

市民会客厅

集思广益赋能活力海洋之都 凝心聚力建设精彩宜人之城

责编 林兢 美编 郑燕 审读 王忠良 排版 张春梅

城市更新建设是城市功能的重新定位,老旧小区综合提升改造推行精细化的有机更新和微改造,让居民从“有房住”到“住得好”——

重新定义“老旧小区”,办好家门口“关键小事”

——访中国城市科学研究院城市老旧小区改造专业委员会秘书长韩青

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

改造的价值:
实现人与空间良性互动

老门西作为南京老城中最具烟火气的区域,至今仍保留着较为完好的街巷肌理结构,具有明显的地域文化、地域空间特色,但是配套不完善的社区、非成套化住房与复杂的人口构成等问题的凸显使得老门西逐渐失去活力,给城市更新带来巨大挑战。

去年,以“更新让居住更美好”为主题的首届全国大学生空间规划设计竞赛在南京举办,青岛理工大学的参赛作品《寻因解构 共治繁生——基于城市基因理论下的钓鱼台片区城市更新设计》荣获三等奖。谈及此次参赛,指导教师韩青颇多感慨。城市更新具有“目标多元、问题交织、空间复杂、推进困难”等特点,考虑到落地和实施的可行性,老城改造设计必须要在细微处下功夫,不能搞大拆大建又要出彩出新,使有限的土地和资源发挥最大的效益,居住空间的有效利用则成为城市更新的聚焦点,如何充分结合物质空间特征和人群特点展开居住空间更新,是城市更新规划设计的难点。

同国内很多城市一样,青岛面临着“城市发展由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重”的阶段,因此开展城市更新行动成为现实。城市更新的范围包括“三区一村”改造,即老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村改造。“老旧小区改造是城市更新的方向之一,是城市更新中重要的一部分。社区是治理平台最小的一个单元,城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。”韩青认为,从城市发展角度来看,城市更新可以盘活土地价值,为城市挖掘空间的服务力;老旧小区改造可以提升城市居民生活品质,实现人与空间良性互动。城市更新和老旧小区改造是解决人们对美好生活向往的一个有效途径,是增强人民群众获得感幸福感安全感的重要方式。

面临的挑战:
提升群众参与度,创新资金筹措模式

老旧小区怎么改?或者说老旧小区改造的目标任务是什么?

国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和青岛市《关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》中明确,老旧小区改造的目标任务分为三类:基础类、完善类、提升类。其中基础类是满足居民安全需要和基本生活需求的内容,主要是市政基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等;完善类是满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容,主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等;提升类是丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

作为全国城镇老旧小区改造试点城市,当前,青岛正广泛而深入地推进老旧小区改造工作,“就青岛而言,老旧小区的改造以基础类改造为主,加之提升类的基础设施改

“三年见成效,五年大变样。”当前,青岛城市更新和城市建设正如火如荼推进。作为城市更新和城市建设三年攻坚行动的八大行动之一,老旧小区改造是实现从“有房住”到“住得好”的重要方式,这项家门口的“关键小事”,一直是很多居民最为关心的话题。

青岛在老旧小区改造中,有哪些问题需要关注和解决?各地在城市更新中又积累了哪些创新经验?围绕这些问题,记者专访了中国城市科学研究院城市老旧小区改造专业委员会秘书长、青岛市CIM+城市更新技术创新中心主任、青岛理工大学建筑与城乡规划学院教授韩青。



造,公共服务配套设施的改造内容相对较少。”韩青调研发现,青岛的老旧小区建造时间长,安全问题突出,公共服务和配套设施需要保障,存在的主要问题是管线混乱、屋面漏水、道路破损、停车位不足、消防安全等问题。她指出,青岛老旧小区改造过程中面临着不少挑战,因为老旧小区的老龄人口占比比较大,有加装电梯的急切需求,而加装电梯又存在不同楼层意见不同的现象,因而在现实操作层面需要得到各方的支持。老旧小区改造既是一次城市更新建设,也往往反映出基层社区治理的现代化水平。

另外,改造中还存在资金筹措的问题。老旧小区改造是以政府出资为主,自上而下的改造方式,群众参与度不够,缺乏社会投资,资金筹措模式单一。“财政资金有限往往会导致改造工作进展缓慢。”韩青表示。

在城市更新上,浙江嘉兴探索出了“嘉兴EPC模式”。韩青介绍,嘉兴市强化项目统筹,把“未来社区”理念和嘉兴文化元素植入改造工作,试点“片区改造”,集中力量解决一些突出的民生问题,系统推动小区及周边区域的基础设施更新联动,努力营造服务齐全、宜居便利的15分钟社区生活圈。

项目采取EPC总承包模式,通过设计和施工一体化总包,优化了环节提高了效率,使老旧小区改造工作提质提速,也通过新模式推动促进嘉兴老旧小区改造的规范化运作模式,并确立完善的运作体系。

支部,时刻关注市民诉求,及时、快速地解决施工过程中给老百姓带来的生活上的不便,做好方案解释,协调施工方法、时间等,建立起工程实施与百姓生活之间的对话渠道,帮助社区做好群众工作,顺利推进项目实施。

如何破题:
片区化改造,市场化运作

针对我市老旧小区改造中存在的问题,该如何解决呢?

