

建成多个休闲场所,为单元楼加装电梯,完成空地绿化补种等“微实事”,小区管理由“乱”到“治”——

“别人家的小区”是如何长成的

□青岛日报/观海新闻记者 贾 臻 文/图

青报观察

业主和物业的矛盾一直是物业管理的难题。在青岛,不少小区通过选出选好小区“当家人”,解决了环境卫生差、管理服务缺失、公共收益不公示等矛盾点,充分调动了业主和物业双方参与小区共治的积极性,让原来无序管理的小区蝶变新生,成为其他业主羡慕的“别人家的小区”。

由“乱”到“治”,业主有了获得感

“别人家的小区”是什么样子?记者日前来到市北区恒苑小区和市南区海信慧园二期小区探访。

恒苑小区业主蓝女士告诉记者,自从在街道社区的帮助下,小区选出了新任业委会、更换了新的物业后,小区就开始了由“乱”到“治”的蝶变,曾经困扰恒苑小区业主的一系列问题,在小区业委会的带领和物业的主动服务下,开始逐步解决——

针对小区环境脏乱、基础设施陈旧、道路狭窄、居民休闲娱乐场所匮乏等实际情况,业委会广泛征集居民意见和建议,结合老旧小区改造,拓宽了小区内的部分道路,在打通“生命通道”的同时实现双向停车,增加了50余个车位;将原来杂草丛生的卫生死角清理后建成了休闲场所,并配套加装了休闲摇椅、长椅、石桌石凳;为保证小区安全,建设了1个电动车棚供电动车集中存放充电;建成了业主之家、室内室外2个乒乓球活动室、棋牌活动室,为居民提供了文体活动场所。这些做法,彻底解决了小区内道路破损、绿化杂乱、私搭乱建、飞线充电、乱停乱放等问题。

恒苑小区共有多层住宅66个单元、886户,符合加装电梯条件的有57个单元、776户。为顺应多层住宅业主居住需求,业委会组织开展



■在市北区恒苑小区,原本的卫生死角经过改造成为居民休闲娱乐的好去处。

加装电梯工作,在市区内考察了19家加装电梯企业、20余个小区。在由业主代表投票选出中标企业后,通过采取统一招标、集中采购、统一维保方式,大大降低了加装成本,平均每台电梯加装费用低于市场价8万元左右,维保费低于市场价1500元左右,质保期增加了2年。截至目前,小区加装完成38部电梯,符合加装条件单元总数的三分之二,成为市北区加装电梯最多的小区,居民和物业的关系也大大缓和。

与恒苑小区一样,海信慧园二期小区也经历了由“乱”到“治”的转变。之前,小区前业委会与物业纠纷频出,业委会工作不公开不透明,小区管理混乱。在湛山街道和盐城路社区的帮助下,海信慧园二期小区开展业委会改选。新的业委会上任后,每个季度公示小区公共收益,先后完成了小区吸顶灯定期维护、安装不锈钢扶手、空地绿化补种等“微实事”。针对业主诉求比较集中的物业业委会办公区域陈旧、小区

单元门破损等问题,业委会和物业共同出资维修、更换,让业主有了实实在在的获得感。

选出选好“当家人”,破解共性难题

青岛市物业管理工作自1993年发展至今,已经历了30余年的历程。目前,全市物业服务覆盖面积达3.3亿平方米,全市具有物业项目的物业企业约1318家,物业从业人员11.5万人。

近年来,青岛修订了《青岛市物业管理条例》,并围绕《条例》出台了一系列政策,开展了全国、全省“双试点”的智慧物业平台建设,但随着行业的发展,群众对物业管理服务的需求日益精准,物业管理服务问题不断显现。

每个小区存在的问题不尽相同,但环境差、公共收益不公开、业主委员会成立难等问题,是物业小区管理中存在的共性难题。而要破解这些难题,首先就是要选出选好小区“当家人”。

东方影都以影视基地优质研学稀缺资源为“拉力”,启动研学联盟,推出影视研学营和校园研学产品,在今年6月与香港汉基国际学校成功“牵手”

发力“专”“精”,竞逐影视研学新赛道

□青岛日报/观海新闻记者 米荆玉 实习生 刘子鸣

6月,一个重要的影视研学项目——香港汉基国际学校电影研学夏令营在东方影都开启“东方影都光影创作之旅”。

艾媒咨询对外发布的数据显示,预计2026年,中国研学游整体市场规模将达2422亿元。影视研学作为其中的一脉,吸引着上海车墩影视基地、横店影视城、湖州影视城等纷纷入局。

