

系统化推进升级改造,着力优化产业配套,导入高端新兴产业

# 青岛低效片区加速产业跃迁

□青岛日报/观海新闻记者 梁超 王冰洁



记者探访

土地是发展之基,生产之要。随着青岛进入高质量发展新阶段,低效片区(园区)开发建设成为土地节约集约利用、城市空间焕发新活力的全新发力点。

作为城市更新和城市建设三年攻坚行动的八大领域之一,未来三年时间,青岛将以中心城区为重点,以重点片区、重点任务为突破,系统谋划并先期启动10个重点片区(园区)开发建设,以点带面带动全市低效用地再开发,引导城市发展由追求增量扩面向挖潜存量提质转变。

激活低效片区是一场攻坚战,关乎区域未来几年的经济社会发展成色。记者从市重点低效片区(园区)开发建设指挥部获悉,先行启动的十大低效片区(园区)已腾让土地2.1万亩,开发利用1.5万亩,开工在建项目161个,年内还将新开工项目67个。

## 19.6万亩低效片区正被“唤醒”

以往低矮破旧厂房连片,如今机械轰鸣加速建设,未来现代化产业园区林立……随着城市更新和城市建设三年攻坚行动的深入推进,青岛多个低效片区的土地上正在发生着翻天覆地的变化。在城阳区,总面积达19.6万亩的楼山区域北片区、白沙河北岸片区和轨道交通产业示范区,被列入青岛十大低效片区,占据了全市低效片区总面积的56.9%。

十几座主体建筑拔地而起,或已经主体封顶,或正在进行基础及主体施工,建筑工人们穿梭其中,忙着搬材料、绑钢筋,不远处的机械设备轰隆作响。在位于城阳区流亭街道白沙湾路与惠安路交汇处的均和云谷·青岛未来创新园项目建设现场,目之所及一派热火朝天的建设场景,预示着这里将蝶变重生。

“以前都是老旧厂房,通过挖潜存量土地资源,优化土地资源要素供给,此处将打造成为青岛高端研发智造产业园区,重点引进智能制造、电子信息高端科技研发类以及辅助研发生产型相关企业。”据均和云谷·青岛未来创新园项目招商经理陈晨介绍,项目计划2025年底竣工,全面达产后可带动区域产值15亿元,税收6000万元,并可解决1500人的就业问题。

无论是从空间、历史维度,还是从发展维度来看,低效片区都已成为区域发展的“潜力股”。尤其是流亭国际机场转场后,城阳区的三大低效片区发展打破桎梏,“向存量要空间,要效益”,成为激活区域发展活力的关键点。“我们推行包括一级拆迁整理、二级环境提升、三级滚动开发、四级产业导入在内的‘四级联动’开发模式,系统化推进低效片区升级改造,推动土地利用由经济效益思维向质量效益思维转变,着力优化产业配套和生态环境供给,全面提升区域土地价值。”城阳区重点低效片区开发建设指挥分部办公室主任江志朋告诉记者。

盘活低效片区不只是一个孤立项目的开发,而是需要从宏观着眼谋篇布局。“为此,我们聘请国内一流设计院所,立足片区资源禀赋、区位优势,对标先进城市,高水平做好规划工作,全力打造全省低效片区开发建设样板区。”据江志朋介绍,城阳区围绕推动全区老旧工业园区升级改造工作,科学推进低效片区开发路径,与此同时,明确各个片区不同的区域优势和发展定位,并坚持“一地一策”,编制完成3个重点低效片区开发建设实施方案初稿,确定了开发建设实施路径。通过再开发,预计全区可腾出大量产业用地,增加公共服务、基础设施用地,加快推进重点片区由低效向高效蝶变。

盘活低效片区,招商引资是关键。截至目前,除了均和云谷·青岛未来创新园以外,还有大唐高新技术产业园、天安科创城等64个亿元以上产业项目正在城阳区加快建设。此外,围绕片区发展目标和功能定位,瞄准智能制造、半导体、生物医药和医疗器械等14条重点产业链,实施产业链“链主”和骨干企业倍增计划——目前城阳区轨道交通产业链围绕头部企业——中车青岛四方,已集聚核心配套企业220家,上下游产业链产值超过千亿元。

一个大大项目的落地,势必将为低效片区开发注入“催化剂”,逐步实现腾笼换鸟,助推大青岛北部经济隆起带加速建成。

## 传统老工业区变身产业新城

行至王台街道,传统制造强镇的气息迎面而来,在建项目工地围挡上“加快新旧动能转换”等宣传标语不断提醒着过往行人:这个传统制造业之地,正在发生变化。西海岸新区以京东方项目落地为契机,打造全市千亩新型显示产业园,全力推动王台老工业区从传统产业小镇向现代芯屏产业新城加速蝶变。