“老旧小区改造是重大的民生工程,关系群众切身利益。首先需要强化顶层设计,明确城镇老旧小区改造的范围和内容、工作机制等,明确各参与方的责任与义务;创造性地出台符合地方特点的老旧小区改造政策,建立长效机制,加强顶层设计推动项目加速。”韩青给出建议,实现老旧小区的品质提升,应该片区化改造,实现公共配套设施、交通、滨海绿道等片区公共区域的整体改造提升,纳入完整社区理念,探索出一套老旧小区片区化改造提升的青岛模式。

面对老旧小区改造中资金筹措问题,市场化的运作无疑是持续发展的最佳方式。韩青认为,应引入社会资金,推动市场化改造,用市场化方式吸引社会力量参与,通过财政配资、居民出资、市场运作等方式搭建青岛市城市更新和社会资本运作模式,并确立完善的运作体系。

“人民城市人民建、人民城市为人民”,改造老旧小区需要深入了解居民诉求,尊重群众意愿,精准制定改造方案。针对老旧小区改造中群众参与度不够的现实,韩青认为,在目前社区网格化管理的基础上,搭建公众参与平台,成立街道城市更新协调专班,社区、写字楼等单位完善业主委员会机制,协调解决工作中的重大问题,拓展公众参与城市更新决策的渠道,形成党委负责、政府主导、公众参与、民主协商的城市更新治理机制。同时加强宣传引导,采取宣讲会、培训班、新闻专题等形式,向公众推广推介城市更新的意义和典型经验,营造良好的工作氛围。完善利益共享机制,注重听取公众诉求,推动公众参与到城市更新立法制订、实际项目推进中去。在改造内容上,以配套为支点,进一步抓好软硬件提升,整合片区内的生活设施、医疗、教育、交通等资源,补齐片区内服务设施缺乏这一短板,打通服务“最后一公里”。同时,有条件的小区引入物业单位,动员群众全程参与、监督、管理改造提升和后续运维。从而在更新区域中实现教育、医疗、养老等领域的全覆盖,推进城市更新公共服务品质提升。

城市更新着力点:
下足“绣花”功夫,推行全周期管理

老旧小区是城市更新中重要的一部分。城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建更新活动,是城市功能的重新定位和城市动能的重新发现,是推广以节约利用空间等为特点的新型城市发展模式。

从“城市规划建设做得好不好,最终要用人民群众满意度来衡量”,到“城市是人民的,城市建设要坚持以人民为中心的发展理念,让群众过得更幸福”,再到“让城市成为老百姓宜业宜居的乐园”,体现着一以贯之的“以人民为中心”的城市建设理念。

人是城市的主体,衡量一座城市生活质量的高低和市民的生活状态,就要看他们衣食住行是否方便,能否真正安居乐业。在韩青看来,城市更新不仅是对建筑物等硬件设施进行改造,也是对各种生态环境、文化环境、产业结构、功能业态、社会心理等软环境进行延续与更新,是一项涉及政府、企业、社区等方方面面的协作行动,是新时期广大市民期盼的民生工程。

发达国家城镇化大体经历了城市化、大城市郊区化、再城市化这样的发展过程。“城镇化率超过60%以后,城镇化速度会一定程度放缓,将步入循序渐进的有机更新阶段。”韩青表示,当今国际大都市持续提升城市活力的一个重要举措就是城市更新,伦敦、纽约、东京等特大型城市之所以百年不衰,就在于通过不断更新,吸引了大量人才,促进了产业升级,带来了现代化需求,保持了城市持久的活力。2020年我国常住人口城镇化率已超过60%,城市发展由“增量扩张”为主转入“存量更新”为主,专家预计这一过程将大大拉动投资、需求增长,将撬动十万亿级的内需空间。

韩青认为,城市更新行动中要避免“大拆大建”,老旧小区改造中要强调精细化设计、下“绣花”功夫、全周期管理、可持续运营,补齐短板,推行精细化的有机更新和微改造。

施工通告

青银高速丹山特大桥(上行K13+300至K13+600段、下行K13+300至K13+600段)增设桥梁排水管、防落网、标志牌等涉路工程;青新高速白沙河大桥(上行K1+900至K3+300段、下行K1+900-K3+300段)更换梁板、更换支座等涉路工程。因工程施工需要,将于2022年5月29日至2022年8月29日对上述路段进行交通管制,请广大驾驶员朋友按照交通标志指示有序通行,注意安全。

