

# 乘势而上推进城市更新建设



2023年5月10日 星期三

主编 赵波 美编 李飞 审读 王岩 排版 王慧芬

## 180处微更新，“绣”出城市空间“新花样”

青岛持续推动城市存量空间的活化与利用，让“居民企业都说好”

□青岛日报/观海新闻记者 贾臻 文/图

一座城市的品格和气质，往往藏在一条道路，一个楼座，一个社区中。正是这些不同形态的城市“微细胞”，让人可以感受、触摸一座城市的温度和调性。

城市是一个有机生命体。当前，城市建设发展主基调已经从增量建设转向存量提质，越来越多的城市开始尝试用微更新手段“焕活”微细胞”。在上海，有着“半部近代史”之称的愚园路，通过更换陈旧的公共设施、重塑街区景观结构，完成了社区微更新，被称为“螺蛳壳里做道场”式的更新样本。在北京，建于上世纪80年代的老化纤厂职工宿舍，通过设置社区公园、便民摊点、老年餐桌等便民服务内容，使这里真正成为一个服务老社区的新社区中心。在武汉，老旧废弃厂房变身良友红坊文化艺术社区，室外艺术作品在将整个园区填满的同时，也实现了对原有场地的“场所精神再造”。

在青岛，微更新也在城市的不同角落渐次实施，将一些与时代渐行渐远的“微细胞”焕新到现代语境中，为整座城市“赋能”。

记者了解到，继2022年实施微更新80处后，今年，青岛将继续通过打造100个主要区域、重要节点具有示范意义的项目，推动城市存量空间的活化与利用。

### “繁花三明”

从老旧街区到生活新空间

随着天气的转暖，王建玲会经常来到新建设的社区小广场，晒晒太阳，和邻居们一起拉拉家长里短，或者漫步于繁花中，尽享春天的美好。

之前，王建玲并不爱出门，主要是原因是没地方可去。“年纪大了，远的地方去不了，近的地方不想去。”这个在市南区金门路街道三明路社区住了20多年的老人，正在随着社区的“微更新”而更新着自己的生活习惯。

“三明路社区变了。”越来越多的居民发出像王建玲一样的感慨。

曾经的三明路社区在社区居民眼里，并不是很“如意”：楼房大多是上个世纪八九十年代建的老楼，普遍存在失修、失管、失养，市政配套设施不完善，社区服务设施不健全的问题。结合老旧小区改造，包括燕儿岛路一小区，古田路一片区、二片区，三明北路一片区、二片区，三明南路一片区，福清路小区等七个区域的64栋楼座、院落以及道路，增设了充满时尚气息的小广场、小花园，让这些区域从暮霭沉沉的状态中被唤醒，再次焕发生机与活力。

一直以来，位于三明路社区的三明南路有着“最美樱花小路”的美誉，为了扩大赏花效应，此次改造结合社区“樱花”特色，让“繁花三明”的主题深入人心。“我们打造了特色花街，以‘荆喜相遇’为主题，用紫荆花打造三明路；以‘微笑漫步’为主题，用蔷薇、紫薇花打造三明北路。我们还通过‘一区一花景’的特色植物，打造充满浪漫氛围的三明花海，呼应‘繁花三明’的设计理念，以牡丹、月季、八仙花等寓意富贵吉祥、幸福、阖家团圆的木本花卉为主，结合这次改造范围内的七个片区分别种植，比如燕儿岛路一小区特色花卉为八仙花，古田路片区特色花卉为牡丹。”市南区金门路街道办事处城区发展办公室负责人袁春久介绍，栽种的花期可从每年的2月持续至8月，游人可沿着小路慢慢走入花境，步移景异，感受不同的花境，品味大自然的美好。

“我们社区不但变美了，还变得更有人情味了。”同样在三明路社区住了20多年的居民李昌盛说。

原来，为了让微更新真正能够改得让居民满意、舒心，社区充分听取了居民的意见和建议，针对居民比较关心的几大类改造问题，向居民发放了调查问卷，让居民可以更加充分地表达改造想法。

三明路社区的居民住房多为上世纪老楼，由于建造时期考虑到群众的烧煤安全和透气需求，多数楼道为半开放式花格窗。这样的设计导致夏天进雨、冬天进风，居民苦不堪言。反映给街道和社区后，街道多次协调组织设计和施工单位实地勘察测量花格窗，经研讨后决定采用半封闭玻璃窗形式，下部封闭、上部可开启，不仅满足了建筑防火规范要求，也提高了居民出行的安全系数，解决了居民的一块“心病”。

