

碱厂片区构筑创忆空间, 青钢片区打造国际文化智慧新城, 青岛自贸片区中的老旧楼宇建设“闯创驿”……今年前三季度, 全市先期启动的10个重点低效片区(园区)共签约项目113个

## 老厂房“吐故纳新”, 低效片区加速“腾笼换鸟”

□青岛日报/观海新闻记者 梁超 文/图

在城市更新建设中, 如何让低效片区(园区)的“低效”变“高效”, 让每一寸土地都用在高质量项目上, 是低效片区(园区)破题的关键。

今年, 我市先期启动10个重点低效片区(园区)开发建设, 聚焦优势特色产业发展方向, 发挥链主企业带动作用, 靶向引进产业链关键配套项目, 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。记者从市重点低效片区(园区)开发建设指挥部获悉, 今年前三季度, 10个重点低效片区(园区)共签约项目113个, 重点低效片区(园区)实现“腾笼换鸟、凤凰涅槃”。



记者探访



打造“新青钢·国际文化智慧新城”, 增添发展新地标

提及李沧北部的楼山片区, 青岛的工业记忆会在很多人脑海中浮现。以碱厂、青钢为代表的一批大型国企, 曾经带动周边一批中小企业的发展。随着城市产业结构升级以及区域功能的调整, 企业陆续外迁, 这片区域没有了以前的繁忙, 甚至有些冷寂, 但今年以来, 随着低效片区(园区)开发建设的推进, 这里又重新热闹起来。

工业遗产作为城市文化的重要载体, 见证了城市工业化进程, 承载着城市发展变迁的历史痕迹。青钢遗址公园及工业文化遗存保护加固项目正在紧锣密鼓推进, 日前, 记者在现场看到, 整个项目被脚手架严密“包裹”着, 工人们穿梭于脚手架之间, 为热风炉、烟囱、出铁平台等除锈喷漆。为打好这处工业遗址, 留住城市记忆, 项目方根据工业遗存项目定位, 制定了完善的修缮方案。“青钢项目建于上世纪八十年代, 我们的加固项目要保持它的原始原貌, 加固完成后达到的效果是便于参观。根据项目修缮情况, 我们倒排工期, 增加施工人员和管理人员, 确保今年12月30日前完成任务。”北京首钢建设集团有限公司国际工程公司工业文化遗存保护加固项目负责人介绍。

“热风炉、烟囱等经过常年使用和锈蚀, 部分结构已经评为不安全等级, 有一部分需要拆除, 一部分需要重新加固, 使其符合安全等级。”中冶东方工程技术有限公司工业文化遗存保护加固项目总工程师于琨告诉记者, 再有两周左右时间, 6个热风炉的除锈和烟囱的修补施工作业就能完成, 然后开始拆除脚手架。拆除脚手架后的一周, 建筑表层的漆将由乳白色逐步变成透明色, 之后, 修旧如旧的视觉感就会显现出来。随着青钢遗址公园及工业文化遗存保护加固项目的实施, 青钢老厂区也将凤凰涅槃, 为城市留住工业记忆, 增添发展新地标。

低效片区(园区)能否完成“腾笼换鸟”, 实现高质量发展, 配套项目是关键一环。而通达的路网更是发展的前提条件, 可以为片区物流奠定坚实基础。

作为青钢片区的综合配套工程, 首期三条配套道路, 包括四流北路、纵六路、横四路已全面开工建设。近日, 记者在四流北路(遵义路至瑞金路段)工程施工现场看到, 路面二灰铺设工程已完成, 工人正在进行人行道的修整以及管线的安装铺设。“二灰铺设完成后, 路面需要一个月左右的养护, 随后就可以铺设沥青。”青岛城投路桥公司项目管理人员高存贵介绍, 青钢片区配套工程作为市重点工程, 争取明年6月份达到通车条件。

记者从李沧区重点低效片区指挥部获悉, 青钢片区项目以“新青钢·国际文化智慧新城”为总定位, 立足青钢片区特色资源, 突出新旧动能转换, 着眼修缮工业遗

存、保留城市记忆, 结合工业遗产、地铁站点打造文体休闲特色青钢遗址公园、城市综合服务核心、创新智慧产业服务核心三大城市级特色活力热点。根据规划方案, 青钢片区项目将以“文化创意、绿色低碳、消费医疗、科创总部”四大主导产业引领区域产业升级, 加速融入区域产业发展新格局。依靠自身资源及区位优势, 片区将构建“4+2+N+X”的产业功能体系, 重点发展文化创意特色园区、绿色低碳、消费医疗专业园区和科创总部产业核心。

