



■惜福镇街道
纸房回迁安置区。

自2022年实施城市更新和城市建设以来，城阳区已回迁社区37个，建设安置房5万余套，涉及居民2.5万户；到2024年底，回迁社区预计达42个，平均每年回迁14个，共计10万名居民圆梦新居

城阳区：筑民生“幸福巢” 圆百姓“安居梦”

□青岛日报/观海新闻记者 周伟 通讯员 张学贞 矫文璟

11月2日，红岛街道东大洋社区、河套街道罗家营社区同日启动回迁交房仪式，2500余户居民幸福圆梦；

11月3日，惜福镇街道傅家埠社区启动回迁交房仪式，1300余户居民喜迎新居；

11月10日，上马街道东程社区启动回迁交房仪式，460余户居民喜提新房；

11月11日，红岛街道宿流社区启动旧改回迁交房仪式，1300余户居民共赴这场“回家的约定”；

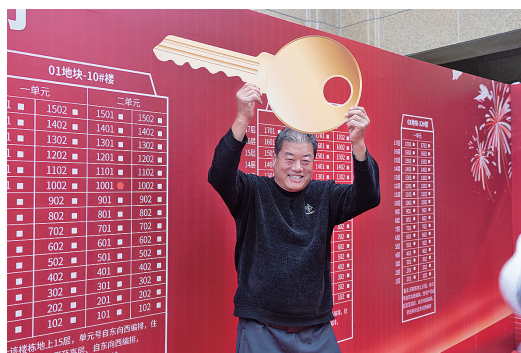
……

连日来，城阳区旧改回迁节点密集。今年是城阳区建区30周年，作为青岛最年轻的主城区，城阳的城镇化之路上，旧村改造可以说是浓墨重彩的一笔。自2022年实施城市更新和城市建设行动以来，城阳区已回迁社区37个，建设安置房5万余套，涉及居民2.5万户。到2024年底，回迁社区预计达42个，平均每年回迁14个，共计10万名居民圆梦新居。

民以居为安。旧改回迁事关百姓安居乐业，是重要的民生工程、民心工程。面对旧村改造这道民生“重点题”，城阳区何以给出“高分答卷”？把老房子改造成好房子，这里又创造了怎样“人无我有，人有我优”的成功范式？



■河套街道罗家营社区居民正在领取新房大礼包。



■红岛街道东大洋社区居民喜提新房。



■红岛街道宿流回迁安置区。

从“安居”到“乐居”

安置房建设不仅是推进城市更新建设的基本民生工程，也是更好满足人民群众对美好生活新期待的民心工程。在推进安置房建设过程中，城阳区致力于让居民们不仅实现“安居”，更要“乐居”。

回迁房的建筑质量如何保障？据介绍，城阳区旧改项目坚持“与高手过招”，在前期规划阶段，从规模、业绩、信誉等方面综合考虑，聘请至少3家以上在全国排名靠前、资质等级高的设计单位，各自出具富有特色和实用性的方案进行评选竞标。建设施工阶段，通过信用等级加分等措施，确保信誉好、实力强的央企国企作为施工总承包。工程验收环节，创新实施“居民参与分户验收，质量监督小组全程参与”等形式，监督规范验收行为，提高工程验收质量，安置房分户验收已达到100%覆盖。

同时，创新施工工艺展示、设备材料封样、样板先行“三项制度”，把施工现场充分“曝光”给居民，做到“房子好不好，市民把关说了算”。此外，针对安置房小区物业管理难题，创新引入商品房物业管理模式，实施“社区+物业公司”模式。坚持一手选聘市场一流的物业服务企业，一手发挥村民自治优势，大力提升安置房社区物业服务和管理水平，确保旧改安置小区不仅“好看”，更“好住”。

“城阳区的旧改安置房从设计理念到建设标准，已经达到甚至超过了商品房。”眼下，青岛红投控股有限公司规划设计部副部长段宁邀约不断，作为城阳区部分城中村改造安置项目的参与者，业界和同行纷纷请她牵线搭桥，希望前往实地考察取经。

