

下好提升城市宜居水平、改善城市面貌的“先手棋”

胶州：老旧小区改出宜居幸福新生活

废弃地变身小花园、脱皮墙旧貌换新颜，“面子”更好看；下楼有电梯、停车有车位，休闲活动有小广场，“里子”更好住……老旧小区改造是提升老百姓获得感的重要工作，也是实施城市更新建设的重要内容。胶州市把老旧小区改造作为提升城市宜居水平、改善城市面貌的“先手棋”，不断增强老百姓家门口的获得感、幸福感，让越来越多的老居民享受到了“新生活”。

胶州市贯彻落实青岛市城市更新和城市建设上半年观摩总结暨下半年工作部署大会精神，紧盯目标任务、强化要素保障、加快建设进度，掀起攻坚行动新热潮。截至8月底，年度计划投资251.81亿元的188个项目已完成投资229.66亿元，占比年度计划投资的91.2%。



改造后焕然一新的水寨花园小区。

老旧小区“面子”新，“里子”实

走进胶州市市中小区，看到小广场干净整洁，配置齐全，居民在悠闲地散步。而不久前，小区却是另外一番景象——道路狭窄坑洼不平，违章建筑堵路堵心，小区没有路灯，车辆乱停放，出行非常不便。

73岁的居民王先生与笔者分享老旧小区改造后带来的喜悦。“楼体粉刷一新，小区内干净整洁，道路平整了，晚上有路灯，安装了新防盗门、健身器材、监控，像住进了新小区一样。”

正如王先生所说，一幅幅“老房新景”正在胶州不断刷新，目之所及处处精彩。

据悉，今年以来，胶州市投资12.55亿元，对103个老旧小区开展全要素改造，共涉及483栋住宅楼，居民17156户，总建筑面积约156.93万平方米。截至8月中旬，已累计完成投资8.31亿元，完成改造33个老旧小区74.7万平方米，惠及居民8239户。阜北片区等55个老旧小区8月底全部改造完成。华云城等48个老旧小区施工单位已进场，预计12月底前全部完成。

“全要素”是胶州市老旧小区改造的最大特点。为确保老旧小区改造取得实实在在的成效，按照“优化布局、完善功能、提升形象、便民利民”的总体思路分类施策。

一方面，做实“基础类”改造，让“面子”更有颜值。实施“拆、清、改”措施，“拆”即统筹拆除太阳能热水器820台和拆除违章搭建8100平方米。“清”即清理违法占绿毁绿。“改”即改造移动等强弱电线路85.3万米、供热管网1500米、改造燃气管网9000米，整修小区道路22000平方米、增植补绿3000平方米、增设停车位2500余个；实施雨污分流改造6000米。

另一方面，做优“完善类”改造，让“里子”更加厚实。统筹实施加装电梯5部，外墙保温改造9.7万平方米，文化、便民及体育设施配套等工作。修建文化长廊、游乐健身等场所4处。结合绿色出行理念安装汽车充电桩15个、电动车充电棚190处，增设智能垃圾分类



■胶州市市中小区改造后的居民活动广场。

设备2个和微型消防站2处。

同时，围绕智慧社区建设，与“海尔·海纳云”合作，按照“1+3+N”的智慧社区总体框架，搭建完成胶州市绿色智慧社区平台，开发“基层治理、物业管理、居民服务”三大服务端和30余个服务应用场景，小区内通过改建、新建社区服务用房，增设社区医疗、养老、便利店等生活设施，安装红外线报警、高空抛物、人脸、车牌识别等安防设备，全方位提升小区智慧化管理水平。

“智治”新模式，社区更智慧

在中云街道福寿小区，不少居民已学会用手机线上报修。“我发现楼道内的灯时明时灭，应该是接触不好，于是我通过‘易生活助手’小程序线上报修。”家住七号楼的郭建青向记者展示报修过程，“我们使用智能手机下载了这个‘易生活助手’，在上面可以报事报修，一键送水、物业缴费、线上买菜等，对居民来说太方便了。”说活间，维修工人来到楼下，从报修到上门服务，整个过程不到10分钟。

