

全力打造新时代社会主义现代化国际大都市的示范窗口区

崂山区：以城市更新奏响高质量发展新旋律



■崂山路沿线的优美风景。
崂山区档案馆供图



■金家岭金融聚集区。



■地铁11号线崂山段
风景如画。 邢秀秀 摄



■花海崂山

5月22日，周日。下午5时，崂山小麦岛。远山、碧海、蓝天、白云、木栈道……山海与城市交织，自然与繁华共生，如诗如画的美景让游人留连忘返。

每周日17时到20时，在小岛西南角的山坡上，一场“青未小篷车”露天音乐会都会在此准时举行。守望仙境海岸，仰望星辰大海，20多名音乐爱好者轮番出场，他们弹起吉他，敲起欢快的鼓点，演唱着一首首动听的歌谣。小麦岛曾是个荒岛，如今变成了一座“没有围墙”“人人可参与”的网红打卡地。小麦岛的美丽嬗变是崂山区推进城市更新和城市建设的一个具体而微的缩影。

2022年，崂山区紧紧围绕全市“一二三四六十”目标定位和思路举措，把城市更新和城市建设作为“作风能力提升年”和“基层基础建设年”的重点战场，以提升人民获得感、幸福感、安全感为前提，以促进城市高质量发展为目标，找准工作抓手，既改造城市的“面子”，又改造城市的“里子”；既着眼城市的“现在”，又着眼城市的“未来”，努力把崂山建设成为新时代社会主义现代化国际大都市的示范窗口区。

转角遇到美，打造市民家门口的风景

平坦整洁的透水砖步行道，整齐有序的观景树木和错落有致的草坪、健身器材、儿童娱乐设施、休闲座椅……近日，走进位于崂山区劲松五路的口袋公园，工人们正在进行最后的塑胶地面铺装施工，尽管还没完工，却引来居民纷纷驻足观看、拍照。5月底，这里将完工投用，为周边4个小区居民提供一个集儿童玩耍、邻里交流、康体健身、漫步休憩于一体的静谧之处。

建成后的劲松五路“口袋公园”，在保持原有绿地功能的同时，从植物配置、色彩搭配，到利用植物造景方面都将上升一个台阶，可更好地满足周边居民休闲赏景的需求。据崂山区城市管理局园林绿化科科长介绍，丰富而优质的硬件设施是“口袋公园”的表面，其背后传递的生态城市理念。从前期建设到后期维护，遵循生态环保理念。760米的绿道应用了EPDM塑胶地面，具有很好的透水性、强韧的弹性层和缓冲性，是运动步道理想选择。另外，“口袋公园”的活动场地采用EPDM塑胶地面和彩色透水混凝土相结合的方式，可解决传统石材及砖材可塑性差、不透水的问题。在细节设计方面，园内设施均采用圆角处理，避免小朋友磕碰；树池、座椅的高度控制在舒适范围，方便老人孩子休息。

“口袋公园”建设不能千篇一律，必须因地制宜、因时而异。崂山区以最精细的态度面对城市治理，高位谋划，大手笔、大魄力推进，将群众的实际需求放在心上，落实到项目上。充分利用好山、海、岛、湾等自然景观资源和优良的人文景观资源，根据地理位置、周边环境等因素，定位不同游园的特色，积极构建具有崂山特色的舒适亲民的城市生态空间。

“口袋公园”像城市中的绿洲，装点着城市的街景，满足居民们对诗和远方的渴望。“我把咱这个公园建设情况在小区业主群里进行了分享，一时间刷爆朋友圈，以后一出门就有小公园，是饭后休憩、休闲散步、健身锻炼的新去处！”家住春光山色小区的左女士高兴地说。伴随口袋公园提档升级工作深入推进，曾经不起眼的边角地、空地或废弃空间，经设计整修变身为靓丽实用的、居民身边的“口袋公园”。

今年崂山区将建成“口袋公园”10处，立体绿化5处，林荫廊道4条，1个滨海公园向市民开放，努力在全区形成纵横串联的绿色空间体系，让市民“推窗见景，出门见绿”。同时，围绕民生需求布局，崂山区大力实施老旧小区改造、建设停车设施等一系列民生工程。随着一个个民生项目的落地，人民群众在城市生活将更方便、更舒心，更有获得感、幸福感。

“地尽其用”，绘就未来之城“智慧蓝图”

“春争日，夏争时，一年大事不宜迟。”小满已过，芒种将至，崂山区城市更新传来一连串的好消息：2022年重点推进的194个城市更新建设项目，目前137个项目已开工在建。

没有什么比塔吊高耸林立更能传递发展信心，没有什么比项目接踵落地更能澎湃发展的动力。日前，青岛虚拟现实产业园项目已开工，建成后将成为青岛、山东乃至全国虚拟现实产业发展的新高地。5月15日，山东首个人工智能计算中心——青岛人工智能计算中心落户崂山并举行开工仪式，标志着崂山区向着“加快建设人工智能创新发展高地”又迈出了重要一步。城市发展拔节生长，“智慧蓝图”轮廓渐明。

城市发展，土地是关键。城市建设中，土地开发逼近“天花板”是各地面临的痛点，而结构性失衡是重要原因，尤其是低效片区（园区）存在很多“沉睡”的闲置低效用地。基于城市存量之上的城市更新，也成为现阶段以及未来城市发展的新一轮增长极。

