%新能源替代,也标志着“十四五”期间推动港口清洁运输“两步走”目标顺利完成。

近年来,天津港集团持续推动港口绿色低碳发展,深入开展清洁运输提升攻坚行动,在绿色低碳运输方面成果丰硕。其中,“公转铁”“散改集”双示范港口发展成效显著,铁矿石、煤炭、焦炭等大宗散货的清洁运输比例超过了80%,海铁联运增长率超过10%。焦炭码头在2023年底实现了焦炭货类短倒运输100%新能源化,2024年底,4家集装箱码头的场内倒运100%应用新能源车辆,如今,6家散杂货码头的协议车队也100%应用新能源车辆,累计投入应用1200余辆新能源车,每年可减少约9.5万吨的二氧化碳排放量。

除此之外,天津港集团下属青鸟公司累计建设了超200台高功率充电桩,为新能源港作设备和集疏运车辆补能提供了有力支持。山西孝义—天津港的新能源重卡双重零碳物流通道试点运输成功始发,长途清洁运输的探索步伐也持续加快。



天津港煤码头公司的新能源倒运车辆进行铝矾土装卸作业。
照片由天津港集团提供

相约上合 绽放津彩

2025上合组织数字经济论坛现场体验活动举行

上合组织国家嘉宾感受天津数字经济强劲“脉动”



昨天,参加2025上合组织数字经济论坛的嘉宾前往联想天津未来中心和天津新松智慧产业园进行参观。图为联想天津未来中心。
记者 赵建伟 摄

■记者 史莺

“数字经济”“数智赋能”“数实融合”……如今“数字”正以前所未有的速度改变我们的生产、生活。昨天,2025上合组织数字经济论坛的一场现场体验活动,让120位来自上合组织国家的嘉宾走进联想天津未来中心和天津新松智慧产业园,了解数字化转型为工业带来的提质增效、技术创新、管理变革等,沉浸式感受天津的全“数”前进。

在联想天津未来中心,巴基斯坦大使馆经济公使阿斯拉姆·乔杜里说:“坦率地说,这里给我太多的意外和惊喜!”在一楼大厅,悬于上方的长环形LED屏幕缓缓降下,“拼接”成一幅“AI(人工智能)历史长卷”,将“从天津卫到天津‘未’”的故事呈现眼前。如果说这已经让他“感到不可思议”,行业智能展厅和智能制造工厂的参观更令他“目不暇接”,“让我最难忘

的是,联想负责人介绍利用AI算法,智能排产系统可处理每日上千笔订单,把过去1至2小时的排程时间缩短至不到10分钟,产量提升19%,产品质量也随之提升。这些解决方案非常值得其他国家的工厂借鉴。”

“联想让智能制造与绿色零碳同向而行,体现了中国企业在低碳方面的责任担当。”哈萨克斯坦中国研究中心首席研究员乌兰·努希茨汉说,天津之行让他收获颇丰,了解到很多天津在城市数字化转型、数据资源开发利用等方面的经验。对于柬埔寨端华大学汉语言专业负责人林建平来说,天津之行让他对中国的“数”而上有了更深了解:“柬埔寨在利用AI技术方面还处在基础水平,我想把在联想看到、学到的经验回去告诉柬埔寨的学生,帮助他们更充分有效地去运用AI技术。”

(下转第2版)

古今相映织津彩 河海交融绘新篇

——天津文旅“河海津韵”采风见闻

绿野新歌 潮玩趣味焕新蓟州游
古刹新语 斗拱间流淌的文创活水
西艺新融 米兰匠心邂逅津门非遗

2版