

“1核5新城、多片区联动”，青岛加速TOD布局

青岛创新创业活力区、“长江地一城”、南岛等项目将为老城区和老工业区改造升级注入新动能

□青岛日报/观海新闻首席记者 周建亮

1核5新城、多片区联动

依托“一心四射三岸通达”轨道交通线网骨架支撑和引领青岛产业、城市功能升级与完善,构建“1核5新城、多片区联动”的网络式发展格局

1是TOD主城核,重点助力老城区、老工业区改造升级,提升区域产城服务能力

5是蓝谷、即墨、胶州、胶南、董家口5个TOD新城,重点推进轨道交通引领城市建设与发展,加快区域产城融合

多是重大产城功能片区,结合片区产城功能发展需要,提供高品质空间载体,引导产业与城市功能资源高度集聚,提升城市发展效率



■国棉六厂旧址将被打造成复合式艺术交流空间。图为项目效果图。



■“长江地一城”项目效果图。



■南岛项目效果图。



记者探访

TOD综合开发是城市发展的一场“思想解放”,是城市开发理念的更新和城市运营方式的重构,在盘活低效用地、重塑老旧片区方面正发挥着引擎作用。

建地铁就是建城市。地铁建设及地铁沿线开发建设是我市城市更新和城市建设三年攻坚行动的主攻方向之一。在三年攻坚行动中,以TOD综合开发为指引,青岛地铁全力推进地铁沿线开发建设。围绕生产、生活、生态三大空间品质提升,确定了“全域畅达、聚集创新、全民共享、集约高效、绿色低碳”五大核心理念。

作为地铁建设及地铁沿线开发建设三年攻坚行动的重要承载项目,同时也是低效片区利用重点工程,位于青岛北客站交通商务核心区的青岛创新创业活力区是青岛TOD“一号工程”。今年以来,定位“青岛门户·城市客厅”的青岛创新创业活力区从谋划到落地,进入了建设“加速期”。

日前,青岛地铁集团所属青铁置业公司在北客站东广场地下空间项目试桩,青岛创新创业活力区打下围护结构施工第一桩;距离此处不远的国棉六厂老厂区也将迎来精彩蝶变;几个月前,青铁置业工作人员已入驻,计划从下个月开始对国棉六厂老厂区启动实施改造。

未来,青岛创新创业活力区将打造成城市枢纽魅力新门户、市民文化开放活力带,总部经济高效商务核、人才汇聚绿色宜居地,不仅能加强产业生态创新,成为人才引育创新的载体,还将为3万人提供高品质居住空间,提供约7万个就业岗位。

青岛北客站向地下“生长”

青岛北客站东西广场及周边地下空间项目位于李沧区环湾大道以东、振华路以南、太原路以北、铁路北客站两侧,总开发面积约30万平方米。作为高铁枢纽及地铁三线换乘的高能级地块,将结合未来每年1800万的高铁人流和每天20万地铁人流,运用TOD理念,采用高强度、高密度、立体化开发方式,构造集约高效的城市核。

青铁置业公司负责人介绍,该项目通过地下空间设计将各个片区整体连通,提升城市交通效率,服务人流的汇集与疏散,打造立体步行系统,实现人车分流与步行“无风雨换乘”。将步行系统与广场、公园、商业、写字楼等充分相连,在提高工作生活便捷程度的同时,将步行客流最大化转化为消费客流,有效形成各类商业消费场景,打造充满魅力的“青春之城”。

项目地上规划有公交场站和长途客运场站,商务酒店及相关服务配套设施,地下规划有各类社会车辆蓄车场、停车场、地下配套商业和公共服务等设施,地上地下立体交通串联,形成站前高效的城市服务体系和商务空间。同时,充分利用东西广场地下空间实施开发,打造支撑高强度开发、补充设施容量、提升地上慢行活力的地下底盘系统。通过“各大平层+竖向交通核”形成立体洄游系统,联合地上道路形成立体城市体系,更好地支撑片区的集约利用和高效开发,极大提高区域城市能级,为打造TOD城市样板奠定基础。

老厂“升级”打造“未来之城”

从四流中路拐进一条没有名字的小路,穿过跨度十多米的大门,有一处如同“小城镇”的老厂区。林林总总几十处车间、仓库、食堂、办公楼,却少见人影。这里的开阔和安静难免让人有种“闯入者”的错觉。这里是青岛国棉六厂旧址,也是青岛创新创业活力区中的一块重要“拼图”。

