

# “大业主式”改造：探路老旧楼宇更新

市南区多种方式推动楼宇经济提质增效,上半年更新20万平方米楼宇空间、盘活10万平方米闲置载体

□青岛日报/观海新闻记者 曹 森



楼宇经济的吸引力,在于方寸之间释放发展的无限可能。作为我国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态,楼宇经济能够将城市发展空间由平面拓展为立体,突破中心城区土地资源匮乏的空间限制,拓展城区经济发展的空间,是推进第三产业发展和城市经济做优做强的重要突破口。

启动“大业主式”改造,闯出楼宇更新改造新路径;向高空要效益,老旧楼宇焕发新动能;在建楼宇提速度,加快释放优质产业新空间……作为青岛中心城区,市南区将楼宇经济作为发展进程中的重要战略支撑点,不断向上突破发展空间制约,着力构建和完善楼宇经济发展体系,持续优化楼宇空间布局、创新楼宇服务模式、提升楼宇特色品牌,探索出一条具有市南特色的楼宇经济高质量发展路径。最新统计数据显示,今年上半年,全区楼宇更新改造开工率超80%,更新20万平方米楼宇空间,盘活闲置载体总面积超10万平方米,新增集约经营面积超8000平方米。

## 啃下产权分散等“硬骨头”

今年是市南区楼宇经济提质升级三年行动的收官之年,随着行动的开展,市南区楼宇改造逐渐步入“深水区”,迎来产权分散、集资困难等更新改造难啃的“硬骨头”。为此,市南区创新楼宇更新改造模式,探索实施“大业主式”更新改造路径。

山东国贸大厦位于市南区太平路51号,毗邻青岛火车站和栈桥景区,地理位置优越,但因为楼宇业权比较分散,给统一集资、经营等带来难题。“我们发挥海建公司等区属国有企业作用,以山东国贸大厦为试点,收购楼宇8个整层共计8000平方米,整合楼宇零散业权与经营权,启动‘大业主式’更新改造。”市南区招商投资发展中心党组书记张新介绍,这种模式的核心在于通过国有平台整合资源,破解“老旧散”楼宇改造中常见的集资难、协调难问题,实现空间与产业的同步焕新。

未来,市南区将根据山东国贸大厦试点情况,持续开展楼宇业权、经营权整合行动,按照“国企牵头、众筹跟投、市场化收益”方式,集中力量推进“老旧散”楼宇整合提升,集中统一改造运营,实现楼宇功能、产业真正焕新。

老旧楼宇更新改造,改造费用动辄数百万元,资金从何而来?市南区在不断加大政策扶持力度的同时,持续探索多元化资金筹



措路径,借助辖区金融业集聚优势,在全市首创首推“楼宇更新贷”等金融工具,引导国有资本、社会资本等多方参与,缓解楼宇改造资金压力。

## 注入优质产业“新动能”

在寸土寸金的市南区,一场关乎城市经济韧性与发展质量的“空间革命”正悄然发生。市南区是青岛楼宇经济的发源地,一批大型商务楼宇建设起步早,楼宇经济率先起步。随着时代发展,一些商务楼宇出现硬件设施老化、经营模式落后等问题,步入了后劲不足、停滞不前的困境。近年来,市南区围绕产业空间拓新、产业迭代升级、运营服务提优三大攻坚行动,不断做强楼宇经济优势,筑起高质量发展新高地。

“海信大厦于2002年交付至今,已投入使用23年。为充分释放并尊重这块稀缺土地的价值,我们公司决议对大厦实施整体升级。”海信大厦运营经理王萌道出了焕新的初衷。经过一番堪称“外科手术”般的系统性改造,从修缮园区、地下车库扩建、员工餐厅扩容,到更换

### 什么是“大业主式”改造

通过国有平台整合资源,按照“国企牵头、众筹跟投、市场化收益”方式,集中力量推进“老旧散”楼宇整合提升,破解改造中常见的集资难、协调难问题,集中统一改造运营,实现楼宇功能、产业真正焕新