### 功能植入与空间重构, 打造楼山创忆空间

与青钢片区相距不远, 便是碱厂片区。在碱厂片区施工现场, 几台挖掘机来回作业, 两条配套道路正在铺设管线。“这两条道路为碱厂片区首开区配套道路项目, 将为片区的下一步开发建设提供基础设施保障。”青岛财通城市更新有限公司项目总经理于明刚介绍。

城市老工业区建筑空间和场地的再利用不仅是提高土地利用效率的一种方式, 更是通过挖掘工业遗址背后的文化和历史价值, 留下时代的印记。

在空荡的厂区内, 原先的碱厂筒仓格外显眼, 虽然早已退出了“舞台”, 但依然能够感受到它当年的“火热”。规划设计中, 通过对碱厂现状筒仓的结构保留、空间重塑、功能植入, 形成形式、功能、空间、文化上的新旧对话, 打造楼山创忆空间。据了解, 碱厂片区规划建设展示中心、中国碱忆馆、筒仓沉浸艺术中心和阳光长廊, 并将融入裸眼3D、元宇宙、科技展厅等元素, 打造区域发展引擎、科创客厅。“碱厂片区规划本着‘工业遗存保护与再利用’的原则, 通过功能植入与空间重构, 实现针灸式更新, 打造青岛老工业基地城市更新项目新样板。”于明刚表示。

产业发展方面, 碱厂片区聚力打造智能网联汽车、5G+工业互联网、人工智能、智慧医疗等四大主导产业, 以及科技服务这一辅助产业。城市因产业高度集聚而强, 产业因城市有效支撑而兴。碱厂片区加速完善生产生活服务配套设施, 布局“三核引领、多中心发展”模式, 整体上形成“南城北产”大格局, 提升产城融合效率, 提高城市服务水平。关于特色公共空间的营造, 规划以生态十字廊道衔接内外两条公共空间环带, 构建出“超级绿核—十字生态廊道—公共空间环带—社区公园”四级特色公共空间体系。

今年, 青岛启动城市更新和城市建设的三年攻坚行动, 楼山区域被列入青岛市重点攻坚的十个低效片区(园区), 其中区域南片区的青钢片区和碱厂片区已先行启动开发建设。通过低效片区(园区)再开发, 充分挖掘城市发展中的存量资源, 解决老城区产业的空心化, 重工业企



青钢遗址公园及工业文化遗存保护加固项目正在实施除锈喷漆作业。

青岛自贸片区首个城市更新改造项目——闯创驿。

业搬离后, 楼山腾挪出的土地成为主城区一笔稀缺的空间财富。通过“腾笼换鸟”, 优化产业布局, 导入新产业、注入新动能, 这片区域的迭代升级, 值得期待。

### 青岛自贸片区建设“闯创驿”

从西海岸新区太行山路左拐入鱼湾路, 便走进了“闯创驿”。橙色的外立面搭配白色的穿孔墙, 时尚气息扑面而来。

这里是青岛自贸片区正在实施的首个城市更新改造项目——闯创驿。闯创驿城市更新项目是青岛自贸片区着眼于纵深推进新旧动能转换, 不断提升城市功能品质, 拓展产业发展空间, 推动区域高水平开放和高质量发展, 打造的全市第一家在工业园区基础上融合当代文化、创新商业、科创办公以及沉浸式旅游等要素的智慧型园区。项目以“旧楼改造、存量提升”为核心理念, 共实施改造老旧楼宇26栋, 改造室内面积约18万平方米, 更新室外面积约8万平方米。改造完成后, 可增加商务办公空间约8万平方米, 新增配套商业服务设施约2万平方米。

重新规划的道路和新增的停车位极大改善了周边交通拥堵情况。在园区内部, 新增的1公里景观长廊以及1.8公里健身步行道, 为人们提供了休闲好去处。园区以微改造、强功能、共受益为改造策略, 通过资产收购方式获得的楼宇, 对其内外翻新改造; 通过长租十年方式获得的楼宇, 对其外立面实施翻新, 改造内部功能; 原有业主生产经营良好的楼宇, 仅对外立面进行涂刷, 周边环境进行美化。大体通过这三种模式, 打造“共享社交”“时尚艺术”“科技活力”三个核“芯”, 通过南北贯穿的步行“轴”线, 将三“芯”进行串联, 形成了三“芯”一“轴”的空间规划, 解决了原有厂区交通及规划不合理的问题。

