

“五环大厦”凤凰涅槃华丽蜕变

■记者 周琳文/摄

根据区委、区政府对国有企业整合重组的要求,五环大厦从2012年整合重组为上海杨浦投资控股(集团)有限公司全资子公司;并按《公司法》和现代企业制度的要求改制成为上海五环大厦投资发展有限公司。2013年,以“壮士断腕”气概,清理30余家“散、小、弱”企业离场,并投入千万元资金,实施“智能、低碳、生态”整体改造,吸引“专、特、强”体育类企业入驻,成为杨浦国家创新型试点城区建设过程中,符合区域经济社会发展要求的区属国有企业。

如今,在日渐繁华的控江路打虎山路路口,一座崭新的“五环大厦”跃入人们的视野。

克服“阵痛”转型重组

“五环大厦”地处大连路总部研发集聚区的延伸区,及“两心辐射”之一控江路地区商业中心的交集处,坐拥繁华的黄金地段,周边交通便捷,环境优美,汇聚了近40家企业入驻。然而,由于大楼建成年久失修,办公设施设备陈旧老化,租金长年徘徊在低位水平,且每年的水、电、照明等消耗量高居不下,企业经营效益不容乐观。

2011年,杨浦区启动新一轮区属国资国企深化改革资产重组,“五环大厦”整合重组为上海杨浦投资控股(集

团)有限公司全资子公司——上海五环大厦投资发展有限公司,走上集中规模化经营之路。

2012年5月以来,经过多方调研和论证,为最大化实现国有资产保值增值,将“五环大厦”经营业态及时调整转型,定位为以体育产业为特色的中高档商务楼,吸引体育产业企业集群入驻。2013年1月,五环大厦作为上海体育学院科技园“一体两翼”的有机组成部分,被国家科技部授予“上海体育国家大学科技园”称号。



▲改造后的东楼大堂

“腾笼换鸟”调整业态

“五环大厦”综合办公楼高11层,地上建筑高度42米,建筑面积8694平方米,先后入驻了大小30余家企业。

由于体制的制约和设备设施老化陈旧等原因,商业大楼的租金长期在低位徘徊,而整幢大楼的能耗却高居不下,且有日益增长的趋势:夏天使用的敞开式水冷单冷中央空调系统每年消耗电能96600千瓦,大楼风机盘管室内机组每年消耗电能5544千瓦,冬季开启柴油锅炉每年消耗电能9870

千瓦,包括锅炉制热每年购买的约30吨0号柴油,整个中央空调系统每年消耗电能达392448.79千瓦,巨大的日常消耗开支令企业不堪重负,经营效益不容乐观。

转型重组后,上海五环大厦投资发展有限公司以“壮士断腕”的决心,花费近一年时间,做了大量的协调工作,并不惜数百万元租金收入,陆续将30余家租约到期“散、小、弱”企业清退出场,迈出“腾笼换鸟”业态调整步伐。



“智能、低碳、生态”改造

腾出“笼”后如何吸引“鸟”入驻?2013年9月,“五环大厦”自筹资金1000多万元,经过专业装修公司精心设计、相关规划审批、招投标等程序,拉开节能减排整修改造序幕。

国家“十二五”规划指出,我国要把大幅度降低能源消耗强度、二氧化碳排放强度和主要污染物的排放总量作为重要的约束性指标。对“五环大厦”而言,节能减排不仅能降低生产成本,提升国有企业资产经营效益,更重要的是为区域国有企业重组再创辉煌打造了新亮点,加快推进了杨浦国家创新型试点城区建设的步伐。因此,整修改造遵循“智能、低碳、生态”要求加快推进。

经过数个月的紧张施工,一座崭

新的“五环大厦”逐渐显现,上海体育国家大学科技园五环园区的品位和档次得到明显提升。

斑驳脱落的破损瓷砖贴面外墙,被防水、防火、抗开裂的三道加密剂和天然色砂的环保外墙真石漆水性涂料替代;办公室、走廊、消防通道等不同地方不同情况,全部换用符合要求的防频闪LED节能照明设备和灯具;易变形、抗风能力差、密封性不好的铝合金移窗,被换上了具有隔音、隔热、防结露和降低能耗的双层玻璃,大大降低使用能耗;高能耗、高排放的设备全部淘汰,被环保节能的VRV中央空调、高速光纤的网络通信取代,着力打造的宽敞、明亮、舒适的办公环境,令人耳目一新。

据悉,在上海五环大厦投资发展有限公司和上海体育学院共同努力下,目前上海远大学广场教育科技有限公司已正式入驻“五环大厦”,另有10家体育类企业计划入驻上海体育国家大学科技园五环园区,创下校企合作新业绩。

“2014年是五环大厦新的起点,新的开始。”上海五环大厦投资发展有限公司总经理林锋表示,公司将在区国资委和投控集团的领导下,对接区国资国企的“双缩”“双化”工作,致力于在区域内投资新建、参股收购、经营运作商业商务资源,以“智能、低碳、生态”的新型现代化商务楼宇开发为重点,带动存量商务楼宇改造提升,推进“五环大厦”再创新辉煌。



▲改造后的过道