

1248个城市更新项目开建,重点片区“二次生长”

青岛城市更新建设“半年报”:433个老旧小区全面拉开改造作业面,高效利用低效片区腾空土地2500亩,历史城区600余场次艺术活动吸引总客流量约3590万人次

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

随着城市化进程的加速,城市更新行动日渐进入新境界。住房和城乡建设部最近发布的数据显示,截至目前,全国已实施城市更新项目超6.6万个,累计完成投资2.6万亿元,城市更新行动带来的综合性成效逐步显现。

党的二十届三中全会强调,要深化城市建设、运营、治理体制改革,加快转变城市发展方式,建立可持续的城市更新模式和政策法规。2024年,是青岛推进城市更新建设攻坚行动的第三个年头,眼下的城市更新建设已不再局限于物理空间的改造,而是追求系统性和可持续性,成为一场为实现经济、社会、空间、环境等整体改善而采取的综合行动。

7月25日,市城市更新和城市建设总指挥部上半年总结暨下半年工作部署会议召开。青岛城市更新“半年报”出炉——2024年全市计划实施项目1403个,截至目前已开工建设项目1248个,全年开工率达88.9%。

透过数据可以发现,除了一个具体项目提速建设外,今年张村河、老四方、青岛北站等重点片区的“二次生长”,令人印象深刻。今年6月,青岛成功获评首批城市更新示范城市,示范期内将获得8亿元中央奖补资金用于城市更新工作。以此为支点,势必会撬动青岛城市更新拓展更大空间,助力城市面貌升级活化,探索城市可持续发展新模式。

今年青岛城市更新建设按下「快进键」

2024年全市计划实施项目1403个,截至目前已开工建设项目1248个,全年开工率达88.9%

今年以来,青岛累计完成11个重点片区城市更新设计,高效利用腾空土地2500亩,计划实施项目254个,实际实施271个,完成率107%。

截至目前,历史城区30个攻坚项目已开工24个、如期竣工4个,半年节点目标顺利实现。

今年,青岛计划改造老旧小区433个,建筑面积1016万平方米,惠及居民13.26万户,已于一季度全面拉开改造作业面

■山东路—鞍山路东北象限连接面道正式通车。

释放更多发展“红利”

4月26日上午10时16分,地铁6号线一期正式开通运营,这意味着青岛地铁运营线路增至8条,运营里程增加至348公里,运营车站增加至169座(其中换乘车站增加至16座),“轨道上的青岛”更加通达。

家住王家港社区的李伟铭,去年初来到青岛自留片区的一家银行上班,从上班第一天起,他就盼望着6号线开通。“从家到单位开车接近半个小时,坐公交也得四五十分钟,早晚出行高峰用时更长。”他说,以后坐地铁通勤,既快捷又准时。在乘坐地铁6号线时,有不少细心市民第一时间发现,与其他线路不同,6号线列车没有驾驶室,而且列车头部、尾部有“观景区”,通过车头的透明驾驶车窗,可以将窗外的景观一览无余。

之所以“与众不同”,缘于地铁6号线一期是青岛地铁集十余年建设发展经验于一体建设的一条创新示范线,拥有完全自主知识产权的全国首个列车全自主运行系统(TACS),让列车拥有了“最强大脑”。“列车行进无需地面信号指挥,可以根据时刻表,自行确定要运行的时间、速度和行驶的区域,实现自主控制、智能启停。”青岛地铁集团设备技术部二级总监左旭涛说。

城市更新建设攻坚行动开展以来,交通路网的不断完善让市民在出行的便捷中感受到生活幸福感的不断提升。去年年底,重庆高架路主线通车后,让市民驱车通行更加“丝滑”,今年这条主动脉搏仍在不断升级,地面道路及周边整治工程正在如火如荼推进中。不仅如此,上半年,山东路—鞍山路立交如期通车,新建项目长沙路打通工程提前3个月开工,胶州湾第二隧道、唐山路快速路、淮宿高铁青岛连接线等一批重要基础设施项目加快推进,28条未贯通道路已全部开工,莱阳路海底世界、东海东路极地海洋世界地道于4月30日同步启用。