据了解, 在提升商业服务设施面积的同时, 这里也加大了创新力度, 在“闯创驿”内打造新文化综合体。另外, 园区打造16小时开园制的现代书院式幼儿园, 开园后, 16小时的看护为园区年轻的“宝爸”“宝妈”解决了育儿的烦恼。幼儿园将开设自然科学、生态游戏、艺术共融、食育教育与中国文化等多元课程, 着力培养孩子国际视野, 满足、激励孩子探索世界的创造力与好奇心。这些新举措体现了“闯创驿”项目“筑巢引凤”打造城市更新新样板的决心和魄力。

“老旧的工业厂区, 变成了兼顾休闲、健身、游玩、吃饭的好去处, 一个个老旧厂房变成了充满活力的餐饮店、健身房; 室外的绿化也非常漂亮, 晚上的亮化更是让整个园区绚丽多彩。即将开业的书店和儿童乐园更是让我们充满了期待。”一位住在周边的居民说道, 从封闭到开放, 从拥挤到有序, 由功能单一到空间优化完善, 这里变得越来越充满活力。



青钢遗址公园及工业文化遗存保护加固项目。



碱厂片区配套道路管线铺设施工现场。



碱厂片区的筒仓将打造成创忆空间。



建设者说

青岛城投路桥公司项目管理人员高存贵:

### 精细化建设 城市公共设施

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

四流北路、纵六路、横四路是青钢片区的综合配套工程, 首期三条道路在建设中有不少设计亮点。

“工程坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工。”青岛城投路桥公司项目管理人员高存贵介绍, 电力管廊采用“节段预制、节点现浇”的装配式结构, 管廊预制率达到50%以上。预制节段采用企口式拼接方案, 通过提前预埋弹性橡胶密封垫, 利用张拉预应力精轧螺纹钢挤压力密封垫达到防水效果。工厂预制化生产有效改善了管廊结构质量, 极大地提升了施工速度, 加快了施工进度。

工程将交通设施、道路标志与路灯“多杆合一”, 通过采用新工艺, 实现箱体的“隐形化”“小型化”“景观化”, 与城市街区规划和整体景观风貌相匹配, 精细化建设城市公共设施资源。

“工程还践行海绵城市的理念, 助力缓解城市内涝。”高存贵表示, 人行道、慢行道采用透水铺装, 下沉式绿地、下沉式绿篱来控制雨水径流, 实现对雨水的吸纳、蓄渗, 减少地表径流, 缓解城市内涝的同时也进一步削减了径流所带来的污染。此外, 渗透性路面的应用可以有效地减少表面热能的储存和反射, 也为保持城市土壤的生态承载力提供了有力保障。

### 青岛来易特机电科技有限公司负责人黄检元: 老工业区呈现更广阔发展前景

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

“我们公司的两栋厂房外墙也粉刷成‘闯创驿’的颜色了。在阳光照射下, 鲜艳的橙色很亮眼; 晚上, 厂房的LED轮廓灯点亮时, 更是绚丽多彩。”青岛来易特机电科技有限公司负责人黄检元说。

看到眼前的景象, 回想在保税区创业的历程, 黄检元很有感触。2004年公司一期厂房正式投用, 在各种政策和资源的加持下, 公司发展势头良好; 2011年又投资建设了二期厂房。然而, 外部形势却在悄然发生变化。保税区内过于传统的产业布局, 使得周边建筑越来越紧凑, 停车难、就餐不便等问题愈发凸显。“老旧的楼宇外观、落后的配套设施, 使得这里与加速崛起的新片区之间的差距逐渐拉大。”黄检元回忆, 2019年公司也下决心在中德生态园筹建新工厂, 酝酿着搬出

保税区的计划。但筹备过程中, 因对保税区深厚的情感, 心里又疑惑不断, 这么好的地方, 难道就这么落寞下去了吗?

然而, 就在今年, 这里有了不一样的“蜕变”。在基本保持建筑原貌的前提下, 城市更新“闯创驿”项目悄然有序地向前推进。道路有了现代感, 建筑物有了青春的样貌, 布局多了绿色、时尚、智能元素, 服务配套越来越完善, 办公和营商环境有了大幅提升。“夜晚璀璨的灯光, 小吃街汇集的美食, 供人们工作之余休闲放松的景观小品……由最初的惊奇到开始受益, 周边这些点滴的变化深深地触动了我。”黄检元说, 空间的优化、功能的完善、资源的汇集, 在保税区紧抓城市更新建设的势头下, 这片老工业区正呈现出更加广阔的发展前景。



企业声音

