

市北：楼宇经济垂直崛起

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 通讯员 白瑜



■第六届“新媒体之夜”时尚盛典在青岛中央商务区举行。

楼宇经济是城市高质量发展的垂直引擎，是衡量区域经济韧性与创新活力的重要标尺。面对老城区存量空间资源约束、设施老化、产业能级待提升的挑战，市北区以“向空间要效益、向楼宇要产值”为发展理念，探索“垂直生态”的发展模式，推动楼宇经济从零散化管理到系统化运营转变，从单一的出租模式向“一楼一产业、一楼一生态”的特色格局升级。

如今，市北区总面积达426万平方米的100余座商务楼宇中，已有24座楼宇税收过亿元，30座楼宇集聚特色产业，如同散落在城区版图上的“空中聚宝盆”，为区域经济注入持续活力。其中，青岛中央商务区深耕楼宇经济，助力产业集聚，注重特色培育，提升服务质效，以56座高品质楼宇构筑起全区楼宇经济的“半壁江山”。

今年以来，市北区楼宇经济发展捷报频传——在2025中国楼宇经济高质量发展大会上荣获“2025年中国楼宇经济高质量发展城区”称号；在全球总部经济大会暨2025中国楼宇经济北京论坛上，青岛中央商务区荣膺“中国商务区总部经济竞争力20强”，跻身全国13强，为市北区推动楼宇经济高质量发展写下生动一页。

提质增效：从“单打独斗”到“集群发展”

在青岛中央商务区，56座商务楼宇巍然耸立，凌云高耸勾勒天际。这里不仅是建筑的集群，更是产业的沃土——航运贸易货通四海、生物科技创新突破、现代金融活水涌动、文化创意灵感迸发……8大特色产业园区在此扎根，5万余家企业集聚发展，形成了多元融合、资源互通的产业生态链。

“近年来，我们坚持‘一楼一产业、一楼一特色’的发展思路，着力提升楼宇入驻率、注册率、贡献率和特色化、专业化、品牌化水平，打造了一批特色鲜明、亮点突出的楼宇集群，实现现代服务业的高端业态集聚。”青岛中央商务区管委会相关负责人介绍，目前，片区已经培育出青岛国际航运中心、青岛金融中心、中国（青岛）新媒体产业园等一批优质楼宇载体，吸引总部经济、数字经济、现代金融、航运贸易、文化创意等领域优质企业集聚。

在楼宇经济发展实践中，青岛中央商务区创新实施梯度培育机制，将标杆楼宇建设作为推动楼宇经济提质增效的重要抓手，通过建立动态监测体系，持续更新楼宇数据，精

准掌握规模企业发展态势，实现对不同能级楼宇的差异化培育。比如，对存量亿元楼宇，片区实施重点跟踪服务，深入挖掘优质企业潜力，积极涵养稳定税源，推动楼宇经济效益持续提升；对准亿元楼宇和准千万楼宇，则通过部门联动、资源导入等方式，协助引进优质企业，加快培育产业集群，助力楼宇实现能级跃升。截至目前，片区已成功培育纳税过亿元楼宇14座、十亿元楼宇2座，高质量楼宇载体规模持续扩大。

和达·中心城是中央商务区培育打造高成长性楼宇的典型代表。位于市北区新都心区域的和达·中心城由青岛和达盛世商业有限公司运营管理，业务覆盖商业综合体、高端写字楼及产业园区运营，同时布局文化创意、现代服务等产业。在青岛中央商务区管委会的协助下，该楼宇构建“三维一体”标准化运营体系与企业资源对接平台，有效驱动商业、产业协同与创新。目前，已吸引200余家企业与300余家商户入驻，与近百家百强企业达成战略合作，聚力打造集产业集聚、商业繁荣、商务办公于一体的城市级综合标杆。

在这些特色楼宇中，产业集群产生的“化学反应”正持续释放，加速产业链上下游深度融合——比如，青岛国际航运中心已吸引山东海运股份有限公司、中国船级社青岛分社等国内外名企和科研机构入驻，形成了涵盖船舶检验维修、航运物流、航运金融法律服务、航运人才等要素的航运产业生态链。如今，这一垂直产业园内，近半数企业之间已建立深度合作合作关系，实现“足不出楼，业务跑成”。

中海大厦则聚焦跨境电商产业，以阿里巴巴国际站、亚马逊青岛、乐盈汇等链主企业为支点，打造“跨境电商+产业带”一体化生态圈；通过举办“跨境聚力 服务护航”重点外贸企业座谈会等活动，整合资源与渠道，为本土外贸企业“乘云出海”提供强力支撑。依托中国（青岛）新媒体产业园、浪潮青岛大数据产业园、二十二世纪广电产业

