



主编 赵波 美编 金琳 审读 王岩 排版 韩婷

2022年12月22日 星期四

3

十大重点低效片区(园区)在建项目228个,完成投资额778亿元,超额完成既定目标任务

让每一寸土地都用在高质量项目上

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

开发建设重点低效片区,让每一寸土地都用在高质量项目上,是城市更新的目标。12月21日下午,市政府新闻办召开第三场“城市更新和城市建设生动实践”主题系列发布会,介绍2022年度青岛市重点低效片区(园区)开发建设情况。2022年,青岛将低效片区开发建设作为推动城市更新和城市建设三年攻坚行动的重要战场,全力推动低效用地“腾笼换鸟、凤凰涅槃”。

截至目前,市北区老四方工业区、李沧区北客站及周边区域等十大重点低效片区(园区)在建项目228个,其中新建133个、续建95个,完成投资额778亿元,超额完成既定目标任务,优化了产业布局,完善了城市功能,提升了城市品质,城市发展注入新动能、导入新产业、焕发新生机。重点低效片区开发建设“青岛经验”在全省推介。

低效片区开发建设的“青岛经验”

为了加快推动重点低效片区开发建设“破局起势”,今年青岛密切衔接国土空间总体规划,优化调整了重点低效片区涉及的17片控规,科学安排人口分布、产业布局、空间利用。“青岛聚焦省‘十强产业’和市24条重点产业链,对接专业园、特色园,综合园规划建设要求,对十大重点低效片区分别编制了《开发建设实施方案》,按照各自发展定位、产业特色实施开发。”市重点低效片区(园区)开发建设指挥部办公室副主任、市自然资源和规划局副局长薛洪利介绍,如青岛北站核心区,依托“高铁+三线地铁换乘”交通优势,对标“虹桥枢纽”,正加快打造TOD枢纽型城市客厅。

城市发展要实现“裂变发展”,空间是基础。今年,全市聚力攻坚,腾出发展空间,各片区加大腾地力度,啃下“难啃的硬骨头”,对重点区域开展整体评估、成片征迁,逐个破题,依法依规化解历史遗留问题,积极维护群众利益,最大限度让利于民、让利于企,片区征迁工作全面起势、实现突破。今年以来,29个征迁项目已全部完成,涉及居民2万余户、企业1200余处,全市腾空土地3.04万亩,腾出了充足的产业发展空间。

对于腾空后的土地,如何确保高效利用?发布会上,市重点低效片区(园区)开发建设指挥部办公室执行主任、市土地储备整理中心主任张倩铭透露,科学做好低效片区腾空土地的规划利用、招商引资、项目落地等工作,提高投资强度和亩均产出,确保土地资源集约节约利用,一直是市委市政府高度重视的问题,近期青岛正在加紧研究相关政策措施,准备对腾空土地的高效利用加以统筹和约束。“首先要抓好规划布局统筹,优化低效片区规划成果;其次要抓好腾空土地统筹,建立土地管理台账,全面梳理腾空土地,动态衔接产业规划和控规优化成果;除此以外,还要抓好土地储备供应统筹等相关工作。”张倩铭说。

张村河片区是全市最大的“城中村”。“今年以来,借势城市更新和城市建设三年攻坚行动,我们实施了8个社区的村改,拆除各类建筑150万平方米,腾出土地近6000亩。明年还将推进剩余4个社区改造,将累计腾出土地1万亩。我们将以村庄改造盘活的这1万亩土地为承载,结合实体经济振兴发展行动,加快优质产业导入。”据崂山区城市更新和城市建设总指挥部办公室相关负责人颜克志介绍,当下,青岛正以国际化的视野,加快编制完善张村河片区城市设计,按照“水脉智谷”的目标定位,聚焦河两岸片区中医药大学附属医院、海洋大学附属学校等公服设



▲开投大厦、王台大厦、开投科创园等一批高端楼宇在西海岸新区王台片区拔地而起。

■青岛自贸区“闻创驿”项目,是青岛市第一家在工业园区基础上打造的城市更新项目。

生态、产业、品质、效率、活力五大维度,打造“生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城”,未来,这个片区将成为城市更新标杆区、产城融合示范区和现代化国际大都市的示范窗口区。

低效片区(园区)能否“腾笼换鸟”,实现高质量发展,配套项目是关键一环。按照“先配套后出让”的思路,先行启动片区环境整治项目、基础设施和公服配套项目,不断完善城市功能,优化城市环境。全年推进道路、教育、公园等103个基础设施配套工程,李沧区青钢、碱厂片区配套道路进一步完善,崂山区张村河两岸片区中医药大学附属医院、海洋大学附属学校等公服设

施建设有序推进,西海岸新区王台老工业区京东方配套变电站项目已完成送电。

如今的株洲路片区,正在发生着日新月异的变化,区域更新改造如火如荼。据记者了解,结合城市更新和城市建设三年攻坚行动,崂山区梳理出了一批群众最关心的未贯通道路,今年重点攻坚13条,位于株洲路片区的枣山路已经建成通车,铜川路、株洲路未贯通道路年底前也将实现主线通车;停滞10多年的新建道路,年内将全部打通,实现主干道全线通车,极大方便市民出行。随着市政基础设施的不断完善,不仅会让群众的出行更加便捷,也将最大化拉动区域的发展潜力和活力。

