

# 崂山城市更新建设十大亮点，彰显高品质新城区魅力

## 亮点一

全力推进产城融合示范区建设，张村河片区改造蹚出整体实施、连片开发的村改新路子

今年以来，崂山区认真贯彻落实市委、市政府部署要求，锚定打造“新时代社会主义现代化国际大都市示范窗口区”的目标，通过精心规划、精致建设、精细管理，打造更有幸福感的山海高品质新城区。张村河两岸的部分城中村环境样貌与品质崂山的发展实际，有些格格不入。这一片区的改造，既是社区群众多年的心愿，也是市委市政府、区委区政府多年来牵肠挂肚的“心头事”。

2022年，崂山区从张村河南岸入手，仅用37个签约日就基本完成张村河南、刘家下庄、李家下庄、孙家下庄4个城中村的居民搬迁安置补偿协议签订，实现“一年任务、半年完成”。通过自我加压，下半年，提前启动了董家下庄、张家下庄、郑张、南张等4个计划外城中村的改造，继续完成董家下庄、张家下庄、郑张、南张4个社区的协议签订，其中董家下庄仅用13天就完成全部814处房屋签约，5个社区在规定签约时间内实现签约率100%，跑出了村改“崂山速度”。截至目前，张村河片区已搬迁住宅房屋4000余处，拆除各类建筑158万平方米，惠及3800余户家庭，4个安置区已开工建设，超额完成三年攻坚年度任务。

坚持民生为本，在安置区选址上切实维护群众利益，让居民吃下“定心丸”；在政策制定上充分尊重民情民意，通过上调过渡费、物业奖励费标准等措施优化搬迁安置补偿政策；在安置房规划建设上坚持安置房建设标准不低于商品房，合理设计安置房屋空间布局提高居民得房率；在社区集体经济发展上算好长远账，通过货币补偿、配建集体经济用房等方式解决社区集体经济经济发展问题，全力打造幸福安居新样板。

坚持规划引领，围绕“水脉智谷”发展定位，从产业和空间两个维度，高标准、高质量开展了张村河片区城市设计和张村河景观方案设计工作，完善商务、文体休闲、居住配套三大功能，着力建设成为青岛城市更新和城市建设的先行示范区、国际化品质新城形象的集中展示区、现代产业集聚群发展的产城融合示范区。

坚持产业赋能，全力突破制约崂山跨越发展的空间瓶颈，积极盘活土地1万亩以上，新增产业用地3000亩以上，加快新一代信息技术、生物医药、智能制造、金融服务等产业聚集发展；同时，聚焦低效用地再开发与产业转型升级，着力推进人工智能、虚拟现实等3个千亩级产业园区建设，全力打造链接世界的科技创新基地、国家级金融科创区、山东战略新兴产业高地、青岛市“四新”经济示范区。

坚持聚力攻坚，在工作推进上，建立部门协同工作机制，为打赢村庄改造攻坚战提供了良好的制度保障；在政策把握上，牢牢守住政策的底线和刚性；在组织推进上，做到干部在一线攻坚、任务在一线落实、难题在一线破解；在群众工作中，建立“一户一档”摸清底数，预判难点堵点，分类制定解决方案；在工作落实上，成立强化监督工作领导小组，出台“七条禁令”，制定监督专项工作方案，设立监测点，开展定制化警示教育，约谈相关社区“两委”干部，讲清政策、摆明底线，及时跟踪处置突破政策标准的过分要求，为安置区建设顺利开展提供了有力保障。

## 亮点二

全力保障全市重大基础设施建设，推动跨海大桥连接线二期工程破冰重启，加速推进

2011年，全长约7.6公里的青岛跨海大桥高架路一期主桥建成通车，成为促进青岛市环湾区域统筹发展的重要纽带。然而，受制于大量历史遗留问题，这条城市要道却在玉龙路与海尔路交会处东侧戛然而止。几段未完成的高架桥“孤悬”10余年，成为城市建设中一块“硬骨头”，既严重制约了道路交通大网络的完善，又限制了城市发展的活力。