根据社区里老年人较多的现状，社区公共区域有台阶的地方都增加了楼梯扶手，方便老年人上下楼。社区里电梯也在加速安装中，让越来越多的老房从“能住”变为“好住”。

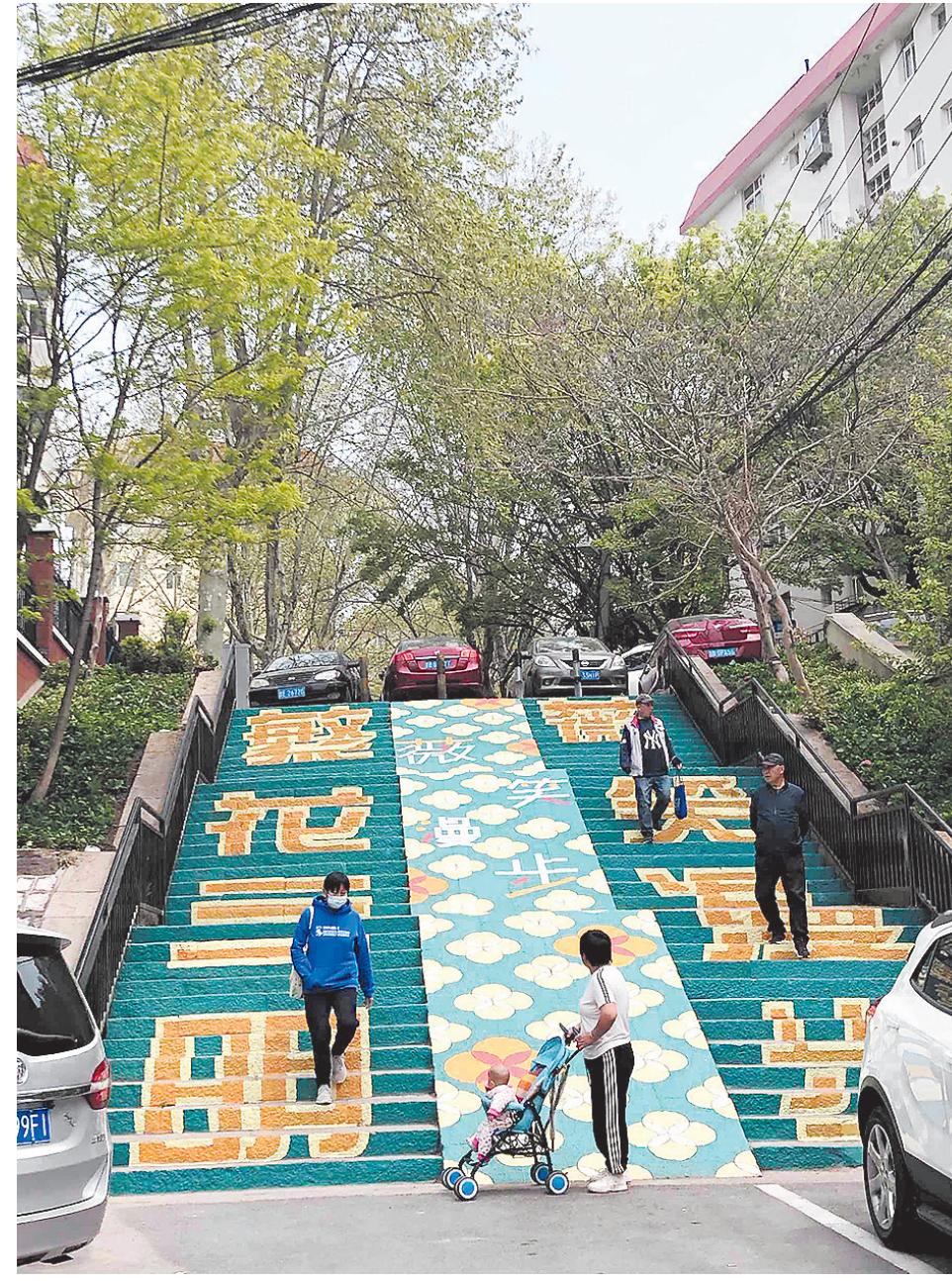
### 连接与跨界

让老厂房重新焕发产业活力

在延安三路上，212号、109号、198号三个门牌所在地，是一代青岛人的集体记忆。这些号码所标记的，是在上世纪八九十年代曾经辉煌一时的“头部企业”：孚德皮鞋总厂、海珊制衣厂和青岛市针织五厂。

宋奕霏的妈妈曾经是海珊制衣厂的员工。小时候，她会经常和妈妈一起到工厂食堂吃饭，这几家企业熙熙攘攘的人流、意气风发的脸庞，让她至今记忆深刻。

而现在，伴随着“人去楼空”，这些老厂房的更新任务“交到”了宋奕霏和她的同事手里。“当



■通过微更新，三明路社区变得时尚起来。



■通过微更新，三明路社区荒芜的边角地变身微笑公园。



■老厂房焕新后，引入的生活服务业态可为园区企业、周边居民提供服务，有的甚至成为网红打卡地。图为华通中联·云芯产业园内的咖啡店。



■位于延安三路109号，由海珊制衣厂老厂房焕新而来的华通中联·云芯产业园里的露天大平台，可供社区居民休闲使用。



■位于延安三路198号的青岛市针织五厂老厂区，焕新后变身为创意设计、数字信息、科技创新企业的集聚地。

我作为运营设计者，站在这些熟悉而又陌生的工业老楼前时，心里有很多感慨。”宋奕霏说，在她看来，工业老楼仿佛是过去与现代的“交接点”，是一座城市独特的物质和精神遗产。