去年10月,由BOE(京东方)投资建设的全球最大显示模组制造单体工厂在青岛正式落地,项目于6月21日提前63天实现主体结构全面封顶,将于11月份实现首片点亮,



▲青岛京东方项目进入室内装饰装修,室外园林绿化阶段。  
梁超 摄



◀均和云谷·青岛未来创新园项目正在建设中。  
王冰洁 摄

达产后将实现年产值超100亿元。走进项目现场,叉车、吊车、运输货车等各类车辆正马力十足搬运物料;模组厂房内部,建筑工人也在热火朝天地忙碌着,调试线路、清洁墙面、装饰装修……“目前项目总人力投入达3500余人,厂房区及生活区同步施工;昼夜奋战,提前10天完成临建施工,提前20天完成桩基施工,提前15天完成生活区餐厅主体结构封顶;并且仅用36天实现模组厂房首段主体结构封顶,创造京东方模组厂房施工的最快速度。”中建三局青岛京东方项目生产经理王卫卫介绍,项目目前进入室内装饰装修,室外园林绿化阶段。

打造千亩新型显示产业园,离不开周边配套基础设施和公共服务设施。王台片区实施升级改造项目,推进实施水电气暖等一揽子配套工程和茂山路、328省道改造和204国道拓宽等园区外围“三横两纵”主干路网建设,新建、改造道路12.5公里,敷设各类管网105公里。一期投资3.13亿元的新建110kV配套变电站已于7月31日顺利完成送电。

王台老工业区位于西海岸新区北部,规划面积约33.95平方公里。近年来,王台区域内已集聚各类中小企业1200余家,但多是以机械加工为主的低层次业态,缺乏核心竞争力。根据市委市政府城市更新和城市建设总体工作部署,王台老工业区升级改造被统筹纳入全市城市更新和城市建设三年攻坚行动,专项指挥部坚持高点站位、高新突破、高效推进王台老工业区升级改造,自承担攻坚任务以来,立足区域长远发展,结合全市产业布局和片区资源禀赋,全力打造西海岸新区北部“芯屏”产业新城。青岛经济技术开发区管理委员会副主任、王台老工业区升级改造专项指挥部办公室主任李博介绍,根据规划,王台老工业区重点突破“五大片区”:规划以王台驻地为核心,打造中部城市功能片区;南部以京东方项目为龙头,打造新型显示产业片区;东部以富士康项目为龙头,打造半导体产业片区;北部以承载传统优质传统企业外迁为重点,建设传统产业提升片区;青兰高速以南,依托黄山驻地,建设黄山产城融合片区。

## 拆旧落新,发展一片新产业

低效片区普遍存在景观环境差、基础设施落后、土地利用粗放、产业转型乏力等问题。为加快土地集约利用和

城市高质量发展,青岛紧紧抓住征迁“牛鼻子”,实现拆旧落新。

近日,市自然资源和规划局发布《崂山区中韩街道张村河南、刘家下庄、孙家下庄、李家下庄社区村庄改造安置区建设项目规划及建筑方案批前公示》。今年以来,青岛实施城市更新和城市建设三年攻坚行动,其中作为青岛最大“城中村”的张村河片区,被列为全市重点攻坚的十大低效片区之一。在此背景下,张村河片区开启改造“快车道”,崂山区计划利用3年时间分批启动张村河沿线12个未改造社区的村改工作。

与其他区市相比,土地资源稀缺、发展空间不足一直以来都是制约崂山区发展的瓶颈和短板。张村河片区拆迁工作的顺利推进,无疑将为新兴产业在此落地提供大量土地空间。紧紧抓住这一机遇,崂山区按照“区域统筹、连片开发、产城融合、整体配套”的原则,一边加快盘活低效用地,一边导入新一代信息技术、生物医药等高端新兴产业,确保拆出一片新空间、发展一片新产业。

根据规划,崂山区将在这里打造链接世界的科技创新基地、国家级金融科创区、山东战略性新兴产业高地、青岛市“四新”经济示范区,着力建设成为青岛城市更新和建设的先行示范区,国际化品质新城形象的集中展示区。引来一个优质产业项目次第入席,张村河片区的改造提升改出了产业集聚的平台空间。