深入贯彻落实“作风能力提升年”活动，5月22日，跨海大桥连接线二期工程迎来重生时刻，预计将于2023年6月底实现主线桥梁贯通。建成后将形成横贯市区中部的交通大动脉，实现胶州湾大桥和青银高速的无缝衔接，便捷高效地服务城市对外交通和区域之间快速交通联系。同时，还将实现区域快速路成网，有效提升东岸城区快速路网效能，缓解海尔路、辽阳路沿线重要节点拥堵。

一项停止10余年的工程，重新启动已属不易，如何确保在一年多的时间实现贯通？崂山区以高起点谋划、高标准设计、高规格推进、高效率突破“四高”作答。

坚持高起点谋划，崂山区成立了区城市更新和城市建设总指挥部，区委区政府主要领导亲自挂帅，把青岛跨海大桥高架路纳入张村河片区整

城市更新，关乎未来。

人民城市人民建、人民城市为人民。今年以来，崂山区以过硬作风破解发展难题，以攻坚克难、决战决胜精神打开崭新局面，在全市特别是中心城区的城市更新建设中，探索出一套城市发展和利用的新模式，蹚出了一条区域经济高质量发展的新路子。在这里，城市更新和城市建设不再是简单的“旧城改造”，而是一项系统性工程，意味着城市功能的完善、城市品质的提升、城市空间的释放。

以城市更新和城市建设三年攻坚行动为抓手，城市功能持续完善——完善城市交通网络大框架。在这里，“沉睡”长达10余年的跨海大桥连接线二期工程加速建设，历时10个多月建设的海尔路—银川路立交工程主线桥梁全线通车，地铁4号线进入试通车阶段，计划年底正式通车运营。

以城市更新和城市建设三年攻坚行动为抓手，城市品质持续提升——成功入选第六批国家生态文明建设示范区。在这里，浮山绿道（崂山段）实现全线贯通，28个老旧小区改造惠及居民8367户，通过增加车位、增加文化休闲、体育健身场地、公共绿地等，切实改善提升了居民生活环境和生活质量。

以城市更新和城市建设三年攻坚行动为抓手，城市空间持续释放——张村河片区一批社区村庄启动改造，盘活土地1万亩以上，新增产业用地3000亩以上，并在株洲路片区盘活低效闲置土地500余亩，在改善居民生活品质的同时，也为寸土寸金的崂山打开了区域经济发展的产业空间。

踔厉奋发、勇毅前行。站在新的起点上，崂山区以城市更新和城市建设领域十大亮点展现中国式现代化的崂山实践。

体规划的重要节点，与12个农村（社区）旧村改造同步统筹、同步推进，一体解决消防安全隐患整治及合法房屋、厂房和非住宅房屋拆迁等遗留问题。

坚持高标准设计，积极配合市级主管部门，多次组织相关部门、工程设计单位优化调整方案，满足交通功能的基础上，较规划控制方案节省用地约84亩，提升土地资源利用率。

建立专班推进机制，成立高规格违建整治和房屋征迁攻坚组，分别由区分管领导挂帅，凝聚10余个部门工作合力，在重拳治理存量违建高压态势的同时保障居民合法权益，仅利用两个月的时间，拆除各类非住宅房屋约21万平方米。

同时，坚持高效率突破，主动与建设单位联系对接，提前介入、提前预判，分析研判其难点问题并制定保障方案，安排专员提供全程帮办服务，通过提前预审、告知承诺、容缺受理等举措，确保项目必备材料实现当日线上申报、施工许可证线下立等可取的“崂山速度”，有效保障项目按期开工。