类似的场景，也在阜安街道新立街小区社

区食堂上演。刚刚下班回来的市民杜淑玲顺路过来取提前下好的午餐。“现在真方便，平时里还好说，暑假孩子在家，对于我们上班族来说中午回家做饭，时间就有点紧张，所以我都用‘易生活助手’小程序来提前线上点单，下班之后直接来取走就可以了。社区超市也可以用，促销活动还蛮多的，服务质量、菜类品质我很喜欢。”杜淑玲说。

为破解改造后的老旧小区后续管理难题，做好改造“后半篇文章”，按照“党建为魂、人民为本、政商协同、平台运作”理念，胶州市探索采取“政府+平台公司+头部企业+社会资本”运转方式，由AAA级国有平台公司与瑞源集团合作成立合资公司，创新推行“大物管”治理模式。自2022年9月试点以来，已接管145个老旧小区、57条背街小巷，共计约330万平方米，逐步实现由“小区物业管理”到“全域大物管”的转变，让社区更有颜值更智慧，居民的生活更舒心更幸福。

易生活居民服务是大物管智慧管理平台的功能之一，平台将高空瞭望机、AI巡逻车、智慧灯杆、垃圾满溢监测、高空抛物监测等智慧化设备以及物业服务人员全部纳入管理系

统，形成人、机器和服务场景的“一网统管”，并与已有的党建引领基层治理综合平台、智慧社区平台无缝对接，推动了居民诉求高效解决，提升了物业服务专业化、智慧化水平。

据了解，过去相当一部分老旧小区是由街道进行托底管理，一般只提供简单的卫生保洁和垃圾清运服务。“大物管”进驻后，更加注重满足居民多元化、高品质生活需求，进一步丰富了服务内容，提高了服务标准，为社区居民提供更加专业化、精细化、智能化服务。

“我们以基础物业服务为底座，依托大物管智慧管理平台实现数字运营、智慧物业、易生活居民服务三大模块，聚焦居民日常生活需求，开展了社区新零售、家政维修、社区食堂等42个服务场景，300多名员工通过智能平台提供社区助老、工单派送、紧急救助等服务。”青岛建发瑞源智慧城市运营有限公司总经理薛增礼介绍。

“大物管”全域服务与党建引领基层治理有机结合，通过推动社区党组织与“大物管”组织融合、办公融合、工作融合，把党建引领融入“大物管”各方面、全过程，将“大物管”深度嵌入基层社区治理体系。目前，在福寿、新立街等7个小区，依托片区联管联治机制，将“大物管”管理层纳入联合党委，推进组织融合，创新“1+3+N”（“1”是片区联合党委；“3”是整合市直部门、基层网格、物管企业三方力量；“N”是联动小区业委会、红色合伙人、红心管家、党员代表等群体）联动治理路径，凝聚起社区共治合力。在荆山里、河头源、市南小区等9个小区，社区党委与“大物管”24名“红心管家”合署办公，实现对社区治理问题随时共商、协同办理。

下一步，胶州市将全面优化体制机制，稳步拓展试点范围，力求吸引更多社会力量和社会资本参与，通过商业化、精细化运营创造和提高公共资源、公共空间价值，实现社区自我造血，形成公共资源和公共服务良性循环，真正把“大物管”体制化、机制化、市场化发挥出来，让社区治理更加有序、服务更有温度，不断实现人民群众对美好生活的向往。

盘活老九龙工业园片区 助推形成千亿级产业链

低效片区开发建设，是提升土地利用效率、实现“腾笼换鸟”的关键一环。今年以来，胶州市加快突破“现代化新城建设、产业链集群、城市品质提升”三个重点，推动低效片区开发建设加快起势见效。

在面积约2平方公里的老九龙工业园片区，胶州把海尔卡奥斯工业互联网生态园项目作为抓实实体经济和招商引资的引爆点、抓城市更新的样板田、抓优化营商环境的试金石。依托海尔卡奥斯平台优势，规划布局11.94平方公里的卡奥斯新城，并将完善片区配套基础设施，强化招大引强、加快项目建设一体推进，奋力打造产城融合发展的上合样板。目前，片区已完成供应土地6宗，建成达产后预计年新增产值400亿元，带动就业约1.8万人，助推胶州智能家电产业形成首个千亿级产业链。