园等楼宇，青岛中央商务区已汇集文化传媒类企业2000余家，涌现出一批国内头部网络视听企业，累计创作微短剧750余部，播放量突破300亿次，正加速形成“创意—制作—发行”的全产业链条。以此为基础，青岛中央商务区超前布局微短剧新赛道，在全省范围内率先成立市级微短剧基地，配套设立青岛网络视听综合服务中心，建成启用青岛微短剧产业服务中心，省级微短剧市北区审核站试运行，为微短剧企业提供审核服务、产权保护、场景支持、人才培养、金融赋能等全链条贴心服务。

服务升级：从“基础保障”到“精准赋能”

服务创新正在成为楼宇经济竞争的新维度。正如业内人士所言，传统楼宇经济就是提供物理空间和物业服务，新兴楼宇经济则不局限于物理空间，更重要的是做好产业培育、人才招募、驻企服务等。

近年来，青岛中央商务区全力推动楼宇服务工作向专业化、个性化发展，精心打造“同心荟”楼宇服务品牌，升级“荟产业、荟政策、荟资源、荟服务、荟人才、荟技术”6大板块服务，为楼宇企业从落户到成长、资金到人才、空间到服务等高效匹配最优质的资源，加快楼宇向“空间+产业+运营3.0”阶段转型升级。今年以来，片区持续突出品牌服务功能，联动多部门聚焦企业发展需求，举办政策宣讲、专题讲座、人才招聘、文化娱乐等惠企活动近20场，切实增强企业归属感。

为加速产业集群优势释放，楼宇经济增长活力攀升，青岛中央商务区优化金牌楼宇管家队伍，深化“二对一”包联服务机制，实施高频次走访与动态建档，为企业提供涵盖项目接洽、协助选址、注册代办、后续跟踪等全过程贴心服务。同时，探索数字化楼宇服务模式，优化楼宇管理数字化信息平台，绘制中央商务区产业地图，形成楼宇季度分析报告。打通数据壁垒，全面整合楼宇空间存量和增量、楼内产业结构、出租率及租金等信息，实时动态统计监测，为楼宇经济规划、纳统企业培育、重点经济指标增量储备等提供保障。

以楼聚产，以产兴城。下一步，青岛中央商务区将构建专业化楼宇服务体系，全面提升楼宇可持续发展能力，分层打造高产楼宇，努力打造集聚发展要素的“引力场”，赋能企业发展持续注入强劲动能。

■青岛中央商务区俯瞰。



市北区新环卫公寓“惠工家”启用

15户环卫家庭搬入“幸福港湾”

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 通讯员 崔冬妮



■环卫工在新居包饺子。崔冬妮 摄

日前，庆祝山东省第31届环卫工人节暨“环卫公寓‘惠工家’”启动仪式在市北区陵县支路13号举行，15户一线环卫工人家庭告别旧居，入住焕然一新的环卫公寓。

陵县支路13号环卫公寓共5层，每层设5户，总计25间住房，包括通间、一室一厅、两室一厅等房型，主要面向50至60岁的市北区环卫一线工人。所有房型均按面积梯度制定租金标准，价格优惠，切实减轻职工生活负担。

走进公寓，共享厨房内厨具整洁齐全，读书角配备智能书柜，影音区装有多媒体投影设备，户外小院设有露天桌椅，每一处细节都传递出家的温馨。启用当天，环卫职工们一同包饺子，欢声笑语回荡在公寓的每个角落。

“能住上这么好的房子，真是太好了。”54岁的环卫职工张发新一边擦拭新家具，一边激动地说。张发新从事垃圾清运工作多年，负责济阳路、市场一路等片区的清扫工作。此前，他居住的房屋只有40多平方米，没有客厅。如今，他搬进了74.5平方米的两室一厅，双南向户型让阳光洒满卧室，崭新的床褥、统一配置的窗帘以及即将安装的空调，让他对未来的生活充满期待。

与张发新一样满怀喜悦的，还有坚守环卫

岗位十几年的57岁职工王美花。她入住的新房面积56平方米。搬家当天，市北区聚泰集团安排车辆帮她从上海路的老公寓运送大件家具。“公司一直有房租补贴，给我们的价格也是最优惠的。”王美花笑着说。

这份温暖的背后，是一场“旧楼焕新”的民生实践。陵县支路13号环卫公寓并非新建楼

宇，而是即墨路街道协助征收的闲置房产。为盘活资产、服务民生，市、区两级政府主动作为，指导国有平台公司负责公寓修缮改造，用于改善环卫职工的居住环境。

项目推进过程中，市北区城管局统筹协调，环卫集团保障改造品质，聚泰集团关注员工居住需求，市北区总工会还在这里精心打造了“惠工家”多功能场地，设置共享会客室、共享厨房、影音休憩室、图书室等6类惠工服务区域，多方协同发力，形成了“市区联动、政企协同、社会参与”的强大合力。

“目前，市北区已建成10家‘惠工家’，累计为职工提供创业辅导、权益维护、身心健康、志愿服务、拓展训练等工会服务近300场次，覆盖职工10万余人次，真正实现了服务资源的需求和特点，依托此次启用的环卫公寓‘惠工家’，进一步建立具有工会元素和特色的专属服务体系，将工会服务送到环卫职工身边，让大家能够随时、随需、随地找到工会、融入工会，享受到工会便捷高效的服务。”市北区总工会相关负责人说。