## 亮点三

全力完善城市交通网络大框架，做好海银立交桥、辽阳路快速路等市政项目建设保障，区内48个道路工程加快推进

一桥飞架，“堵点”变通途。

10月25日上午，历时10个多月建设的海尔路—银川路立交工程主线桥梁全线通车。不少市民见证了这一喜庆时刻。

海银立交桥的通车，只是崂山区完善城市功能的一个缩影。作为重大民生工程，立交桥、快速路等市政道路建设是提升城市功能、加快区域经济发展的重要支撑。今年以来，崂山区聚焦制约道路及配套建设的关键因素，优化“建设+管理+服务”三轮驱动模式，推动市政配套和城市管理取得新突破——

海银立交桥实现主线通车；辽阳路快速路主线桥主体结构基本完成，比预定目标提前30天；梅岭西路、山东头一号线、枣山东路等11条未贯通道路实现通车，打造新时代社会主义现代化国际大都市示范窗口区的道路越来越宽广……

着眼构建交通大框架，全力保障市级重点市政项目建设。成立保障市级重点项目建设工作推进专班，由区政府主要领导担任专班负责人，统筹工程建设相关工作，设立信访维稳、土地征收、项目建设3个推进小组，定期组织相关部门召开专题会、现场会，及时研究解决土地征迁、交通调流、手续办理、信访维稳等项目建设相关问题，全力推进项目建设。

着眼畅通区域微循环，加快实施区内48条道路建设。采取“一个项目、一名领导、一支队伍、一套方案、一抓到底”的“五个一”管理模式，倒排工期、挂图作战，确保项目早完工、早投用、早见效。聚焦群众诉求、土地规划、征迁等方面的重点难点问题，下大力气压缩时限、优化流程，推动道路建设提速增效，目前20条道路已实现通车。

## 亮点四

全力护航地铁建设，攻坚克难破解4号线、5号线、2号线（东延段）征迁难题

3月10日，提前20天实现4号线洞通；5月30日创纪录实现青岛地铁首次供电、通信“双通”；9月1日正式开启试运行……自人民会堂站至大河东站，青岛地铁4号线的建设，对崂山区融入主城区框架的大交通体系意义不言而喻。

今年2月，崂山区召开城市更新和城市建设三年攻坚行动动员大会，明确提出将“地铁建设及沿线开发建设”作为未来三年重点攻坚的任务之一，通过挂图作战促征迁、压实责任抓落实、统筹协调破难关、“一站一策”解难题，保障地铁建设起好步、开好局。

比如，地铁征迁建设存在诸多难点、痛点，严重制约地铁建设进程，相关部门深入一线现场调研，直观了解每处站点建设情况，全力保障地铁4号线收尾运营工作，解决劲松七路站A出入口、小崂山D出入口等站点进场施工难题，为地铁4号线年底建成通车打下了坚定基础。为推进地铁5号线、地铁2号线（东延段）建设，崂山区组织

召开地铁5号线、地铁2号线（东延段）工程选址方案及难点协调研判等相关工作座谈会40余次，聚力区直部门、街道和社区，“一站一策”研判解决方案，化解麦岛站临时占地等重难点问题50余件，有力保障地铁建设。

除地铁4号线外，截至目前，地铁5号线崂山段征迁任务已提前超额完成，在全市率先启动了地铁5号线建设。

## 亮点五

全力实施全生态、全链条定制化审批服务，助力万象汇如期开业，成为青岛商业综合体新地标

“不仅帮着我们办理审批业务，就连营业执照和公章也给送到了‘家门口’，这服务真是太贴心了。”距离正式开业还有约半个月，8月12日上午，青岛万象汇华为授权体验店店长李明锐提前领取到了包括营业执照在内的一系列资质材料。

崂山万象汇是由世界500强华润集团旗下的置地公司与青岛地铁集团联合投资建设的综合型购物中心，该项目需要在开业前两周内完成240余家市场主体、8类涉企行政许可事项、60余家行业许可证的审批手续，材料办理涉及多个环节、多个部门，时间紧、任务重、责任大。