前不久,株洲路片区再迎新业态加盟——青岛市内外贸融合创新产业园正式开园。由崂山区政府和青岛市跨境电子商务协会联合打造的产业项目开园伊始便迎来4家企业入驻,预计年内可实现营业额7500万美元。未来,项目还将招引大型批发、零售类内贸企业不少于10家,跨境电商主体、平台及头部服务企业不少于20家,拉动区内外贸产业量级提升的同时,率先建成山东乃至全国创新特色突出的内外贸融合专业园区。

围绕株洲路片区低效用地的盘活利用和提质升级,崂山区精准发力,在这里自西向东依次布局了人工智能、生物医药健康、虚拟现实、软件和信息服务业四大专业化产业园区,利用3年时间,株洲路片区有望实现收回、盘活土地1000亩以上。

伴随产业空间的释放,正为城市焕新带来更多可能……



市民感言

市民庄晓萌:

## “家门口的变化日新月异”

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

“道路变宽了,街面环境也好了,村民也住上了楼房,而且引入好多产业项目,就业机会更多了,很多人在家门口就能找工作……”谈起城市更新和城市建设带来的变化,市民庄晓萌打开了话匣子。她所在的王台街道,正在发生着蝶变。围绕京东方等项目产业人才的配套服务,加快实施商业综合体、“京东方之窗”文化综合体等配套项目,开投大厦、王台大厦、开投科创园、智选假日酒店等一批高端楼宇拔地而起,成为北部新城新地标;而且规划新建中小学、幼儿园、三级甲等医院等公共服务配套,为产业扩容、人口落户营造一流发展环境。

“我之前在镇上一家私营企业做会计工作,因为生了二胎,如今在家照看孩子。”庄晓萌告诉记者,她对于再就业一点也不焦虑,随着越来越多的企业入驻,就业机会也更多,而且各类福利待遇也会显著增加。“用日新月异来形容现在的变化,一点儿也不夸张。”庄晓萌说。



建设者说

青岛青保城市发展有限公司总经理助理、  
闯创驿项目现场负责人张占华:

## 加快建设基础配套设施

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

众所周知,低效用地开发在拉动区域实现产业转型升级的同时,也让市民成为最大受益者。以往的低效片区内公共设施缺乏,通过盘活后,可有效改善城镇生活居住环境,让市民更具获得感、幸福感和安全感。

当下,在青岛自贸片区首个城市更新改造项目——闯创驿项目内,多个基础设施配套建设项目正在加速建设,其中包括一所全市首创的16小时开园制现代书院式幼儿园——“棕竹幼儿园”项目。“棕竹幼儿园计划于今年9月初改造装修,11月整体完工。”青岛青保城市发展有限公司总经理助理、闯创驿项目现场负责人张占华介绍。

据了解,棕竹幼儿园还将针对低龄儿童单独开设托辅导班,形成托、小、中和大四层级全方位辅助幼儿园,最大限度满足周边企业职工及居民的托幼需要。这一暖心举措,将助力闯创驿项目筑巢引凤,打造城市更新的样板工程。



专家观点

市政协常委、中国石油大学(华东)储运与  
建筑工程学院建筑系教授邓庆尧:

## 打造人才友好型城区

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

随着老工业低效片区更新改造,一座座产业新城拔地而起。技术、信息、资金等资源快速集聚,在短时间内吸引了大量年轻人。

市政协常委、中国石油大学(华东)储运与建筑工程学院建筑系教授邓庆尧表示,由于年轻人精力充沛,他们使用文化、娱乐、体育、教育、综合商业等公共服务设施的频率明显高于城市平均水平,并且对公共服务设施的品质要求更高。因此,需要根据青年集聚区特点,精细化评估各类公共设施配置需求,创新公共服务配置方法,提高设施共享。完善混合用地实施机制,促进产城融合、职住平衡,实现产业、居住、艺术与休闲的有机统一;完善慢行系统和开放空间网络,并与轨道交通站点衔接,推动人、城、产、交通一体化发展。

邓庆尧介绍,产业新城青年集聚,对幼儿园、小学、初中等教育设施的需求是城市平均水平的2.0倍,是老龄化区域的2.9倍。因此,若想留住人才,必须加大对基础教育投资力度。高新技术产业的技术、装备、市场都是高度国际化的,所以要打造国际人才生态,吸引全球知名企业和科技精英。在配套设施方面,应适当引入国际教育、医疗、餐饮、物业品牌,为海外人才提供更加国际化的公共服务。

“城市要吸引人、留住人,长远来看,要以优质生活、工作条件和公共服务吸引人才。要打造人才友好型城区,把城市低效片区改造成为品质生活的高地、成就梦想的舞台。”邓庆尧说。



■开投大厦、王台大厦、开投科创园等一批高端楼宇拔地而起。