### 加速推进楼宇经济提质升级

今年上半年,市南区楼宇更新改造开工率超80%,更新20万平方米楼宇空间,盘活闲置载体总面积超10万平方米,新增集约经营面积超8000平方米

●今年,市南区将15座老旧楼宇纳入更新改造计划,目前12座楼宇已开工,开工率达80%

●今年上半年,市南区累计盘活闲置载体面积超10万平方米。其中,中山路百盛商场下半年将以“上街里MALL”新形象亮相;太平路31号、33号改造提升项目计划8月1日启动;华能大厦音乐家广场即将开门纳客

空调、消防系统与新增锋速电梯、新风系统,海信大厦踏上了“时代步伐”,一个满足现代企业对空间品质与效率双重需求的商务生态圈跃然眼前。

海信大厦并非孤例。2025年,市南区将15座老旧楼宇纳入更新改造计划,目前12座楼宇已开工,开工率达80%。除海信大厦整体改造完成外,深业大厦外墙保温、中信大厦加挂LED大屏等均已完工;贝蒙特大厦完成2部电梯更换,中铁青岛中心、科技城等9座楼宇已启动大堂、电梯、空调等设备设施维修工作,累计改造面积达20万平方米,投资金额超3000万元。

物理空间的更新只是第一步,如何让“新瓶”装“好酒”,吸引优质产业填充,实现空间价值的跃升,才是楼宇经济焕活的核心。市南区以精准招商激活闲置载体,上半年全区招引落地优质项目74个,其中亿元以上项目44个、10亿元以上项目8个,投资总规模107.5亿元,同比激增94.85%,世界500强欧力士集团、国家级专精特新“小巨人”企业极易科技、澳柯玛产投等一批“打基础、利长远、增后劲”的重大产业项目纷纷抢滩,为市南楼宇经济发展注入澎湃动能。

盘活“沉睡空间”,闲置载体华丽蝶变。今年上半年,市南区累计盘活闲置载体面积超10万平方米。其中,商业载体方面,改造中的中山路百盛商场已现雏形,预计今年下半年将以“上街里MALL”商业新地标形象亮相;太平路31号、33号改造提升项目有序推进,计划8月1日启动改造;华能大厦音乐家广场已改造完成,即将以全新面貌,时尚业态开门纳客;漳浦路12号地块投资4500万元,正变身成为都市潮流运动社交公园“心动里”。

## 重点楼宇建设迎来“加速度”

日前,随着航运贸易金融总部大厦项目最后一个“两柱合一”节点的顺利安装,该项目高位钢结构转换层正式封顶,进入施工新阶段;元宇宙产业大厦主体结构已正式封顶,青岛首个以元宇宙产业为核心定位的地标性建筑迎来关键进展;浮山湾总部基地项目已于5月份开工建设,施工现场热火朝天;绿城深蓝中心主楼外立面基本完工,正在进行内部装修,预计2026年底完工……

高品质、高能级的现代化楼宇是培育新兴产业和高端消费市场不可或缺的关键要素和支撑平台,也是城市新质生产力、品牌吸引力和市场活跃度的直观展现窗口。

市南区将楼宇经济工作作为高质量发展着力点和突破口,在全市率先建立楼宇综合指标评价体系,从基础条件、产业贡献、运营服务能力三个方面18个门类53个小项对楼宇开展评分,为楼宇分类施策、梯度培育提供依据。在发布的首批20座重点楼宇评分中,海天中心、青岛数字经济产业园、中铁青岛中心、远洋大厦等优质楼宇综合评分进入前十名,其发展经验与成果已成为引领区域楼宇经济高质量发展的重要风向标。

“锚定楼宇经济高质量发展方向,我们将深入结合楼宇综合评价体系,引导楼宇从租金导向向高附加值产业运营转变,帮助楼宇补齐短板,提升低效产业空间。同时,聚焦‘1+6+1’现代产业体系方向,结合评价体系作为特色楼宇打造亮点,年内新培育10座产业特色楼宇(园区),再认定5家优秀运营商。”张新表示。