资讯

持续完善城市路网骨架，提升市民出行体验 市北交通基础设施持续上新

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

本报讯 市北区持续发力公交场站建设，加快推进瑞昌路、山东路鞍山路、邮轮母港公交场站等项目，更好服务城市内涵式发展，不断满足人民美好出行生活需求。目前，山东路鞍山路公交场站已经投用，今年年底，瑞昌路公交场站将全部建成，邮轮母港公交场站计划投用。

金秋时节，位于欢乐滨海城区域的瑞昌路公交停车场项目正在向年底完成全部建设任务发起冲刺。该项目位于瑞昌路以北、瑞昌路以南，规划路以西，总用地面积1.8万平方米，规划建设地上4层公交停车、地下1层社会停车的立体车库，共规划车位630个，其中，公交车停车位300个，小汽车停车位330个。同时，配套建设15层公交智能调度中心及充电基础设施，进一步提升公共配套设施水平。该项目将于明年交付启用。届时，将进一步优化欢乐滨海城区域公交线路布局，提高区域线网覆盖率，完善区域公共交通体系。同时，有效解决区域公交车占路停放问题，缓解周边道路通行压力。

山东路鞍山路公交场站位于市北区山东路鞍山路东北象限，占地面积约8000平方米，规划公交停车位30个。该项目通过科学划分临时停车位与包月停车位比例、开通24小时云客服通道等举措，精准匹配周边居民、上班族等不同群体的停车需求，运营首月停车饱和便超过60%，切实缓解了区域停车压力。邮轮母港公交场站位于市北区港极路以北，占地面积约2100平方米，规划公交车位11个。

此外，市北区城市路网骨架持续完善，市民出行体验显著提升。比如，双山隧道项目已开工建设，400余名建设者奋战一线。目前项目北侧桩基施工已全面启动；10月10日华仁立交改造工程开工，按照规划，项目将于2026年下半年实现高架桥部分通车，2027年上半年完成隧道全线通车。山东路鞍山路西吴家村站地道开挖工程已完成20%，双山隧道及南延配套工程还将在福州北路新增2座人行天桥，进一步织密行人安全通行网络。

发布党建引领“135”治理工程方案，首批试点4个小区 水清沟街道打造“水清·先锋汇”党建品牌

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

本报讯 近日，水清沟街道党工委开展“水清先锋 精治家园”小区治理提升行动主题党日，围绕“水清·先锋汇”党建品牌，发布党建引领“135”治理工程方案，锚定治理重点、培育标杆样板，推动小区治理从“试点突破”向“全域覆盖”延伸，着力构建共建共治共享的小区治理共同体。

活动现场，“水清·先锋汇”党建品牌亮相，以“党建引领、服务为民、共建共享、治理增效”为核心，汇聚“党员先锋、群众力量、社会资源”三方动能，全面启动党建引领基层治理“135”工程。该工程以“一核强引领”为根本，织密组织链、资源链、治理链“三链聚合”，深耕“五维提质效”，即通过水清先锋精治家园、惠民暖心、助企提质、风险联防、强能担当5项行动，推动基层治理与民生服务、经济发展、安全稳定、队伍建设深度融合，让党组织成为统筹街道工作的“核心枢纽”。

为推动品牌与工程落地，街道同步实施“协议签约+试点授牌”双举措，与市北城管局党组签署党建共建协议，在设施改造、环境整治等领域建立资源共享、问题共解机制；为金裕花园、雍翠华庭、纺机五舍大院、海山山景小区首批4个试点小区授牌，划分“培育提升”“典型示范”两类定位，推行“一小区一方案”精准施策。同时，深化“红色物业”“红色业委会”建设，以党员先锋作用延伸组织链条，让“水清·先锋汇”成为凝聚力量的旗帜，“135”工程成为驱动精治的“强引擎”。

“居民需要什么，我们就提供什么；小区缺什么，我们就补什么。”水清沟街道以“需求清单”为纽带，创新搭建“居民点单、多方接单、协同办单”共治平台，推动治理力量从“单向输出”转向“多元聚合”。活动现场发布的金裕花园、雍翠华庭小区需求清单，涵盖设施增设、便民服务、专业支持3大类27项诉求——从“丰巢快递柜、共享充电桩”等设施需求，到“老人免费理发、上门送餐”等民生服务，再到“电梯加装咨询、法律咨询”等专业支持，每一项都直指居民“急难愁盼”。

此次主题党日活动是水清沟街道推动党建引领小区治理“试点突破”向“全域覆盖”迈进的动员号角。下一步，街道将持续以“水清·先锋汇”品牌为引领，以“135”治理工程为抓手，发布“旗帜工程”，一个党员一面旗，让“水清·先锋汇”的旗帜扎根辖区土壤，让每个小区都成为有温度、有秩序、有活力的幸福家园。