建筑朝向精确设计为南偏东8度，既符合当地生活习惯，又充分利用了青岛的主导风向，冬季增加日照，夏季增加自然通风，实现了天然采光和自然通风的双重效益；园区内部道路、建筑出入口均做无障碍设计，可便捷到达老年人活动场地以及儿童活动场地；绿化浇灌采用喷灌、微灌等节水技术；出入口临近公交站点，方便居民低碳出行。

作为青岛市好房子好小区范例项目，城阳区上马街道东程社区改造项目设计充满了巧思，同时也是城阳区做细安置房品质的一个缩影。“一般来说，住宅小区地面全石材铺装，常见在高档商品小区中，但城阳区的安置房项目，地面全部采用了石材。”段宁说。

河套街道下疃社区采用新亚洲建筑风格，整体沿用东南亚特色的大挑檐造型，体现典雅稳重的气质；红岛街道宁家社区采用桂花系建筑风格，经典的三段式构图，凸显清新典雅之美……在景观设计方面，城阳区充分考虑了安置居民的需求和当地的文化特色，安置小区可以说处处有特色。“在设计中融入了水井、磨盘、村碑、渔船、晒麦场、古盐井等老物件和老场景，这些元素不仅美化了环境，还保留了村民的文化记忆。”段宁介绍，以红岛安置区为例，这里位于胶州湾畔，因此项目设计中还对渔村文化进行了演绎创新，让居民既能留住乡愁，又能享受现代城市文明。

城阳区旧改安置小区不仅“颜值”出众，更注重居住舒适度。近日，城阳区夏庄街道西宅子头社区、东宅子头社区相继完成旧改回迁，居民从昔日老旧平房搬入高品质现代化小区，不仅电梯、园林景观、健身设施等一应俱全，社区还实行智能化管理，配备了智能化人行通道、可视对讲等系统，创造了夏庄街道旧村改造历史上建设速度最快、环境品质最好的纪录。

另一边，上马街道朝阳社区通过安装直饮水设备，采用纳滤级多重过滤系统、独立循环管网双重杀菌等高端标准，在社区内设置了独立的直饮水系统，整个社区完全实现了直饮水入户。“管道直饮水特别方便。”作为青岛市第一批享受直饮水入户的旧改社区居民，牟女士由衷地点赞，“之前喝纯净水需要自己在外边订购，或者在家里安装家用净水器，搬水换芯都很麻烦，现在有了直饮水管道，打开水龙头就能喝上纯净水。”

为了让居民“乐居”，城阳区坚持“同步规划、同步建设、同步交付”的工作思路，力争安置房周边教育、医疗、商业、社区服务、居家养老等配套设施“同频共振”。城阳街道西疃社区、红岛街道东大洋社区、惜福镇街道纸房社区以及棘洪滩街道下疃社区等回迁社区配套建设了商业网点、社区服务中心、幼儿园等项目，为居民生活带来了更多便利。

旧改安置小区变身数字家庭“样板间”

11月8日，在城阳区红岛街道沟角安置小区的公共儿童乐园内，不少儿童正围绕着各种游乐设施玩耍嬉闹，同一时间，正在上班的社区居民秦娜娜打开手机App，远程查看监控画面，随时了解确认自家孩子的动态与安全。此刻，好房子的智能化标准有了具象呈现。

2022年8月，住建部、工信部印发《关于开展数字家庭建设试点工作的通知》，城阳区作为山东省唯一地区，入选全国19个数字家庭建设试点地区名单。

“城阳区率先在旧村改造项目中尝试引入‘数字家庭’建设。”作为区属平台公司的建设者，集团副总经理赵怀国介绍，城阳区城中村改造项目众多，政府政策支持力度大，由区属平台公司统一负责，相对于商业楼盘，旧改安置房的智能化建设更便捷规范、易于推广，能够更好地形成示范效应。