特此通告
青岛市公安局交通警察支队青平高速公路大队
青岛交发高速公路发展集团有限公司机场路管理处
2022年5月27日

通告

省道202(流亭立交—正阳路)拓宽改造工程将于2022年5月30日—2022年11月30日进行施工,施工期间采取半幅封闭施工的方案,南北方向,省道202保持双向四车道正常通行,东西方向各主要交叉路口保持双向四车道正常通行,过往车辆和行人,请遵守交通标志的指示和现场工作人员的指挥,减速慢行,非必需经过该路段的车辆请提前绕行。

青岛市公安局城阳分局
青岛市城阳区公路事业发展中心
2022年5月28日

补充公告

我局承办于2022年5月27日发布的国有建设用地使用权网上拍卖出让公告(青自然资规(自)告字[2022]6号)中,370211001627GB00001W0000000号地块竞买保证金调整为2814.9459万元。

特此公告
中国(山东)自由贸易试验区青岛片区自然资源局
2022年5月28日

通告

青岛市地铁15号线一期土建二标段一工区靖城路站绿化迁改施工,需2022年5月28日至7月15日临时占用靖城路(阳阳路以南正阳中路以北)、正阳中路(阳阳一路以西阳城路以东)最外侧机动车道及人行道,占用区域随绿化迁改进度依次向前推进,每次占用长度约100米。

施工期间主干道正常通行,车辆行经现场须减速慢行,遵守交通标志的指示和现场工作人员指挥通行,有条件的车辆请提前选择绕行。

青岛市城阳区住房和城市建设管理局
青岛市公安局城阳分局
2022年5月28日

施工通告

青新高速公路下行K3+200-K3+385段增设声屏障涉路工程,因工程施工需要,将于2022年6月1日至2022年6月30日,对此路段进行交通管制,请广大驾驶员朋友按照交通标志指示有序通行,注意安全。

特此通告
青岛市公安局交通警察支队青平高速公路大队
青岛市城阳区夏庄街道办事处
2022年5月27日

吸收合并公告

经双方股东决定:青岛海高资产经营管理有限公司与青岛海客文化旅游有限公司合并;合并后,青岛海高资产经营管理有限公司存续(注册资本1000万元),青岛海客文化旅游有限公司解散;合并前青岛海客文化旅游有限公司的债权、债务,由合并后存续的青岛海高资产经营管理有限公司承继。

根据《中华人民共和国公司法》等法律法规的规定,合并双方的债权人自接到通知书之日起三十日内,未接到通知书的自公告之日起四十五日内,有权凭有效债权凭证要求公司清偿债务或者提供相应的担保;若相关债权人未在规定期限内行使前述权利,本次吸收合并将按照相关法定程序实施。

特此公告
联系人:邱莉 联系电话:18563916130
联系地址:青岛市黄岛区石寨山路1号
青岛海高资产经营管理有限公司
青岛海客文化旅游有限公司
2022年5月28日

注销公告

因本公司被青岛海高资产经营管理有限公司吸收合并,经本公司(统一社会信用代码:913702113260055814)股东研究决定,解散本公司,拟向工商登记机关申请注销登记,请债权人自本公告之日起四十五日内,凭有效债权凭证向本公司申报债权登记,逾期未申报的,视为放弃债权。

联系人:邱莉 联系电话:18563916130
青岛海客文化旅游有限公司
2022年5月28日

注销公告

经公司股东会研究决定,青岛贝尔特劳务工程有限公司自即日起注销。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的自本公告之日起四十五日内向公司清算组申报债权登记,逾期不申报的视为没有提出要求。

统一社会信用代码:913702034396980M
特此公告

青岛贝尔特劳务工程有限公司
2022年5月28日

注销公告

青岛(黄岛)城乡社区建设投资有限公司(统一社会信用代码:91370211092067546),经股东会研究决定,拟向登记管理机关申请注销登记,现已成立清算组。请债权人于公告发布之日起45日内向本单位清算组申报债权。

特此公告
青岛(黄岛)城乡社区建设投资有限公司
2022年5月26日

通告

因青岛地铁15号线一期土建一标段三工区夏塔路站绿化迁改施工,需2022年5月28日至2022年6月25日,临时占用城阳区黑龙江中路(夏塔路—赵红路)最外侧机动车道及人行道,占用区域随绿化迁改进度依次向前推进,每次占用长度约80m。

施工期间主干道正常通行,车辆行经施工现场须遵守交通标志的指示和现场工作人员的指挥,提前减速慢行或选择其他路线绕行。

青岛市城阳区住房和城市建设管理局
青岛市公安局城阳分局
2022年5月28日

关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会青岛监管局批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

交通银行股份有限公司青岛自贸区支行

机构编码:B0005S237020070 许可证流水号:01045317

业务范围:上级行在银保监会批准的业务范围内授权办理的业务,其中需事先审批的业务须经批准后方可开办。

批准日期:2022年5月23日 机构住所:山东省青岛市黄岛区太白山路48号、50号、52号、56号 电话:0532-82959950

发证机关:中国银行保险监督管理委员会青岛监管局

发证日期:2022年5月24日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局

2022年5月28日