基于此，崂山区组织相关部门业务骨干组建了15人的党员先锋队，依托集中审批、并联审批、一事全办等服务优势，与万象汇项目方共同搭建“崂省事·万象汇”政企合作联盟，为企业提供全生态、全链条的定制化服务，确保项目如期顺利开业，以审批服务的新标杆助力万象汇成为岛城商业综合体新地标。

通过问需于企、照单上菜，彰显问题解决“崂山思路”。制定项目需求责任清单，明确16类服务事项的责任部门、完成时限，组建党员突击队及审批服务专班，开通绿色通道，召开行政审批政策答疑会，大力推行点菜单式改革，对项目实行竣工、注册、开业全过程动态跟踪服务。

通过流程再造、证照联办，实现项目服务“崂山速度”。推行“住所备案、容缺受理、证照联办”等集成服务，在尚未取得竣工验收备案表的情况下，提前进行住所备案；在审批要件互为前置的情况下，对企业营业执照实行容缺受理；压缩审批层级，强化部门协同，所有审批事项实行一链办理、联合踏勘、统一发证。

通过转变作风、创新模式，打造政企合作“崂山样本”。在万象汇设立“崂省事·帮代办”服务点，由崂山区行政审批服务团队、商场运营方帮代办服务人员共同组成“楼宇帮办代办专员”，为万象汇入驻企业提供业务咨询指导，让企业所需手续、证照可以不出商场全部办结。

## 亮点六

拓展“一园一特色、一楼一产业”集约发展模式，推动一汽研发基地等41个重大项目加快建设，株洲路低效片区加快转型升级

工地上传出阵阵“和鸣”，藏在楼宇间的塔吊探出头来“眺望”……眼下的株洲路片区有别样风韵。

今年2月，伴随城市更新和城市建设三年攻坚行动的号角全面吹响，崂山区抢抓实体经济振兴发展窗口期，推动株洲路片区开始了新一轮蝶变，总投资360亿元的41个转型升级项目实现提速增效。

其中，最瞩目者当属青岛市虚拟现实产业园。在9月份召开的2022国际虚拟现实创新大会上，青岛市虚拟现实产业园成为全市首家挂牌的新兴产业专业园区，为全市其他新兴产业园区建设树立了样板。而这，不过是株洲路片区换新的一个缩影。在这方创新热土，全国唯一一个虚拟现实领域国家级创新中心（青岛）正式揭牌；全省首个人工智能计算中心——华为人工智能计算中心完成建设、准备正式上线运营。

以高规格体制机制带动株洲路片区发展，建立起“一个城市更新项目、一位区级领导包联、一个牵头单位主责、一套工作专班攻坚”的片区升级改造推进机制，围绕各个攻坚项目和任务，列出时间表、形成任务书、探索路线图、明确责任人，全力以赴抓进度、保质量、出形象，确保每个项目按节点顺利推进。

组织”三级推进体系和“小区一楼一示范户”三级组织架构两个链条的作用，崂山区开辟项目推进绿色通道，建立并联审批、容缺审批的联动工作机制，协同解决项目推进中各类问题，并先后印发《崂山区城镇老旧小区改造工作职责分工和推进流程》《崂山区老旧小区改造工程项目建设标准》《崂山区老旧小区改造标准图集参考手册》等政策性文件和工作模板，为老旧小区改造提供政策支持。

通过摸排调查、召开座谈会等形式，汇总收集老旧小区状况及居民对改造内容、改造方式、设计方案和施工方案的意见建议，为老旧小区改造方案提供一手资料。11月11日，通过了城镇老旧小区改造项目审批监管许可，在全市率先将老旧小区改造依法纳入行业监管，进一步规范各实施主体依法办理老旧小区改造施工许可手续。

