

加快迈向青岛环湾发展、主城区向北扩容增效的“第一站”和“新门户”

青岛TOD一号工程交出“2024答卷”

城市交通系统对城市发展有着举足轻重的作用,是城市发展的支撑和引领系统。近些年,以公共交通为导向的城市发展模式成为国内不少城市破解“大城市病”的抓手。该模式的主要特征是以公共交通枢纽站点为核心,通过将轨道站点与周边土地深度融合,构建土地集约节约、交通便捷高效、环境低碳友好、绿色交通主导的,有温度、有魅力的宜居、宜业、宜游的城市环境,实现城市高质量发展。清华大学交通研究所教授陆化普指出,TOD(以公共交通为导向的发展模式)是经过国内外实践检验、能够重塑城市、产生城市发展新动能、破解城市交通问题的有效手段。

在青岛城市建设中,依托地铁建设而实施的地铁沿线开发建设成为重要领域之一。《青岛市综合交通体系规划(2021—2035年)》也提出全面推进TOD开发模式,积极推进以公共交通为导向的开发模式,促进轨道线路与城市空间结构相互协调,轨道站点建设与土地使用相互支撑,节约集约土地、优化空间资源配置、提升城市品质能级,推进轨道交通可持续高质量发展。

2023年以来,青岛TOD一号工程启动实施,青岛地铁集团成为项目开发建设的主体之一。项目位于青岛北站片区,地处市区几何中心,占地面积约3平方公里,北至金水路、东至四流中路、南至太原路、向西延伸至胶州湾畔,是连接南北城区的重要节点。项目依托高铁、地铁、跨海大桥、城市快速路等组成的多层次立体交通体系和空铁半小时直达优势,锚定世界领先、国内一流的“生态智慧城·未来设计湾”定位,加速构建起站城一体化布局的生态圈。

关键落子落,满盘皆活。在TOD发展理念的指引下,经过两年多的建设,青岛TOD一号工程构建起产业创新和城市发展“同频共振”的新生态,招商引资加速释放“磁吸力”,已成为青岛打造TOD综合开发的样板项目,加快迈向青岛环湾发展、主城区向北扩容增效的“第一站”和“新门户”。



■青岛TOD一号工程规划效果图。



■青岛北站片区加速蝶变。



■国棉六厂活化利用意向效果图。



■合生汇项目规划效果图。



■山大九年一贯制基础教育学校规划效果图。

塔吊林立,车辆穿梭……如果站在青岛北站高处俯瞰,映入眼帘的是一片繁忙的施工建设景象。一旁的环湾大道上车流如织,进出青岛北站的客流络绎不绝,流动的人流、车流共同交织成一幅充满活力的发展图景。

这个正在加紧建设的项目是片区首开项目——东广场地下空间项目。东广场地下空间项目位于李沧区金水路以南、太原路以北、环湾路以东、四流中路以西,建筑面积约23万平方米,主要是通过对青岛北站及周边区域地下空间的整体改造开发,使公共交通空间更有效地串联周边商业、总部商务和历史文化服

务配套等功能区。地下三层规划有地下交通联络通道,地下出租车网约车停车场、枢纽停车场、配套商业及附属设施等。目前,项目正在开展地下主体结构施工,地下空间现场土方开挖已全部完成,主体结构已完成85%;预计2025年底东广场地下出租车网约车停车场投入使用,东广场安顺路、站前路地面道路通车。穿越片区的城市主干道安顺路(太原路—金水路段)采用地面路加地道的形式,地面路标准段为双向6车道,地道采用主线加辅道形式。该项目建成后,将实现安顺路城市大动脉的南北贯通。

基础设施建设全速推进

务配套等功能区。地下三层规划有地下交通联络通道,地下出租车网约车停车场、枢纽停车场、配套商业及附属设施等。目前,项目正在开展地下主体结构施工,地下空间现场土方开挖已全部完成,主体结构已完成85%;预计2025年底东广场地下出租车网约车停车场投入使用,东广场安顺路、站前路地面道路通车。穿越片区的城市主干道安顺路(太原路—金水路段)采用地面路加地道的形式,地面路标准段为双向6车道,地道采用主线加辅道形式。该项目建成后,将实现安顺路城市大动脉的南北贯通。

由于汇聚了地铁、高铁等复杂的交通大网,东广

场地下空间项目对施工的技术要求极高。东广场地下空间项目部分区域位于地铁1号线、3号线、8号线主体结构50米控制保护区范围及5米特别保护区范围内,在地铁保护区内施工需兼顾好地铁的正常运行。施工过程中,青岛青铁置业发展有限公司协调施工单位采取了多项行之有效的措施,确保工程安全优质高效推进。

未来,该片区将通过统筹安顺路交通,搭建地上、地下立体交通网络,串联高铁、地铁、私家车等多种交通方式,有效缓解交通压力,打造高效便捷的出行体验。

城市设计频获国际大奖

市设计具有全球视野,前瞻性和创新性强,已具备行业广泛认可的国际化水平,既为片区高质量开发和建设注入强大动能,也为青岛打造开放之城增添了亮点。

目前,项目已完成东片区城市设计导则、道路交通规划导则、绿色能源规划导则、站前商业商务组团方案设计导则等四项导则的编制,同时正在加快完善以全空间无人体为特点的智慧城市导则以及艺术都市导则。

在整体规划上,片区充分利用交通枢纽强大的辐射能力和效能优势,塑造一个独具城市人文气质的超一流的多维枢纽站,重点构建胶州湾东岸枢纽型新经济产业生态圈,引导枢纽客流,打造枢纽特色商业。