也正因如此，让这几座老厂房重回“时代之心”的焕新者——华通中联不动产管理服务有限公司格外慎重，在改造前考虑了诸多因素。“我们带着青岛‘工业老楼如何重生’之问，来到上海、深圳、南京等地寻找答案。这不仅仅是换掉旧瓶子的问题——将老厂房以时尚的形式再现，更重要的是要装上新酒——为其注入新业态。”华通中联不动产管理服务有限公司区域经理王凯说。作为社会资本参与老厂房更新焕活的探索者，他们在借鉴外地先进经验的同时，也融入了自己的创意和想法：“我们把这3处老厂房的改造作为经典的创意园区范本，在建筑的改造、租户的选择、业态的配套方面都打造出自我的风格，将项目打造、企业入驻以及运营管理融合为一个有机整体，营造了不同于传统写字楼风格的全新办公环境。”王凯说。

在位于延安三路109号原海珊制衣厂老厂房基础上更新的华通中联·云芯产业园，一开园出租率就达到了90%。剩下10%的空间，王凯抱着“宁缺毋滥”的原则，筛选着“心仪的”科技企业。现在，这里已经聚集了一批行业精分领域的“小巨人”：青岛展诚科技有限公司专注于集成电路设计服务与EDA软件的开发20多年，主要服务于世界TOP20的集成电路设计及Foundry企业，拥有近400名集成电路设计服务领域领军企业；青岛翼飞智能科技有限公司则是集技术推

广、应用反馈、销售和售后服务为一体的科技技术应用服务型企业，也是行业内的翘楚。

和已经投入运营的云芯产业园一样，将于今

年5月份开园，分别位于延安三路198号、延安三

路212号的华通中联·云汇产业园、华通中联·云

智产业园，都有着明确而清晰的定位。虽然还

在紧锣密鼓的改造中，但是两个产业园的签约率都

已超过50%。

当然，企业“茁壮成长”需要“适宜生长”的营

商环境。王凯表示，入驻园区的不少是中小企

业，初期面临各种困难，园区能给入驻企业的只

是市场性的支持和优惠，相对比较单一，只有加

上政府提供的强有力支持，才能更好地把中小企

业培养好。

青岛互为科技有限公司负责人胡博感受到了

这种强有力的支持：“我们和园区提出需要了

解相关扶持政策后，市南区工信局的有关负责

人直接来到园区，和我们展开面对面交流，了解企

业需求，这让我们企业感到很暖心。”

为了实现工业遗产保护与经济社会发展的

平衡互动与和谐共存，既要注重工业遗产保护对

于城市长远利益的重要性不可替代性，又要注

重合理利用和可持续发展，尽量发掘其在历史、

社会、科技、经济和审美等诸多方面的价值，赋予

工业遗产以新的内涵和功能，注入新的活力，实

现它与城市经济社会环境的互动发展。

在云芯产业园内，有一处很大的公共活动空

间，本来可以改造出租，但是考虑到园区整体美

学设计风格，以及周边居民休闲的实际需求，王

凯和他的同事在权衡后，将其打造成了现代化的

露天平台。园区底商引入的烘焙、咖啡等商业配

套，也为周边社区居民打造了高品质生活服务体

验。“做老厂房的焕新，是需要讲一点情怀的。打

造开放式的园区，虽然在精细化管理成本上会增

加不少，但能够为周边社区居民提供配套。园区

周边社区停车位比较紧张，我们还在考虑和街道

合作，把多余的停车位提供给居民。”王凯说。

程师白琨玉说。

作为上海与青岛多处城市更新建设的参与

者，中国工程院院士吴志强工作室主任规划师袁

晓秋对于微更新有着自己的理解。在她看来，微

更新要构建“政府引导、企业支持、专家指导、公

众参与”的路径，也就是做好“四个端口”的工作

模式。

“最重要也是最根本的一条，就是要关注居

民这一使用端。微更新虽然是对城市做的‘微整

形’小手术，但涉及市民切身利益，要积极调动大

家参与到微更新的全过程，切实践行人民城市人

民建、人民城市为人民的理念。”袁晓秋说。

在袁晓秋看来，微更新必须要由“专业的人

来做专业的事”，让微更新工作在专业指导下，事

事有人干、事事干到底。“国内已经有很多城市

的经验可供青岛借鉴。比如北京的责任规划

师制度、上海的社区规划师制度等等，可以调动高

校、设计院、独立设计师、各界学者的积极性，牵

引多方共同参与微更新。”袁晓秋说。

无论是老旧小区改造，还是老厂房的“激

活”，都需要资本力量的推动。因此激活建设端，

让更多的社会资本企业力量参与，在更新同时有

效利用运营闲置资源并产生收益，形成可持续的

良性更新机制也是重要的一环。

有关专家认为，微更新，说到底是城市精细

化治理的体现。因此，所有工作都要落到更高

层面的全面提升治理端，组织共建“政府-企业-

专家-民众”融于一体的治理队伍，并利用这文

字队伍的多元力量，跟进实施微更新的长期运维，

将其做成立态、不断优化的治理过程，从而让“微

更新”后的空间拥有可持续的创造力和生命力。