今年全市又有10个低效片区纳入攻坚范围

在低效片区改造过程中,如何腾出最多最优的资源要素,吸引来最好最优的产业和项目,让“低效”变为“高效”?面对这一命题,今年青岛不断尝试新路径、新方法。

为了加快破题,今年以来,青岛多次召开市场资源配置与央企合作对接会,推广政府主导合作、ABO(授权—建设—运营)、“社会投资人+EPC”等模式,为驻青央企参与低效片区开发牵线搭桥、创造条件。市北区、李沧区部分片区已与保利集团、中车集团、中信泰富、中铁十局、中建八局5家央企合作,其中,中建八局与财通集团签订合作协议,成立项目公司,共同推进碱厂片区开发建设;其他片区已与20家央企达成合作意向,如招商局集团、华润集团参与白沙河北岸区域合作开发和代建运营等。

强化“低效片区”磁性,青岛还在超前布局招引高匹配项目。瞄准京东方等链主企业、头部企业,针对上下游企业实行靶向精准招商。编印《市重点低效片区(园区)项目推介手册(2022)》,向开发建设企业、产业平台公司等重点招商对象点对点推送。创新开展“云直播”推介低效片区土地,在线观看逾60万人次。今年以来,十大重点低效片区共落地项目129个,总投资额1345亿元;签约项目60个,总投资额1238亿元;在谈项目73个,总投资额1944亿元。形成了虚拟现实产业园、光电产业园等一批特色产业园区,为片区发展注入了“源头活水”。

众所周知,低效片区开发建设任务量巨大,在资金方面势必需要更多元化的探索——青岛坚持政府引导,多方拓展低效片区再开发资金渠道。市级加强财力保障,累计拨付资金30亿元,有力推动了南京路拓宽、安顺路打通、青钢外围拆迁等重点项目建设;各片区筹集资金约440亿元,其中,专项债114亿元,贷款融资289亿元,区级财政投入等其他资金37亿元;积极争取国家新增政策性开发性金融工具,重点低效片区16个项目获得超过20亿元资金,有效支持了山东自贸试验区青岛片区地下空间配套工程、董家口化工园区配套工程等项目建设。

值得一提的是,在十大重点低效片区(园区)开发建设的带动引领下,经过再梳理再谋划,今年青岛又有10个低效片区纳入攻坚范围,面积约6.4万亩,三年计划攻坚项目165个,目前已开工建设项目38个,实现了低效用地开发建设以点带面、多点开花、整体成势。

在发布会上,薛洪利还对下一步工作思路进行了详细介绍:攻坚征迁“腾地”,严格片区腾空土地管控,预留产业发展空间,保障重点项目落地;攻坚配套“熟地”,理顺低效片区基础设施建设体制机制,明确建设主体责任和建设资金拨付路径,推动片区城市基础设施、公配配套设施和环境建设,促进土地熟化;攻坚资金“活地”,加快资金拨付和清算,加大发债力度,完善市、区两级土地收入分配机制,加强资金统筹,支持片区开发;攻坚项目“落地”,协同开展项目招引,积极导入优质高端产业资源,打造新兴产业集聚区,为青岛高质量发展提供更多“活水源”。

2023年,市重点低效片区(园区)开发建设指挥部将继续贯彻落实市委、市政府工作部署,进一步加强低效片区开发建设市级统筹,按照三年攻坚行动安排,推进340个重点项目开发建设,推动低效片区开发建设取得更大成效,为全省乃至全国低效用地再开发蹚出新路径、打造新样板。

350个项目“点线面”延展城市绿色

全市建设山头公园60个、城市绿道102公里、口袋公园60个、林荫廊道50条、立体绿化110处

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋 文/图

开展公园城市建设是“人民城市”理念的重要体现,也是全面贯彻新发展理念的重要抓手。12月21日下午,市政府新闻办召开第四场“城市更新和城市建设生动实践”主题系列发布会,介绍2022年公园城市建设情况。

今年年初,青岛以改善生态环境、提升城市品质为目标,以“公园+”“绿道+”为统领,以绿化为民、绿化惠民为根本宗旨,坚持绿地总量增加和现有绿地充分利用改造并举,制定了“12131”公园城市建设三年攻坚行动方案,即:构建1个城市绿道网络、建设200处公园绿地,打造100条林荫廊道、推进300处立体绿化、实施1项生态绿化工程。截至目前,全市公园城市建设项目已完工350个,建设山头公园60个、城市绿道102公里、口袋公园60个、林荫廊道50条、立体绿化110处。

同时,科学推进公园城市顶层设计。借鉴成都等城市公园城市建设经验,编制公园城市建设规划,初步提出“海滨风景、公园生活、魅力都市”的核心发展目标,规划打造生态海湾之城、全域公园之城、活力场景之城、魅力风景之城等7项建设子目标,打造宜居宜业宜游的高品质“海湾公园城市”。紧密对接国土空间规划,调整优化绿地系统规划,为公园城市建设留足空间。