国棉六厂旧址毗邻四流南路,地处“老沧口”,这一带曾是青岛纺织工业的聚集地。随着城市变革和产业调整,传统产业伴随青岛经济转型渐渐退出历史舞台,这一区域荣耀不在。老国棉六厂的浮沉与这一区域的发展曲线高度吻合。厂区建设可追溯到1921年日商的“钟渊纱厂”,新中国成立后成为青岛国棉六厂。彼时,青岛的纺织业与上海、天津合称“上青天”,国棉六厂作为大厂,巅峰时期有近万名员工。上世纪90年代,社会经济转型变革,国棉六厂和青岛其他几大国棉厂陆续从人们的视线中消失。如今,老国棉六厂保存了大量工业建筑,是青岛现存规模最大、最完整的纺织工业遗产之一,是青岛城市历史文脉的核心物质载体。

目前,该片区规划先后经过了六轮修编,重点对产业定位、城市设计、交通组织等开展了调研。在未来蓝图

里,依托高铁、地铁多线交汇带来的强大客流,借助整个创新创业活力区带来的蓬勃生机,这里将发挥老国棉六厂的“文化记忆”功能,对标北京的“798”,打造包含酒吧、文旅、餐饮、剧场等元素在内的公共文化活力区,塑造未来青岛新门户的复合式艺术交流空间。

“我们将把这里打造成为‘未来之城’,成为城市人文新地标。”青铁置业副总经理赵明博表示,在改造过程中将把现代建筑 and 传统建筑相结合,通过交相辉映的设计理念,让市民游客既能在这里感受到青岛城市发展的历史和过去,又能展望更繁华美好的未来。

TOD文旅商综合体亮相西海岸

地铁商业是TOD综合开发利用的重要业态,是将流量转化为“留量”的重要载体。以今年8月27日开业的万象汇为例。开业当天,与之比邻的2号线辽阳东路站出站客流由前一个周六的8455人次增长至22762人次;进站人数由前一个周六的8295人次增长至23503人次。“地铁+商业”的流量“化学反应”可见一斑。

在西海岸新区,岛城最大的TOD文旅商综合体——“长江地一城”项目呼之欲出。9月9日,随着最后一车沥青混凝土铺设结束,地上部分的长江中路改造工程完工,实现全线贯通。在地下,历经3年的建设,项目主体结构于今年5月完工,目前正在开展铺位装修、设备安装和招商落位工作。

长江路地下空间开发项目位于地铁1号线与13号线换乘站——井冈山路站上方,由青岛地下商业空间发展有限公司联合青岛地铁共同开发,因其位于新区寸土寸金的长江中路核心商业地段地下,被形象地称为“长江地一城”。项目全长约1400米,总建筑面积约14万平方米,投资约20亿元,规划有10大主题街区,配建800余个停车位,是集吃喝玩乐为一体的西海岸商业新地标。

青岛地下商业空间发展有限公司副总经理郭冲告诉记者,“长江地一城”由专业地下运营商运营、一流商业设计团队设计。目前,项目招商工作正在有序推进,意向落位商家达980户,落位面积达4万平方米。各大主力商业品牌进场也在洽谈落实,预计将于明年“五一”营业。这座伴随青岛地铁建设和运营衍生的地铁商业体,将融合超市百货、啤酒街区、餐饮娱乐、时尚集市、儿童乐园、演艺秀场、社区服务等业态,将交通、商业、旅游、生活全部融入地下。

“长江地一城”项目在破解城市交通拥堵病、打通区域交通堵点方面也可圈可点。“项目地上部分为商业繁华地段,以前人车混行、通行不畅,堵车现象频发。”西海岸新区交通运输局总工程师董凯智介绍,项目实施过程中,首次采用过街通道方式缓解交通拥堵难题。沿线分布了7处24小时过街通道,并在南北向和东西向分别配套设

置了感应自动扶梯。庐山路、井冈山路、武夷山路等主要路口,还增设了垂直竖梯,满足各种通行过街需求。道路两侧规划建设96个出入口直达地下商业城,连接起“长江地一城”,实现地铁、地下街区、地下停车场与周边建筑及商业综合体的有效对接立体连通,方便市民地上地下购物休闲娱乐,提升了城市功能品质,是新区向地下要空间、发展地下经济的成功探索与成熟范例。