园区内的华波创新农牧科技产业项目，致力于为畜禽智能机械化养殖提供科学解决方案。目前园区厂房正加紧主体施工，计划四季度投产运营，达产后预计带动300人就业。腾茂阀门和旋盖生产制造项目也已完成竣工验收，项目总占地40亩，规划建筑面积2.2万平方米，主要生产液压电动泵组、潜水电机和控制电动机和泵送系统。项目计划年底投产运营，达产后预计新增产值5亿元，进出口总额6300万美元。

下一步，胶州将全力保障项目加速推进，积极导入大项目、好项目、集群项目，推动新产业、新动能加速地培育和成长，以大项目建设筑牢实体经济根基，深化创新驱动发展，推动产业优化升级。

创新模式实现 融资20.2亿元

蓝谷至胶东国际机场快速通道工程(胶州段)加速建设

完成桩基1246根、承台281座、墩柱417个、盖梁86个、预制箱梁503片、现浇箱梁6联、预制箱梁吊装315片……近期，胶州市更新建设胶州快速通道工程(胶州段)建设加码提速，目前已完成总工程量的44.5%。

蓝谷至胶东国际机场快速通道工程(胶州段)总投资约30.72亿元，全长5.996公里，设计速度100公里/小时，全程免费通行。项目建成后，将有效填补青岛中心城区北部东西向高等级城市道路的空白，强化大岸城区东西向交通运输能力，对青岛乃至山东提升对外开放水平、提高要素集聚能力具有重要意义。

项目工程进度提速的背后，是充足的资金保障。胶州市财政部门充分发挥“财政牵线、国资搭桥、国企唱戏”的作用，联合胶州市发展和改革委员会、青岛上合航空控股发展集团有限公司、金融机构，创新实施“政策性开发性金融工具+政府专项债券+银团贷款”融资模式。通过政策性开发性金融工具补充项目资本金，以政府专项债项目其他资金需求——该组合式融资模式最大限度解放了项目自有资金出资，降低了资产负债率，同时彰显出市场化运作优势，极大释放了乘数效应。通过该模式，蓝谷至胶东国际机场快速通道工程(胶州段)申请发行了4.2亿元基础设施基金、4亿元政府专项债券资金、12亿元银团项目贷款，保障了项目加快建设。

探索“智慧+交通运输”路径 激发交通运输发展新动能

胶州市融合大道(省道219改建)一期工程现场，施工人员正紧张推进主桥转体T构主体施工，快马加鞭冲刺转体准备工作。“为加快项目建设进度，我们在设计阶段通过BIM虚拟建造技术，直观预见了钢筋与钢筋、钢筋与预应力束共322处碰撞问题，提前进行了设计优化。同时，科学设计和量身定做高墩柱施工模板，优化高墩柱施工平台，为后续工作打下基础。”现场施工负责人介绍。

BIM技术在交通基础设施建设领域的应用，是胶州推进城市交通新基建融合发展的范例之一。近年来，胶州在城市更新和城市建设工作中加快交通“数字化”转型，探索推行5条“智慧+交通运输”路径，不断提升交通发展的智能化、数字化水平，激发交通发展新动能。

在“智慧+重点工程”方面，胶州依托重点工程项目，探索搭建BIM建设管理一体化平台。平台涵盖重点工程数量、质量、安全、进度、成本等多个方面，实现工程全过程、各阶段、多参与方之间的信息共享、协同工作以及精细化管理。截至目前，已智能生成质量体系、安全生产及其他各类施工资料1.3万份，接入视频监控123路，通过电子沙盘建模，有效缩短了业务审批周期，提高了项目管理效率，优化了项目建设过程。“智慧+运行监测”方面，全面建成胶州市综合交通运行监测与应急指挥中心(TOCC)，汇聚接入航空、地铁、高速等各类基础数据34亿余条，有效提高全市交通态势监控监测和运行保障能力。

(本版整理 丁丽丽 李腾)

“两河”历史文化 公园建设提速

预计明年上半年全线完工

在城市更新和城市建设攻坚行动中，胶州市全力打造横穿古今胶州主城的“两河”历史文化公园。该公园占地面积约24万平方米，实施绿道建设约22公里，预计明年上半年完工，成为代表胶州历史文化的新名片。

目前，“两河”历史文化公园建设快速进行，云溪河、护城河绿廊景观沿线已设置了休闲步道、雕塑小品、历史文化景观、便民服务和扫码读史引导等，系统展现了胶州历史上繁荣兴旺的贸易场景、丰富多彩的市井生活和美轮美奂的自然风貌。