崂山区株洲路片区是青岛市先期启动的10个重点低效片区（园区）之一，总面积约10.34平方公里，未来三年时间需要收回、盘活的低效或闲置用地多达1000亩以

上。启动城市更新、促进高质量发展正当其时。崂山区把城市更新和城市建设三年攻坚行动，作为加快“五区同创”的突破之举，借助全市强力推进城市更新建设的大势，着力推动张村河、株洲路、创智谷等重点区域村庄改造和更新升级，3年计划启动15个社区村改，争取盘活土地1万亩以上，新增产业用地3000亩以上。同时大力拓展产业空间，对一些闲置的、低效能的土地和厂房，进行收储实施二次开发，新建一批特色的专业产业园区。此外，立足于新经济，建设新型楼宇，开发一批办公+N、多场景的特色楼宇，实现“四新”经济上楼，向空中要空间，向空中拓发展，丰富楼宇经济新的内涵。

城市更新，关键是导入产业。围绕打造“四新”经济集聚区，崂山区以未来眼光适度提前布局建设，瞄准产业前沿布局科创资源，植入优质“四新”项目、强力推进实体经济振兴发展行动，推进产城融合。在株洲路片区打造人工智能、虚拟现实和新一代信息技术3个千亩级产业园区。其中，人工智能产业园，占地3100亩，依托海尔智家、易来智能、云天励飞等企业，打造具有全国影响力的人工智能产业园区。青岛虚拟现实产业园，占地1600亩，依托歌尔科技、小鸟看看、聚好看等企业，打造全球VR第一园，目前一期虚拟现实整机产线和光学模组已进场施工，计划明年3月份部分交付、9月份全部交付。新一代信息技术产业园，占地1500亩，依托海信网络、中科曙光等企业，打造中国软件名园。

低效用地“活”起来，新动能在这里“拔节生长”。目



■青岛国际创新园外景。

前，一大批企业、平台抢抓机遇，投身到株洲路片区这场“焕新”浪潮之中，一批城市更新成果相继落槌。

金融赋能，蹚出城市升级资金支持新路径

走进位于株洲路上的巨峰科技产业园，一片热火朝天的建设景象，5栋单体楼宇实现主体封顶，虚拟现实等一批新项目亟待入驻……然而，有谁会相信，不久前这里只是一处供周边企业租借的仓库库房。据孙家下庄社区党委书记于鹏介绍，巨峰产业园项目是社区的工业用地，以前都是些老旧厂房，经济效益低，社区收益少。

为盘活低效闲置用地，让寸土寸金的崂山土地发挥出更大效益，助力社区集体经济发展，巨峰科创发挥区属国有平台公司的资金优势和招商优势，经过充分协商、沟通，双方按照一定比例分成进行合作。据介绍，包括巨峰科技产业园项目在内，巨峰科创在株洲路片区共布局项目10余个。

城市更新需要耗费巨额资本，钱从何而来？崂山区多

措并举、多方筹措，通过市场化融资、使用政府专项债券、统筹安排财政预算等方式，全力保障城市更新和城市建设项目资金需求，探索城市更新资金支持的新路径、新模式、新经验。

崂山区是青岛财富管理金融综合改革试验区的核心区，截至目前已累计引进落户金融机构及类金融企业1177家，涵盖22类业态。崂山区充分发挥驻区各大型金融机构支持实体经济的头雁效应，鼓励他们健全和丰富金融业态，创新金融产品及服务，拓宽实体经济融资渠道和方式，为城市更新和城市建设提供新金融支持，努力构建涵盖企业全生命周期的科技金融服务体系，为城市升级赋能。同时，鼓励和引导社会资本积极参与，引入更多有实力的央企、国企以及头部企业参与城市更新和城市建设。

崂山区坚持政府指导，国企参与，市场化运作的方式，由区财政局牵头，联合相关部门、街道，以区属国企为实施主体，分别与银行等金融机构达成融资合作。区属国有平台公司，上接政府战略要求、下接市场化运作，在城市更新中起到了关键作用。青岛全球财富中心开发建设有限公司以资金融通为抓手，设立资金池，将为张村河南岸拆迁和安置区建设提供充足、及时、低成本的资金保障。目前已为张村河片区改造提供各类拆迁征地资金超过10亿元。

崂山区积极拓展资金来源渠道，综合采取探索专项债券、基金、多渠道为城市更新和城市建设攻坚行动提供

资金保障。大力推进政府专项债券发行。一是将老旧小区改造、中心城区停车场建设、供热配套设施等9个项目纳入青岛市2022年政府专项债券储备。截至目前，已为6个项目成功发行2022年政府专项债券7亿元，力争全年专项债券发行规模达到14.6亿元，后续将根据项目建设情况和资金需求增加发债额度。二是巨峰科创与中信基金、市级创业投资引导基金管理中心、朗威控股集团等单位合作成立了10亿元的中信医疗产业基金，为医疗类项目落户提供资本支撑，形成了“园区开发+资本支持+项目入驻”的建设招商模式，加速与周边医疗类上下游企业形成产业集聚。

披荆斩棘，奋楫扬帆，山海可蹈，未来可期。城市更新是新时代贯彻新发展理念、推动区域高质量发展的“风口”。崂山50万干部群众将以更足干劲、更实举措、更大力度，在全市城市更新建设中当排头、作示范、蹚新路，书写新时代城市高质量发展的新篇章。为打造“活力海洋之都、精彩宜人之城”贡献崂山力量，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开！

（梁太宏 李莹 董福杰 陈天）