经过多年发展,市南区现有5000平方米以上商务楼宇135座,税收过亿元楼宇26座,形成了以香港中路为横轴,以中山路、延安三路、山东路、福州南路为四大纵轴的“一横四纵、多园联动”组团式楼宇经济空间格局,初步形成现代都市产业园雏形。其中,香港中路以山东国际贸易大厦、海天中心、中铁青岛中心等楼宇为代表,形成现代金融、航运贸易、数字经济等跨国企业总部和区域总部基地;中山路在百盛大厦、发达大厦等传统商贸楼宇基础上,结合中山路历史城区更新改造,正在成为文化旅游和时尚消费目的地。

## “上午提交材料,下午10项证书全部到手”

西海岸新区深入推进“开工一件事2.0”改革,平均审批效率提升75%



□青岛日报/观海新闻记者 王 凯  
通讯员 胡全福 王孜祎

本报7月28日讯 “太有效率了!上午提交材料,下午10项证书和审批意见全部到手,为我们抢出了宝贵的建设时间。”美国亚德麦斯智能园林机械制造项目建设单位负责人马超激动地表示。10证同发,半天办结,是西海岸新区“开工一件事2.0”改革成效的生动注脚。

今年以来,西海岸新区以企业需求为导向,将建设项目开工阶段建筑工程施工许可、城市基础设施配套费收缴与减免、人防审批、水电报装等15个关联性强、办理频次高的审批事项,整合为企业视角的“开工一件事”。该项改革通过流程重塑、数据共享和部门协同打破部门壁垒,实现了审批服务的“化学反应”。

“我们通过流程再造与数据共享的深度协同,使企业表单填报压缩60%,材料精简40%。”西海岸新区行政审批服务局投资建设二科负责人徐绍介绍。由于该项改革,曾经平均需12个工作日的办理事项,如今最快压缩至3日内完成,“10证半天取”的极限速度也成为现实。

7月骄阳似火,亚德麦斯智能园林机械制

造项目工地上吊塔林立、机械声轰鸣,一派火热景象。项目建成投产后,预计年产智能草坪机器人等锂电新能源户外园林机械设备40万台,年产值将突破8亿元,填补新区户外新能源智能动力设备产业空白。“7月中旬刚拿到用地手续就能进场土方施工,3天后就取得建设工程规划、施工许可等多项可文件,高效的服务效率让我们对抢占市场更有信心。”马超表示。

如何将“开工一件事2.0”的改革红利最大化?西海岸新区选择将服务阵地前移,主动填补项目“落地”期的服务空白。针对亚德麦斯等重点项目,西海岸新区行政审批服务局金牌团队会同属地隐珠街道项目服务团队及相关

部门,在土地招拍挂前后的“空档期”便提前介入,研究制定项目开工建设2.0推进方案。定制化、精准化、跟进式的保障服务,实现了项目“拿地”与“开工”的同步推进、无缝衔接,将项目等待期变为加速期。目前,该项服务已覆盖新区40个项目,平均审批效率提升75%。

同时,西海岸新区创新采用“多部门协同”“多轨并行”的方式,打破线性审批桎梏,实现项目建设多项手续的融合式集成办理。这种深度融合的审批模式有力推动了重点项目早开工、早投产、早达效。今年上半年,西海岸新区220个重点项目已开工实施189个,开工率达85.90%,其中省市重点项目开工率达到82.7%。

成15个小分队,每队15至20人,执行军事侦察、宣传发动、骚扰敌人和破坏交通线等任务。这期间,柴世荣身为军长,年近五旬,仍亲自带领小分队,披星戴月,风餐露宿,不畏艰险,深入敌后,每次都出色地完成了任务。

柴世荣对子女要求非常严格,把年仅15岁的儿子编入战斗部队,锻炼孩子的革命意志,提高军事素养。他的三个孩子先后投身抗日战场,并加入中国共产党。

1944年,抗日战争转入战略反攻阶段,胜利曙光已经显现,而柴世荣却不幸牺牲在抗日战场上。

铁骨赴国难,热血洒疆场。柴世荣烈士身先士卒、英勇善战,东北抗日联军第五军成为东北抗日武装的一支劲旅;他心细如丝,爱兵如子,被战士们亲切称为“柴妈妈”;他以身作则,家教严格,将三个子女培养成为党的好干部、革命的好战士。他的事迹激励着一代又一代中华儿女,在面对困难与挑战时,勇往直前,毫不退缩。