商业开发全面起势

打造富有特色、充满活力的高品质片区,商业是必不可少的关键要素。

青岛TOD一号工程站前商业商务组团设计将实现交通与城市功能完美结合,地上地下空间畅联,以核心区活力云环串联超级主场、潮玩娱乐等各个城市活力节点,将各地块慢行系统互相融合衔接,满足周边市民、高铁乘客和地区访客的体验、交流等功能,把项目打造成为兼具国际魅力与青岛地域特色的城市商务商业新地标。

位于东广场片区的超极合生汇,是青岛TOD一号工程中的核心商业项目。该项目将以“潮运动、潮文化、潮娱乐、潮都会”为主题,打造一个复合型体验式高品质的消费新空间。通过“风洞飞行”“赛事赛道”“室内赛马场”“高能攀岩”等多个主题场景的打造,吸引更多年轻人聚集,将“流量”变为“留量”,并由此为青岛商业发展增添新“能量”。

超极合生汇项目的落位,也让青岛北站片区成为备受资本青睐的一片热土。今年,对片区未来发展前景非常看好的中国十七冶集团,成为片区开发的战略“合伙人”。9月4日,青岛地铁集团与中国十七冶集团签署合作协议,在青岛TOD一号工程开展投资合作,力争在3至5年内培育一家具备一定规模和成长

性的一流投资建设运营企业。双方将以青岛北站东广场商务组团为合作起点,先期启动超极合生汇项目、华住酒店项目、国棉六厂城市更新项目,放大“资源+投资+产业”综合效应,全面助力青岛北站及周边区域蝶变升级。

作为中国五矿一类重要骨干企业,近年来,中国十七冶集团有限公司深度对接青岛经济社会发展需求,在交通基础设施、高品质学校等领域打造了一批精品工程。公司相关负责人表示,青岛北站是山东半岛地区最大的交通枢纽客流中心,高铁、地铁无缝衔接,具备TOD开发的广阔前景,对片区未来发展充满信心。

位于片区腹地的国棉六厂,是一座饱含产业历史文化和风情的工业文保项目,曾是青岛九大纱厂中规模最大的纱厂。它既是青岛近现代城市与产业发展变迁的重要见证地,又是引领设计与时代风尚、承载集体记忆的精神地标。进入21世纪,随着青岛老国棉厂陆续关停、搬迁或改制,10万平方米的国棉六厂老厂房也没有了往日的喧嚣。

长期以来,虽然国棉六厂的老厂房也曾部分出租,但受制于文物保护、开发成本等多重因素,老厂区一直未能重获活力。乘着城市更新建设的东风,国棉六厂

加速涅槃重生。作为工业遗产,国棉六厂自身建成空间类型丰富多元,是TOD一号工程以文化创意产业为引领的核心区域,成为片区的先行启动区。青岛青铁置业发展有限公司已对厂区开展了详细摸底普查,并邀请全国工程勘察设计大师、清华大学建筑学院教授张杰领衔的清华城市保护更新联合团队,为国棉六厂更新改造提供咨询与实施方案。目前,地铁集团会同李沧区文化和旅游局编制《钟渊纱厂旧址文物保护利用规划(2024—2035)》、《钟渊纱厂(国棉六厂)保护利用实施方案》,并于12月6日召开专家评审会。

从时光中走来,更新蝶变之后的国棉六厂将按照“招商策划、规划设计、文保利用”三位一体的思路推进厂区保护利用工作。按照“保一织一植一通”的更新手段,构建“两横、两纵、两片区”的空间布局,形成九大综合产品矩阵,成为青岛的“设计之城先行区”、青岛北部的“文化商业中心与产业复兴地”、北站片区的“创意活力引擎与城市记忆点”。

此外,片区内的主题乐园、极限赛事等业态也将逐步落位,为片区注入“文旅+”产业发展新动力,进一步优化提升片区未来发展所需的全生态配套服务功能,加速构建“设计引领+文化赋能+总部集聚”的产业生态圈。

优化提升全生态配套服务功能

办学理念、管理模式、师资队伍、课程建设,填补李沧西部片区优质基础教育资源空白,完善低效片区教育基础设施建设,提高青岛北站区域教育教学质量,提升区域优质教育能级,更好支撑低效片区焕新蝶变。

不仅拥有优质的教育基因,该项目还将拥有出众的“颜值”。今年11月,清华大学建筑设计研究院有限公司(以下简称“清华大学设计院”)成功中标该项目的设计规划。清华大学设计院在建筑设计领域拥有深厚的底蕴和丰富的经验,设计团队具备高度的专业素养和创新精神,始终展现出卓越的设计水准和独特的创意视角,创作作品兼具美感与实用性,广受业界认可和赞誉。未来,片区将借助清华大学设计院在建筑设计领域的卓越实力,打造一座融合现代教育理念与深厚历史文化底蕴的优质学府。后续的方案设计,清华大学设计院将深度融入并弘扬山大“学无止境,气有浩然”校训,传承山大精神内核,让学校成为

生命绽放之源、社会文明之本、文化传承之基。同时强化零碳建筑全过程的质量控制,遵循“被动优先、主动优化”的原则,以室内环境、碳排放指标为约束目标,采用性能化设计方法合理确定技术策略。优先采用外遮阳、节能门窗、围护结构保温等被动式措施,降低建筑的供暖空调需求,并结合设备能效提升和可再生能源利用,推动建筑能耗及碳排放的大幅度降低,打造青岛首个零碳校园。

蓝图已绘就,奋进正当时。青岛地铁集团将严格落实市委、市政府工作要求,科学统筹片区开发时序,不断完善区域功能、提升区域品质,加快建设山东省绿色低碳高质量发展先行区的示范区、全空间无人体智慧城市示范区,以便捷的公共交通、超前的产业布局、多元的商业业态,将其打造成为促进城市更高质量转型发展的重要引擎,为青岛建设现代化国际大都市贡献地铁力量。

周建亮