构建适合青岛特点的TOD发展格局

从2015年底3号线北段开通至去年底1号线全线开通,过去6年时间里,青岛地铁每年都有新线或新段开通。目前,青岛地铁运营里程达284公里,位列全国第十。地铁网络的快速发展,吸引着越来越多的人工作生活在地铁两侧,让地铁不单是人流的中转站,而且成为人们愿意停留、交流、工作、生活的活力场所。今年以来,青岛地铁日均客流量达到近百万人次,8月4日客流量达到123.64万人次,创历史新高。

在地铁三期建设规划项目中,青岛地铁将深入研究站点枢纽综合开发,围绕轨交线网推进土地资源高效集约利用,为居民提供工作、商业、文化、教育、居住等站城一体化可持续发展的城市空间;打造高品质城市空间,营造复合化、多样化功能场景,提升宜居生活吸引力、增强城市消费活力;建立以轨道交通为核心的绿色交通出行体系,促进城市节能减排,推动地铁建设及地铁沿线开发建设取得明显成效。

经过不断论证,青岛地铁摸索出一套适合青岛特点的TOD总体发展格局:依托“一心四射三岸通达”轨道交通线网骨架支撑和引领青岛产业、城市功能升级与完善,构建“1核5新城、多片区联动”的网络式发展格局。其中的“1”是TOD主城核,重点助力老城区、老工业区改造升级,提升区域产城服务能力;“5”是蓝谷、即墨、胶州、胶南、董家口5个TOD新城,重点推进轨道交通引领城市建设与发展,加快区域产城融合;“多”是重大产城功能片区,结合片区产城功能发展需要,提供高品质空间载体,引导产业与城市功能资源高度集聚,提升城市发展效率。

聚焦老城和老工业区改造升级,导入新业态,激活区域发展活力助力城市更新更美,这是青岛地铁TOD综合开发的重要推进理念。以将于明年3月开工的南岛项目为例。该项目地处市南区西部的“老西镇”,片区内自然资源丰厚但设施相对陈旧。青岛地铁TOD项目落地之后,首先会将污水处理厂搬迁至地下,再围绕未来地铁2号线西延段带来的利好,通过TOD一体式开发模式,打造生态复合型的样板街区、山海一体的城市景观,给入住这个片区的市民提供休闲度假般的高品质生活环境。



■“长江地一城”项目正在开展铺位装修、设备安装等施工。周建亮 摄



建设者说

青铁置业发展有限公司董事长朱力:

构建“五位一体”联合开发体系

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

当下的青岛,正处于由相对粗放式发展向内涵式发展的转型阶段,老城区面临着公共服务及市政设施配套亟待完善、产业空间不足、城市活力缺乏等一系列问题,亟待通过TOD模式带动城市系统性的有机更新,促进存量空间提质增效。

秉承“建地铁就是建城市”的理念,青铁置业以“集聚各方资源,做一流的城市投资建设运营商”为目标,坚持市场化、品牌化、资本化、专业化运作方向,围绕“城市产业链、轨道交通线、TOD站点”开展整体布局。通过完善TOD综合开发顶层设计体系、打造TOD综合开发运作体系、构建TOD重点项目推进体系,基本实现我市全域TOD战略布局。在实施过程中,将充分发挥地铁线路建设中的平台、技术、资源、经验、政策五大优势,构建地铁集团+区政府+龙头企业+策划招商+资本运作“五位一体”的联合开发团队体系,建立一级土地整理+二级项目开发+三级项目运营“三级联动”的TOD项目全生命周期开发运营体系。



专家观点

西南交通大学TOD研究中心主任朱晓兵:

以TOD开发助力城市功能品质提升

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

TOD是指以公共交通为导向的综合开发模式,倡导以交通站点为核心实施片区一体化开发,通过高效合理统筹生态、生活、生产空间和多样化场景营造,打造集商业、商务、居住、生态、公服等多样化功能于一体的城市片区中心,塑造舒适宜人、开放共享、时尚活力的高品质宜居、宜业、宜游城市空间,实现生产、生活、生态的高度和谐统一。

TOD开发是提升城市能级的必然选择,是加速城市更新的必然选择,是解决大城市病的必然选择。我国的TOD探索实践始于20世纪70年代香港开始大规模兴建地铁时出现的“轨道+物业”模式。目前,部分城市及项目的理论和实践水平已经超越了国外先进城市。

从国内城市经验来看,完善的顶层设计是实现TOD城市战略的保障,城市战略下的TOD特点和趋势是“全域、全模式、全生命周期、全主体参与”。青岛正在大力推进城市更新建设行动,TOD开发会带来站点周边的价值提升、增加开发强度,有利于助力老城区功能和品质提升。