## 精彩上合

## 2025 上合全球创新创业大赛启幕

赛事举办几年间已推动11个优质项目落地胶州

□青岛日报/观海新闻记者 王 萌  
通讯员 王明敏 王洪国

本报7月28日讯 28日下午,2025上合全球创新创业大赛新闻发布会在胶州市举行,2025上合全球创新创业大赛正式启动。本届大赛设置创业赛、创新赛双赛道及校地校企合作系列活动,创业赛最高可获1000万元股权投资,创新赛最高可获100万元补贴。

2025上合全球创新创业大赛由中国—上海合作组织地方经贸合作示范区管委会、青岛胶东临空经济示范区管委会、胶州市人民政府联合主办,将聚焦青岛市“10+1”创新型产业体系和胶州市22条重点产业赛道,遴选和支持优秀创业项目和技术创新团队。

大赛设置创业赛、创新赛双赛道及校地校企合作系列活动。创业赛面向全球征集“早、小、硬科技”项目,重点支持新一代信息技术、人工智能等前沿领域;创新赛首创“政府搭台、企业出题、专家解题”模式,通过专家、企业精准匹配,联合攻关产业发展技术瓶颈;校地校企合作系列活动则以“签约+联盟+平台”三维模式,推动高校资源与本地产业需求深度融合。

创业赛设置10个金奖项目,每个可获10万元分阶段奖金,500平方米场地3年免租使用权及最高1000万元股权投资。创新赛金奖团队奖励3万元,合作企业通过省揭榜挂帅平台最高可获100万元补贴。所有来胶参赛团队均可享受5000元差旅补助。大赛征集通道从7月28日持续至8月31日。10月下旬,创业赛与创新赛各20强项目将角逐桂冠。

上合全球创新创业大赛始办于2021年,已累计吸引海内外459个顶尖团队同台竞技,成功推动11个优质项目落地胶州,累计获得股权投资超4000万元、综合资助400余万元。

## 青岛市第七届红色故事讲解比赛举行

□青岛日报/观海新闻记者 余 博  
本报7月28日讯 28日下午,“红动青岛·强国复兴有我”青岛市第七届红色故事讲解比赛决赛举行。

本次比赛由市委宣传部、市委网信办、市委党史研究院、市教育局、市文化和旅游局、市国资委共同组织开展。经过层层遴选,来自青岛爱国主义教育基地、党史教育基地、企事业单位、学校等的185名选手进入晋级比赛,34名选手脱颖而出。抗战时期青岛地区牺牲的第一位共产党员周浩然、在青岛火车站智取日军黄金的烈士王一民、将普通石头改造成令敌人闻风丧胆的石雷的民兵们……决赛现场,选手们用饱满的情感、铿锵的语言,讲述了革命先烈逐日寇、保卫家园的故事,传承红色基因,激发奋进力量。

据了解,下一步,青岛市将组织开展红色故事讲解专题汇报演出,并遴选优秀讲解员和部分作品,推荐参加第七届“红动齐鲁”山东省红色故事讲解大赛。



青岛生态环境等部门协同联动,打破数据共享壁垒,推动监管模式创新

## “千里眼”上岗:扬尘污染“看得见”“叫得停”

□青岛日报/观海新闻记者 吴 帅  
本报7月28日讯 施工场地是典型的无组织扬尘排放源,如控制不到位,扬尘直接排放到大气环境中,在短时间将严重影响周边空气质量。针对建筑工地扬尘污染监管实时性不强、覆盖面不全、精准度不高等问题,市生态环境局市南分局创新探索“视频全覆盖巡查+远程喊停”智慧监管模式,通过跨部门资源整合、微信提醒精准喊停、部门协同发力等措施,构建起“实时监测—远程叫停—及时整改—线上核验”的闭环处置无感智慧监管体系,破解大气污染防治中的顽固性问题。

相关研究表明,城市扬尘对PM2.5浓度的贡献率为15%至25%。在实际监管工作中,由于施工场地量多面广、施工状态多变、扬尘间歇排放等特点,难以做到全面实时精准监管,扬尘污染易反复出现。