在云溪河绿廊施工现场，龙州路(西入口节点)正在建设“云溪河记忆”节点景观，南北两侧则分别设置大型城市标志牌，并以“胶片”景观形式向内继续延伸，景观中间穿插部分民俗文化展示，展开对云溪河滨水及胶州古城历史文脉的叙述；在厦门路街口正打造“千帆远影像”文化节点，将设置半围合文化景观，地面铺设胶州老地图，在现有广场基础上强化云溪河文化元素，目前已完成整体进度的65%。

胶州市住建局工作人员介绍，为把“两河”历史文化公园打造成城市更新和城市建设发展的新亮点，市住建局整合优秀技术力量，成立工作专班，并建立工程例会和日报工作制度，优化施工组织设计，采取样板领路的方式，推进打造样板示范段。截至目前，总工程量已过半，绿化清表完成93%，乔木种植工作基本完成，新建绿道垫层完成64%，节点景观基础施工完成52%，预计明年上半年全线完工。“下一步，我们将继续多方共建，为市民打造有故事的公园、有文化的绿地，实现‘推窗观景、出门入园’，让市民在家门口就能拥抱诗和远方。”

扩容优质教育资源 注入片区发展新动力 胶州今秋交付启用16个新建改扩建中小学

宽敞明亮的教室，崭新的桌椅、书柜，音乐、舞蹈、书法、心理、美术、医务等功能室一应俱全……今年秋季开学，新建的胶州市胶东空港初中学校赢得学生和家长们点赞。

“在开学前几个月，我们全力与供货商、施工方协调，催促进场施工进度，力争尽早完成安装调试，确保教室、办公室、宿舍和餐厅在开学前投入使用。”项目负责人表示。

据悉，胶东空港初中学校项目占地面积约45236平方米，规划建设24班初中，总建筑面积约63729平方米，其中地上建筑面积约36340平方米、地下建筑面积约27389平方米，学校规划建设规模为36个行政教学班，设初中班3个级部，预计总在校生约1800名，对应配备的教职工约为140人。

胶东空港初中项目是近年来胶州市教育资源扩容提质的缩影。项目位于胶州市重点低效片区——上合国际枢纽港低效片区，是胶州市城市更新和城市建设攻坚行动项目，承载着完善提升片区功能品质的重要作用。

同样在秋季开学投入使用的还有少海实验学校。该校坐落在美丽的生态湿地绿洲和繁华的商旅文化集结地，具有浓郁现代智慧气息的国家4A级少海风景区内，位于少海北路以北，胶泰路以西，是一所九年一贯制学校。学校立足高标准配备，高质量办学，今年秋季启动招生。项目规划建设36个班，可提供1680个学位，占地面积42.6亩，总建筑面积37110平方米，规划停车位123个。建设内容主要包括新建中学教学楼、小学教学楼、艺术文化中心、大报告厅、科创中心、风



■空港初中提前半年完工，秋季开学投入使用。

雨操场、门卫室、地下停车场及设备用房，同时配套建设室外体育活动场地、道路广场等工程。

少海实验学校筹备组组长张晓明表示，“学校将秉持‘适合需求，优质成长，持续发展’的办学思路，以创办文化浸润、学段贯通、智能融合的新式教育为特色，以建成满足家长需要的优质学校为目标，实现九年贯通的全面育人、全程育人、整体育人，满足人民对教育的深度需求。”

此外，化解学位缺口的新建学校福州路小学，是一所胶州市教育体育局直属公办小学，也于今年秋季建成并投入使用。学校位于南坦大街以东，科教路以北，紧邻胶州市实验初级中

学。占地面积41.3亩，总建筑面积30588平方米，规划地下停车位200个，规划建设36个教学班，可满足1620名学生的学习需要，将极大缓解胶州南部城区生源压力，为老百姓提供优质的教育服务。

今年秋季，胶州市共集中交付使用新建、改扩建中小学项目16个，新增学位约15000个。下一步，胶州市将以城市更新和城市建设三年攻坚行动为契机，继续深入贯彻落实“项目落地年”部署要求，把新建、改扩建中小学项目作为民生实事，让教育惠民成为常态，推动教育更加公平、更加优质、更加均衡，向社会交上一份满意的答卷。