老旧小区改造既是家门口的“小事”,也是城市发展“大事”。在市北区洛阳路44号,最近工作人员忙着实施雨水井井盖标高的调整以及雨水管道的分流,室内正在进行墙皮粉刷和五网合一的工作。这处老旧楼院建成于上世纪80年代,在经过改造之后,很快将以全新的面貌呈现在居民面前。“居民是小区的主人。本次老旧小区改造,我们聚焦影响居民生活品质的重点难点问题,计划新增车位25个,改造停车位100余个,缓解居民停车难问题。增加儿童老年人活动口袋公园两处,不断提升居民生活品质。”开平路街道鲁阳路社区党委书记迟志成介绍。

今年,青岛计划改造老旧小区433个,建筑面积1016万平方米,惠及居民13.26万户,已于一季度全面拉开改造作业面。“在‘15分钟生活圈’和‘完整社区’理念指引下,今年青岛老旧小区改造还鼓励街区联动改造,启动25个老旧街区示范项目建设,打造市政配套设施完善、公共服务设施健全、社会治理体系完备的街区,更好满足人民群众对美好生活的需要。”市住房和城乡建设局相关工作人员介绍。

借助城市更新建设,青岛全力推进的李村河(张村河)流域生态环境综合治理和开发建设也迎来了全新进展——完成生态修复51万平方米,串联6.8公里河畔绿道,建设400个泊位,增设5座驿站,打造运动休闲、儿童游乐等7个主题节点,实现李村河(君峰路至重庆路)两岸等4个区域于5月1日开放;张村河中游一期综合治理工程完成生态修复22万平方米,广场及园路铺装9.2万平方米,启动科苑经五路桥等4座桥梁建设,助力提升片区环境品质。



■6号线TACS列车。

持续注入新活力

今年,青岛城市更新建设的新趋势之一更加重视闲置工业老厂区的盘活。借力城市更新建设,一批老旧厂区迎来新生。

6月25日,青岛市城市更新和城市建设总指挥部与市国资委组织召开闲置工业老厂区更新利用推介会,青岛推出15个闲置工业老厂区项目,并邀请诸如北京751园区项目运营团队、成都东郊记忆项目运营团队等全国优质园区运营市场主体来青参会。借力此次推介会,青岛积极吸纳社会力量参与闲置工业老厂区更新利用,引入多方主体共同量身定制更新方案,推动“资产存量”变为“发展增量”。

青岛北客站及周边区域项目是青岛市TOD开发的“一号工程”,如今正加紧建设。而国棉六厂也将作为其中的重要板块,有望实现涅槃重生。“目前我们已对国棉六厂厂区开展了详细摸底普查,并邀请全国工程勘察设计师、清华大学建筑学院教授张杰领衔的清华大学城市更新联合团队,为国棉六厂更新改造提供咨询与实施方案。”据青岛青铁置业发展有限公司招商部部长白吉祥透露,目前公司已与合生商业集团、央美城市设计院、青岛大学等单位确定了合作及资源导入意向,持续为老厂房注入新活力。

借力城市更新建设,青岛还积极盘活重点低效片区,以激活城市“二次生长”。今年以来,青岛累计完成11个重点片区城市更新设计,高效利用腾空土地2500亩,计划实施项目254个,实际实施271个,完成率107%。随着崂山区虚拟现实整机和光学模组、华为人工智能计算中心、西海岸新区开投芯屏产业园等一批批大项目或开工或建

成投产,更多低效片区迎来蝶变新生,打开发展的更大空间。

今年,位于城阳区流亭街道白沙河南岸,安顺路以西、仙山路以南的尔湾赋能中心城阳数字智能产业园项目顺利开建,一期预计2025年8月份竣工,项目整体预计2027年3月竣工。作为白沙河片区城市更新建设首个产业落地项目,尔湾赋能中心为美国尔湾家族办公室在中国区落地的首个创新型都市制造园区。“项目依托尔湾集团创新资源,重点面向‘数字经济+实体经济’深度融合的高端智造领域,导入人工智能、智能制造、空天信息、新材料等产业。”尔湾赋能中心中国区负责人韩雨辰介绍。