东方影都率先与香港汉基国际学校“牵手”试水影视研学,未来如何以自身特色分得“研学”这杯羹,值得拭目以待。

香江学子在东方影都“研学”什么

“东方影都光影创作之旅”的时间并不长,但“干货”满满。

《黄昏城》和《光影下的心动》是此次“东方影都光影创作之旅”创作的两部电影短片作品。研学期间,学生们全程实拍实拍。夏令营领队、香港汉基国际学校电影项目负责人王云美介绍,“学生们分成两队,每队各自创作剧本,还拍摄拍摄30秒的动画内容。”

记者在采访中了解到,夏令营期间,参与研学的学生们接触了业内顶尖资源,参观了畅享数字影棚以及为《流浪地球》等大片制作特效道具的希娜魔夫工作室,从剧本创作、服化道筹

备、数字资产绑定、虚拟拍摄以及粗剪、实拍、后期制作等方面了解电影制作的全流程,并通过实景和虚拟拍摄完成作品,堪称一次完整的拍片体验。

夏令营期间,东方影都还邀请了业内知名导演、青岛电影学院的老师前来授课、指导。学生们不仅近距离观摩了大片拍摄,与电影主创交流,还第一次穿上动捕服,体验最前沿的影视虚拟化拍摄技术。

“专”与“精”才能打动人心

当下,随着研学游增强体验感、内涵提质的呼声渐起,研学旅游的教育内容越来越细分,如何打造强有力的研学旅游内容正在成为各方发力研学产品的重要赛道。

眼下日渐火热的跨界融合研学产品——影视研学项目,已成为不少影视基地的“必争之地”。作为中国科幻大片的摇篮,青岛拥有得天独厚的影视资源和丰富的文化底蕴,如何接住这波研学红利,在影视研学的版图中占得一席之地?东方影都已开始“作答”。

今年1月12日,青岛东方影都研学联盟启动。东方影都影视旅游部负责人对外推介了其优势所在:2024年东方影都影视研学营和校园研学产品,涵盖了编剧、台词、导演、电影虚拟化

制作、声音科技鉴赏等多个方面。

不同于目前研学游产业上游、中游以文旅运营商参与为主的产业运营模式,东方影都研学联盟的成立可谓直接入局研学游整条产业链。

打破由文旅运营商主导的上游和中游产业运营模式,从被动的“研学目的地”,成为影视研学项目的“宏观操盘手”,东方影都研学联盟以中国电影工业化程度最高、产生电影效应最集中的影视基地为“引”,以40个国际顶配摄影棚、32个多功能置景车间、世界一流的水下制作中心、数字影音中心和影视虚拟化制作平台等“高精专”优质研学稀缺资源为发展研学旅行的“拉力”,其吸引力不言而喻。

对此,一位从事研学的专业人士给出了“专”与“精”的评价:“这些具有科技影都、数字影都的‘硬实力’,能够打动那些纯研学群体的‘心’。”

与香江“握手”开启创作之旅

青岛香江之“缘”其实早有端倪。多年来,青岛连续在香港影展举行影视拍摄推介,青岛渐成香港电影人的热选之地。今年3月,青岛东方影都亮相香港国际影视展,在青岛影视推介会上做重点推介。同月,香港教育界部分代表赴青岛东方影都考察,王云美作为成员之一

以恒苑小区为例,新一届业委会7个人中,主任与两个副主任都是党员。新成立的恒苑小区党委,目前共有自管党员296人,到社区报到的在职党员44人,党员们在小区志愿服务、团结合业共建共享美好家园过程中发挥了重要作用。

恒苑小区党委书记、业委会主任孙充灿表示,为提升小区治理成效,恒苑小区成立了业主监督委员会规范业委会行为,促使业委会更好地发挥作用。监委会在小区治理、环境改造、加装电梯、车辆管理等重大事项中,认真履行职能,建立了业委会、监委会、物业公司等共同参加的多方联席会议制度,协调解决矛盾问题,共同为社区居民服务,实行资源共享、责任共担、问题共解,有效破解了小区治理难题。

其次,要管理好小区,公共收益账户必须公开透明。

在恒苑小区公共收益公示中,每一笔收入和支出都精确到分。公示时,账目收支明细贴到了居民进出必经的三个大门口处以及物业办公场所,就连一个2块钱的胶棒都记录在案。

而在海信慧园二期小区,新任业委会一改以往公共收益账户不公开、不透明的做法,业委会账户也从2018年刚上任时不到1万元变成现在的近190万元,有效实现增收。2022年起,业委会拿出20余万元公共收益,给每户业主发放500元春节红包。

采访中,记者发现,要让小区变好,还需要汇聚全体业主的热心与智慧,共创“治理人人参与、成果人人享有”的局面。

仅在改造和加装电梯的两年时间里,孙充灿就在恒苑小区组织举行了40余场现场协调会,仅加装电梯就参加了14个单元23场居民协调会,与超过200人次的居民沟通,接待60余位业主代表和居民来访,协调成功率超过90%,保证了项目的顺利进行。