## 亮点九

全力探索城市停车设施立体空间新模式，青岭路停车场投入运营

“之前来拜访客户，因停车问题让人家等了半个多小时，这次我专门提前一小时出发，没承想可以即到即停，变化也太大了！”近段时间，崂山区商务二区停车场由难到易的变化，引来大家纷纷点赞。其背后，青岭路停车场居功不小。

新增停车泊位510个，最长取车时间不超过90秒……9月16日上午，崂山区首个智慧立体停车场项目——青岭路停车场正式投入使用。该停车场地处崂山区商务二区，位于石岭路以东、青岭路以南、深圳路以西、香山路以北，该区域周边用地业态以办公为主，分布有大量商业、商务办公、居住区和教育用地，是城市中心城区范围内的商务综合区，停车需求较大。

人民有所呼，政府有所应。针对崂山区商务二区停车位供需不平衡、停车难等问题，崂山区相关部门人员深入调研该区域周边停车需求，在多次征求群众、专家和有关单位部门意见的基础上，按照区域功能规划，统筹考虑土地集约利用，加快推进停车场设施建设。

经调研，青岭路停车场占地面积3853平方米，只能规划出100个地面停车位。为高效利用城市空间，积极探索“向上要空间”的新模式，深挖停车位使用资源，解决空间不足问题，最终决定建设塔库式立体停车场，将原本地面停车只能满足100个停车位的场地设计成为510个停车位的立体智慧“停车楼”，极大缓解商务二区及周边停车场难题的同时，切实提升了群众工作生活的便利性和满意度。

## 亮点十

全力强化土地要素保障，新供应土地实现“交地即办证”常态化

海尔学校坐落于海尔路1号，占地面积约72亩，总建筑面积约5.4万平方米，是海尔集团全力打造的一所旨在培养创新型人才的民办高中学校，对优化崂山区教育资源配置、提升区域教育设施水平有着重要意义。

工程建设项目建设涉及部门多，手续耗时长，是“放管服”改革的“硬骨头”。以“作风能力建提升年”活动为契机，崂山区持续加大优化营商环境力度，登记服务更加精细化、优质化、高效化，成功助力海尔学校完成房屋所有权首次登记，办理当天拿证，彰显“崂山速度”和“崂山深度”。至此，海尔学校项目真正实现了“交地即开工、竣工即办证”。

如今，类似新供应土地实现“交地即办证”的现象，在崂山区已然常态化——除虚拟现实产业园、复兴文旅综合体等8个新供应土地项目全部实现“交地即办证”之外，以往工程建设项目取得划拨决定书（土地出让合同）、缴纳费用、办理土地证、项目审查备案，直至拿证开工需要数月时间，现在，缴清土地出让金当日即可办证，办证审查时间由原来的3—5天提速至当日办结，为项目早开工、早融资、早投产奠定了良好基础。

常态化的背后，是崂山区“放管服”改革成果的集中呈现。

在总结2021年“交地即办证”工作经验的基础上，区相关部门制定印发《关于做好“交地即办证”有关工作的通知》，进一步理顺分工、压实责任，工作流程制度化、清单化，将地籍调查工作前置到集体土地征收、国有建设用地储备和土地供应环节，提前化解可能存在的土地权属纠纷。

实现了49个部门的95项数据信息共享，作为全市唯一登记财产“揭榜挂帅”创新事项，顺利通过省自然资源厅组织的验收。同时，加强部门协同，建立信息同步推送机制，并联推进项目审批，对于划拨的项目，土地证与规划许可证、施工许可证同步办理，有效压缩审批时限。

此外，崂山区进一步细化服务内容，做到“容缺受理”。提前编制项目用地门牌号，及时将土地竞买保证金转为土地出让金。建立项目服务管家，组建专班对接企业，提供政策解读、资料申报、信息填写、办理流程等相关业务指导工作。通过“容缺受理”“承诺补正”等措施，为项目压缩办理时间。

（衣 涛 刘国梁 李晖伟）

