

文艺 胶印厂变身文创园

除了老旧街道，城区里的工业老厂房也在这场腾退中悄然改头换面。站上77文创园楼顶俯瞰园区，红砖砌就的旧厂房仍在，除了加固处理，整体形象相较此前并无二致。厂房大门也由原来的砖木结构改为耐厚钢板，保持了实用性，外观也更具年代感。

据了解，这座位于东城区美术馆后街77号的文创园前身是新中国成立初期成立的北京胶印厂。该厂系上世纪50年代上海雕版印刷企业迁移至此，后来成为北京市著名的工业印刷基地。后期，随着北京疏解产业，控制增量、优化存量的行动落地，2012年，园区也迎来存量改造。

历时两年半，园区内结构加固、规划分区和招商等工作相继完成。其中，约1000平方米的违建被拆除，除了街心花园，煤库被改造成展览空间、锅炉房成了咖啡厅……2014年5月，园区正式开园。由于地处首都功能核心区，周边文化资源优势明显，戏剧资源更是得天独厚。与园区一街之隔的有中国美术馆、三联书店，向西是北大红楼旧址，向南是北京人民艺术剧院，向北则是中央戏剧学院，是艺术人才高度密集的地区。

改造后，园区成为了一座以影视和戏剧为核心内容的主题性文化产业园。内部老烟囱、烫金模切机等工业遗迹被保留下来。红砖墙面的小楼，迂回旋转的钢梯延展至园区楼顶，成就了一个全新的打卡胜地，胶印厂的老职工们也会时常回来。

其中，77剧场是园区内最受欢迎的文化亮点之一。剧场是在原有厂房车间、仓库的建筑结构基础上进行加固，并由厚重的工字钢柱列和暗红带锈的钢板构建而成，场内可容纳200名观众。通过内置一块4m×6m的LED屏幕，实现了多媒体



站在77文创园顶楼俯瞰，红砖砌就的旧厂房具有年代感和舞台表演的跨界合作。

77文创园总经理李明表示，剧场最大的特色是重达3吨、可整体自动全举升开启的大门，能够在两分钟内让四面封闭的剧场变身为三面环绕的开放式空间。截至目前，剧场已举办了包括两岸小剧场艺术节、南锣鼓巷戏剧展演季、北京国际青年戏剧节部分演出单元、77文创自己策划组织的77文创生活节等文化演出活动。每年有超过200场各类演出及活动，吸引了一批核心的创作资源、演出资源、文化精英团队向园区聚集。

除了77剧场外，园区里的特色业态还包括无用生活空间、北京剧目排练中心、北京掌娱互动文化传播有限公司、77啤妹等。李明表示，园区的特色并不仅是体现在剧场本身，而是着眼戏剧孵化全链条，打造的是生态。“从导演工作室到市场化演出前的试演，园区内配置相对完备。场地的租金也仅仅是200—600元一天，这个价格在戏剧界已经算是非常低廉的水平。”2020年，77文创园依靠出色的改造和运营管理，成为北京市首批市级文创园区之一。

商业 写字楼里的吉尼斯纪录



翻修一新的老旧小区楼体，环境也改善了不少

退去了街角巷弄的生活气息，即便是被改造过后的商业楼宇，也将设计效果发挥到极致。中粮·置地广场位于东城区安定门外大街208号，总建筑面积81698平方米，原址为三利大厦和三利百货。在腾退了原有的200余家商户、淘汰了零售批发业态后，这座建筑也被升级为国际智能化的5A写字楼。

进入A座大堂，一道室内人造水幕从楼顶缓缓落下，流向大厦东边水池。这道水幕被命名为“映象”飞瀑，高达60米，系WET水景公司为中粮·置地广场量身定制。2018年，广场正式运营之际，水幕获得吉尼斯世界纪录，这也成为迄今为止全球最高的室内水幕。

2018年12月，中关村东城园管委会与中粮·置地广场签署合作协议，引导项目在遴选写字楼租户时重点引进文化、金融、科技、大健康等

符合东城区产业发展方向的企业。相较其他商务楼宇，中粮·置地广场更强调盘活空间资源，打造精细化运营。

楼内以“空间打造+运营服务+社群构建”为基础，建立了以COFCO Fantasy(悅创)、COFCO Life(悅享)、COFFICE(悅智)为主题的3C运营服务体系”，通过智慧云平台为租户企业提供高效解决方案的运营体系，满足B端租户企业办公服务需求以及C端客群生活服务需求。“地下一层有餐厅、书店、健身房等，基本能够满足一个白领一整天的工作、生活需求。”前述工作人员表示。

值得一提的是，东城区还将“紫金服务”引入楼宇，并特派驻企专员，及时反映企业诉求，加以引导，进而优化营商环境。2018年以来，东城区相继创立了“紫金服务”品牌，并创新建立了“紫金驻企专员”制度，向区内重点企业和成长性好的中小微企业安排“驻企专员”，为企业一对一面对面、点对点”排忧解难。

据东城区发改委副主任崔红雁介绍，通过紫金驻企专员制度，企业许多服务可达秒办，打通了政策落地的最后一米。

据统计，即便是在疫情期间，该楼宇出租率也达到95%。其中，外资占30%；上市公司占35%；金融类租户占57%，科技类租户占26%，贸易类租户占13%，文化类租户占9%。已入驻知名企业包括摩根士丹利、中篮联体育、中移金科和睿智科技等。