“目前小区内有百余名志愿者,为居民提供形式多样、丰富多彩的公益志愿服务等,居民参与人数达到2万余人次,有效凝聚了业主的向心力,变业委会、监委会‘单打独斗’到全体业主‘大合唱’。”孙充灿说。

参与交流。6月20日,王云美带着首批香港研学团抵青,开启了“东方影都光影创作之旅”夏令营。

从青岛连续在香港影展做影视拍摄推介到香港研学团来青,这份“双向奔赴”无疑打开了青岛与香港深化影视合作的又一直通赛道。

“影视研学,不仅是对影视制作技术的探究,更是对影视艺术、文化等多方面的综合性学习。因此,研学承接方及其产业链上下游均需具备过硬的自身本领。”业内人士告诉记者,“当然,香香也怕巷子深。作为一套严密的产业体系,研学行业也需与交通、餐饮、住宿等上下游行业多方联动。在研学产品日趋增量化、个性化的当下,如何在赢得市场广泛认可的同时做好宣传,拉动可持续发展的需求端至关重要。”

东方影都研学联盟的成立无疑能带来研学产业“集聚效应”优势,联盟成员发挥各自优势,搭建共创平台,可为青少年群体带来电影艺术研学精品课程及丰富的实践体验,逐渐营造一种独特的影视研学生态环境。

透视青岛与香江“握手”的影视之旅,影视研学与电影发展互为表里,其内在的“循环发展”逻辑不容小觑,青岛影视研学的可持续发展图景就在眼前。

形成干支相连、全域畅通、融合发展、治理高效的“十横十七纵”农村公路体系

胶州:打造“四好农村路”省级示范样板

农村公路一端连接乡村、一端连接城市,是推进城乡融合发展的基础性、先导性和服务性设施。2014年以来,胶州市交通运输局持续加快“四好农村路”与乡村振兴、观光旅游、富民兴业深度融合发展,为建设魅力胶州提供了有力支撑。

截至2023年底,胶州市农村公路通车里程达1624.045公里。县乡公路三级以上占比86.5%,农村公路优良率为81.4%。一、二、三类桥梁占比为100%,实现路况评定和自动化检测全覆盖,形成了干支相连、全域畅通、融合发展、治理高效的“十横十七纵”农村公路体系。2022年,胶州市被评为“四好农村路”省级示范县。

东高速项目部攻坚克难,顺利完成各项施工节点目标,为胶州市“乡村振兴、交通先行”树立了行业榜样。

科技赋能,“四好农村路”插上智慧翅膀

以入选交通强国山东示范区“农村公路智能化管养”试点单位为契机,胶州市在主要农村交通路口安装监控设备778处,实现全市农村公路重要节点及路口全覆盖。采取“建平台、设

前哨、组网络、共分享”的办法,实现交通养护信息“一面屏、一张网、全覆盖”,全面提升农村公路通行能力。

胶州市将“四好农村路”超限超载治理纳入监管体系,在农村公路路网内推广实施科技治超,切实保障农村公路安全、畅通,有效提升农村公路优良率。增设13处农村公路非现场执法系统,全面提升交通执法信息化水平。货运车辆超载率显著降低,治超检测点超载率由2.3%下降至当前的0.73%,路面破损情况得到改善。

构建“建管养一体”的常态化路产、路权养



■农村公路为乡村振兴铺筑了“快车道”。

护“三级联动”机制;建立“总路长+县乡村三级路长”的路长体系,设置县乡村三级路长633名,路长设置率100%;每路路安排专人定期巡查、保洁;通过先养后补、以奖代补等方式保障养护经费,农村公路“畅安舒美”通行服务水平有了质的提升。

以路为媒,共绘美丽乡村新画卷

胶州市把产业特色和产业发展融入“四好农村路”规划,建设特色鲜明的精品样板路、特

提速项目招引,筑牢蓝色经济生命线

(上接第一版)年度计划完成投资350.92亿元,已累计完成投资207.52亿元,年度计划投资完成59.14%。”青岛市海洋发展局经济运行处处长徐璐表示。

值得一提的是,在今年开工在建的海洋重点项目中,包括新开工项目31个。其中,中电建115万千瓦海上光伏发电项目系山东省首批近海桩基固定式海上光伏项目,由中电建(青岛)新能源有限公司投资建设,计划总投资102亿元,规划建设115万千瓦海上桩基式光伏发电项目,以促进海洋新能源、海洋装备、海洋牧场等产业融合发展;海洋生物医药协同创新中心项目(二期)位于崂山区王哥庄街道,总投资3.7亿元,主要建设新药研发与设计中心、高端制剂中心、中试基地和产业化基地等功能模块,将进一步推动青岛海洋生物医药产业发展。