历史城区保护更新走向纵深。截至目前,历史城区30个攻坚项目已开工24个、如期竣工4个,半年节点目标顺利实现。更新的街区聚拢起更多的人气和烟火气,今年以来举办600余场次艺术活动,吸引总客流量约3590万人次,有效拉动投资,提振内需。历史城区,已然成为观察青岛老城人气的一扇窗口。

随着更新保护的深入推进,今年成为历史城区保护更新由规划建设向街区招商运营、景区建设管理转段的关键之年。为此,历史城区开展了业态大摸底,摸清累计落位商户263个、运营面积30余万平方米。用好“投资青岛,共赢未来”招商推介平台,促成18个项目入驻。开展“三进三促”专项服务,累计走访337家商户,以问题导向解决了一批商户急难愁盼问题。

通过种种举措可以看出,更加追求内在可持续性的更新策略已在历史城区推开,解锁老城区高质量发展的更多可能性。

系统性推进城市更新建设

有专家认为,未来城市更新建设将更加聚焦“区域化”,也就是从点状更新到片区统筹,立足长远经济社会效益实施高位统筹、跨区域平衡。

随着近年来青岛城市更新建设的推进,像张村河、老四方、青岛北站等重点片区得以重塑。从“区域化”的视角来看,这些片区无一不是承载着多个更新任务的“集合地”,低效盘活、旧村改造、产业赋能、市政设施完善等共同发力,“打包”综合更新。在这场“为实现经济、社会、空间、环境等改善目标而采取的综合行动”中,这些片区被寄予厚望,成为青岛“更新”出来的活力新空间。

看一个区域是否有发展潜力,离不开几个先决条件:充足的土地、便捷的交通、优越的地理位置以及良好的产业基础。放眼青岛东岸城区,崂山张村河片区城市更新设计发布,规划为“北产、中服、南局”的总体布局,让这一“黄金片区”未来的发展蓝图更加清晰。

从规划来看,这一片区规划建设21所学校、28所幼儿园,已投用5所学校、12所幼儿园,在建5所学校和幼儿园,引入北京师范大学、华青教育集团等优质资源合作办学;崂山区人民医院将于年底前开工建设,山东中医药大学附属医院青岛医院已主体封顶;养老服务方面,在现有4处养老院和1处养老服务中心基础上,还将规划8处养老院和2处养老服务中心。

交通路网体系的建设也在不断完善,除了跨海大桥高架路二期、辽阳快速路落成外,局部的道路贯通提升也在实施中。今年整个片区正在贯通提升道路26条。上半年,株洲路(海尔路—新博路)、科苑经七路(辽阳东路—张村河北)等道路主线通车。未来,片区内重点区域规划路网密度将提升至每平方公里9.3千米,计划片区内轨道站点设站18座,此外密布的公交场站步行五分钟之内可达,为短途出行提供更多样选择。

城市更新建设背景下,正在进行深刻变革的还有市北老四方片区。老四方工业区前期梳理出4000余亩低效用地,释放多个新型产业用地、专业化园区。山东首家山姆会员商店签约落户;全国第二华为数字应用沉浸式体验场——华为方舟贰号实验室建设接近尾声;致力于打造世界先进综合材料创新平台——中国钢研新材料研究院及双创科技园计划今年10月投用……可以明显感受到,老四方工业区产业转型升级速度加快。

按全年预期,青岛今年尚有155个城市更新建设项目待开工。除预期内待开工、待推进的项目外,青岛另储备有138个项目,是确保城市更新建设有序推进、高效支撑城市高质量发展的充沛动力源。

随着城市更新建设各领域多个项目陆续启动,期待这些更新之举,为青岛高质量发展注入更多新动能。



■国棉六厂厂区内景。



■位于青岛西海岸新区的潍柴(青岛)智慧重工智造中心正在热火朝天地生产中。 梁超 摄



■刘家下庄安置区。