管控扬尘污染的核心在于“看得见”。为解决这一核心问题,市生态环境局市南分局主动与市大数据局、市住房城乡建设局、市南区城市建设局等相关部门对接,将已有的在建工地视频监控资源统一接入市生态环境局的市南分局智慧监管平台,对建筑工地扬尘污染实施“可视化”巡查,精准发现问题线索,实现从“人海战术”向“智慧执法”转变,并打破数据壁垒,实现视频资源高效重复利用。

“看得见”,更要“叫得停”。市生态环境局市南分局通过数据融合,组建辖区所有在建工地负责人参与其中的“远程喊停”微信群。通过视频巡查,第一时间将存在扬尘污染的视频截图发送至“远程喊停”微信群中,督促相关施工方整改落实。施工方接到“远程喊停”信息后,立即着手整改,并将整改后的照片发送至“远程喊停”微信群。市生态环境局市南分局工作人员随即通过视频监控对整改情况进行线上核实,形成“发现—督促—整改—核实”的闭环运行机制,推动由“人防为主”向“技防优先”转变。建筑工地扬尘污染问题从发现到整改到位,平均时长从2小时缩短至15分钟。

# 柴世荣:“为了抗战到底,埋骨长白山也心甘情愿”

□青岛日报/观海新闻记者 余 博



国家危难之际,他毅然走上了抗日救国的道路,转战于东北的白山黑水之间。不论陷入多么困难和绝望的境地,都未动摇他抗战到底的决心。他就是中共青岛地区在外地领导抗日的著名军事将领、东北抗日联军第五军军长柴世荣。

柴世荣,原名柴兆升,1894年出生于胶县魏家庄(今属胶州市洋河镇)。5岁时,柴世荣跟随父母闯关东,来到吉林省和龙县龙井村一个只有十几户人家的小山村。12岁时,柴世荣开始学打猎,练就了一手好枪法。

1924年,迫于生计,柴世荣到朝鲜成为修建铁路的苦力,目睹了在帝国主义铁蹄和皮鞭之下劳苦大众的悲惨生活。1928

年,柴世荣回到家乡,在龙井村当上了一名普通警察。

1931年,“九一八事变”爆发,激起了中国人民抗日救国的斗志。柴世荣毅然在警察所开展组织发动,以几十名警察为基础,几个月的时间,拉起了一支3000多人的抗日队伍。不久,他听说原东北军第十三旅第七团“老三营”在营长王德林带领下举旗抗日,正在组建“抗日救国军”,他便主动率领部队前往,与他们联合抗日,任“抗日救国军”第四旅旅长。

由于缺乏正确领导,不久后,“救国军”大部分撤往国外或关内。但柴世荣始终在东北土地上坚持抗日斗争,虽然异常艰苦,但都未动摇过他抗战的决心。他说:“为了抗战到底,就是把白骨埋在长白山镜泊湖畔,也心甘情愿!”在柴世荣的带领下,“救国军”余部最终坚持了下来。在吉东地区的抗日武装中,柴世荣领导的是一支武器较齐全、战斗力较强的部队。

1934年初,“救国军”部分上层领导人

抗日前途再次发生动摇,“救国军”面临分化。关键时刻,柴世荣毅然率领队伍参加了由共产党员周保中等同志创建的“反日同盟军”,并当选为同盟军军委会委员。同年冬,柴世荣加入中国共产党,从一个领导群众抗日的旧军人,成长为一名中国共产党领导的革命军队中的出色指挥员。

1935年2月,柴世荣任东北反日联军第五军副军长,1936年升任东北抗日联军第五军军长,率主力部队转战铁力、方正、穆棱、桦川等地,打击日伪军。

在对敌作战中,柴世荣选定在吉林东部的三道通建立临时游击根据地,在当地农民群众中组织“反日会”,并建立筹办部队给养的机构。在深山密林里,他筹划建立了一些密营、医院、裁缝所等后勤机构。这些组织和机构的设立,为以后极端困难情况下坚持斗争奠定了坚实基础。

1939年,虽然抗日战争在全国进入了相持阶段,但抗日联军的处境却更为艰难。柴世荣将部队隐蔽整训,另选人员组