项目招引:数量较去年同期增长65.4%

聚焦“4+2+4”海洋重点产业(海洋装备、海洋药物和生物制品、海水淡化与综合利用、海洋新能源四个新兴产业和深海开发、海洋电子信息两个未来产业以及海洋渔业、海洋交通运输、海洋旅游、海洋化工四个传统优势产业),青岛市锚定突破方向和目标招引企业,推动海洋领域招商引资工作稳步推进——

引进庞仕国际海洋深蓝产业基地项目,该项目由庞仕水产(上海)有限公司实施,主要从事三文鱼的切割分解、鱼条鱼饼等半成品的生产及进出口,旨在打造面向全球的以顶级三文鱼为主的海洋食品加工及交易中心。今年2月,已注册成立庞琛水产(青岛)有限公司,项目计划今年8月开工。

引进仁景生物医药研发生产项目,该项目由仁景(苏州)生物科技有限公司联合青岛财通集团投资建设,占地约100亩,建设技术领先的动物类mRNA疫苗、海洋医药研发中心及生产工厂。今年3月,已注册成立仁景(青岛)生物科技有限公司,项目力争今年底开工建设。

引进青岛鸭嘴兽国际物流有限公司项目,上海鸭嘴兽网络科技有限公司已在青岛市南区注册成立青岛鸭嘴兽国际物流有限公司作为北方业务总部,注册资本1亿元,主营国际货物运输代理、货物进出口等业务。同时,逐步整合旗下驳船、涉外海事、资产管理等一揽子项目落户青岛。

……

“今年以来,青岛针对10个重点产业30条支链梳理了1600余家招引对象企业,并落实到具体承接区市,实施产业链招商、市区联动招商。上半年,青岛海洋领域新签约项目86个,总投资472.72亿元。其中,10(含)亿元以上项目16个。”青岛市海洋发展局工业处负责人高岱介绍,从招引项目产业门类来看,海洋一产项目2个,总投资额3.12亿元;海洋二产项目47个,总投资额261.41亿元,主要集中在海洋工程装备制造、海洋药物和生物制品和涉海设备制造等领域;海洋三产项目37个,总投资额208.19亿元,以海洋交通运输领域为主。

统计数据显示,上半年,青岛海洋领域招引项目总量稳步提升,数量较去年同期增长65.4%,总投资额较去年同期增长5.9%。同时,项目推进进度稳步提升,已开工项目占开工类项目的比重由去年同期的7.7%增加到今年的16.1%,当年签约、当年开工项目数量提升明显。此外,海洋新兴产业新业态新模式项目招引稳步提升,海洋装备、海洋药物和生物制品、海洋新能源等新兴产业项目约占48.8%。

“未来,青岛将进一步加强引进企业、进现场、进项目调研力度,多渠道获取招商引资信息,围绕‘4+2+4’海洋重点产业,加强产业链研究分析,在产业链招商上下功夫,用好招商引资路线图和招引目标清单,瞄准有前沿发展实力、有扩张能力、有投资意愿的央企、行业领军企业开展市、区(市)联动走访对接,招引一批科技含量高的海洋项目。同时,强化跟踪服务,用好‘海洋15条’‘海洋之星18条’等政策措施,形成签约项目闭环管理,狠抓项目落地率,不断提升海洋产业发展水平,加快引领型现代海洋城市建设。”高岱说。

色示范路。

沿融合大道乡村振兴带,补足乡村旅游产业链条。打造朱石路、王相路为代表的集观光、休闲于一体的复合型乡村旅游“网红路”。沿途开发以采摘、骑行、农家宴、影视制作等为主题的特色旅游小镇、度假山庄、房车营地、乡村驿站民宿等,丰富农村公路服务功能,释放区域产业发展潜能,将交通“流量”变成旅游“留量”。

完善城乡公交的通达和接驳功能,打造“常规公交+大集直通车+镇内环线”的多层级、多制式城乡公共交通体系。构建乡村三级物流体系,推动客货运、邮政快递共享对接,促进城乡路通客车通,运邮齐发展。实现了产业发展和“四好农村路”深度融合,解决了偏远镇村“出路”问题,采摘产业、种植产业、乡村漫游、农家乐等乡村经济焕发生机。

胶州市交通运输局相关负责人表示,下一步将切实发挥好交通先行作用,久久为功,善作善成,努力让“四好农村路”成为老百姓家门口的致富路、幸福路,连心路、振兴路,奋力开创新时代胶州“四好农村路”高质量发展新局面。

田 磊 周春生