不同于以往住宅区孤立的智能化改造，旧改项目的同步数字化，让居民生活实现了“真智能”。据介绍，城阳区结合安置小区老龄化等现状，根据不同住户的需求，对智能化设备分类配置。例如，为65岁以上老年居民的家庭安装适老型设备，包括防摔倒、一键报警、生命监测等功能；为所有家庭提供基础型设备，如烟感报警、水浸传感器、燃气报警器等。这些设备通过可视对讲系统与物业联动，确保家庭安全。

值得一提的是，城阳区搭建了数字家庭基础服务平台，该平台与物业管理平台、社区信息系统及社会化专业服务平台等对接，这样一来，信息孤岛得以破除，安全便利的数字家庭服务得以畅

享。这个平台不仅是一个技术平台，更是连接居民和社区的服务枢纽，实现了智能化设备功能的有效闭环。

此外，为了降低智慧社区基础设施与平台连接的复杂性，城阳区旧改项目“数字家庭”建设过程中还诞生了多项技术创新。例如，开发边缘运算网关，通过连接小区各智能化应用系统和相关硬件设施，提供数据上行汇聚和分布存储、分布运算的能力。此外，可视对讲室内机集成了数字家庭网关的功能，具备平滑升级数字家庭智能化服务能力。

“选择旧改安置房进行‘数字家庭’建设，既能提升安置居民的生活品质，又能为全区后续的旧改项目提供可复制的

搬迁过程中免受经济损失的同时，能够享受到更大的居住空间和经济补偿。

社区发展可持续。在建设安置房的同时，社区拆迁安置可配建不超过安置面积16%的集体经济发展用房，只租不售，经营者每年向社区缴纳租金，保障实施改造的社区有稳定的收入来源，从而解决了社区经济发展问题，还为社区居民提供了长期的经济保障。

居民养老有保障。以改造社区为单位，按照相关标准给予社区一次性养老补助，形成居民养老基金，用于社区居民养老补贴，对符合领取条件的居民和经认定的特殊群体给予补助，确保了老年人生活质量，减轻家庭养老负担。



■夏庄街道
东宅子头社区居民参观回迁社区。



■东宅子头
回迁安置区崭新的
楼房和优美的
绿化环境。

经验。”据介绍，从试点到推广，城阳区计划在今年年底前再交付两到三个“数字家庭”安置社区，惠及约5000户居民，明年还将有更多的社区加入，“数字家庭”建设正在惠及更多旧改项目家庭。

着眼城市更新可持续发展，让居民和产业共赢

城市更新建设，一头连着民生，一头连着发展，是加快新旧动能转换的重要抓手、推动产业转型升级的重要保障，也是推动新一轮有效投资落地的迫切需要。这其中，既要有人安居乐业，也要有产业的蓬勃发展，绘就的是城区老旧小区凤凰涅槃的“诗与远方”。

值得关注的是，城阳区在拆迁安置中坚持让利于民，兼顾近远期利益，最大限度维护和保障被拆迁户的权益，以政策创新促居民安居。拆迁补偿更利民。确保被拆迁户在

与此同时，城阳区将城市更新与实体经济有机融合，加强产业招引，坚持“高科技、高投资、高附加值”三高原则，坚持边拆迁、边规划、边招引，全面打开场景、释放订单，招引细分领域头部企业，为城市发展注入新动能，导入新产业。如青岛众瑞智能制造产业园项目，建成后可提供就业岗位1000个，其中吸纳高端技术型人才约50%以上，预计可实现年营业收入超过3.8亿元，年税收约5000万元。均和云谷·青岛未来创新园项目建成后，预计可实现114家企业入驻，实现年产值15亿元，年税收6000万元，带动就业1500人。

可以预见，城阳区的旧改安置房建设，不仅是一次物理空间的更新，更是一次经济社会的转型升级。未来，城阳区将通过不断完善政策体系，优化公共服务，提升社区治理水平，持续为城市更新提供更多的“城阳经验”，绘就新时代城市发展的“城阳画卷”。