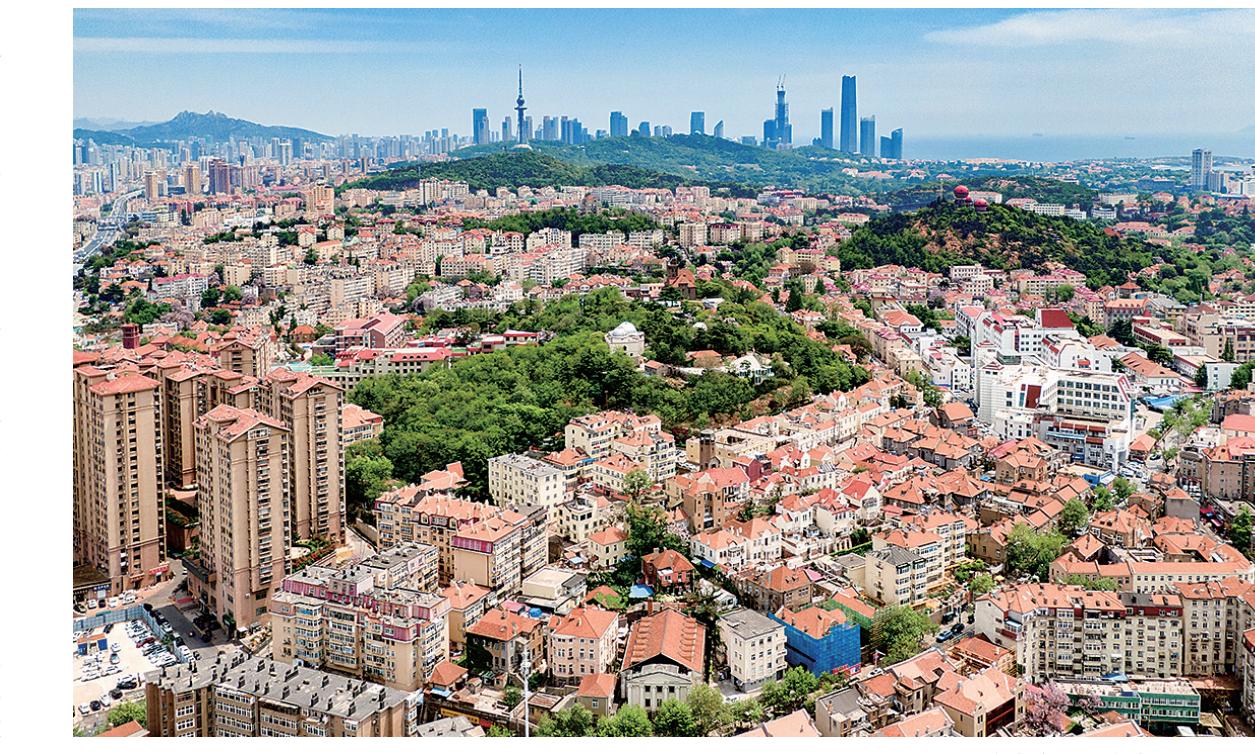
两大城市“绿心”完全融入城市

太平山、浮山作为两大城市“绿心”,一直备受市民关注。今年,市第十七届人民代表大会第一次会议将“关于高品质保护提升太平山中央公园和浮山森林公园的议案”作为大会议案。数月以来,青岛顶格推进太平山、浮山建设整治工作。

“拆除浮山周边和各区衔接处围栏6360余米、拆除太平山围栏1590余米,拆除围栏后,两大山体完全融入城市。一是没了区域间的界线,让山完全融为一体,二是拆除山外侧的围栏,与城市融为一体,极大方便市民进山、游山。”市公园城市建设指挥部办公室主任、市园林和林业局局长耿以龙表示,太平山打造的多处新节点都是以往的非开放区域,是环境和条件比较差的地方,这次成为了整治提升中的精品和亮点。

在太平山中央公园整治提升和生态修复项目建设中,基于现状优美的自然景观和浓厚的人文资源,串联中山公园、动物园、植物园和榉林公园四个公园的多条绿道,建设集休闲健身、登高望远、科普教育于一体的生态绿道,让市民游客欣赏到“最美太平山”。目前,太平山中央公园整治提升和生态修复项目已全部完工,设计绿道全部贯通开放。太平山绿道在建部分正在加紧收尾,计划年底前全部贯通,明年3月底前完成全部节点建设,届时将对市民开放。

在浮山防火通道(绿道)建设中,打通13.5公里环山道路,对绿道两侧30米范围开展生态抚育和生态修复,以线带绿,提升浮山绿化景观整体效果。以线带面,打造包括浮山5个主出入口在内的公园一级节点,实施30个次出入口及周边道路绿化整治提升。同时,统筹森林防火和生态保育,沿绿道内侧建设防火



■无人机视角下,青岛宛如一座大公园。

隔离围栏,开展森林抚育,实施智能卡口、远程监控等森林防火能力提升建设。在保证游客人身安全和森林资源安全的前提下,做到育林、休憩两不误,实现浮山生态长期修复。

60个山头公园整治“各美其美”

细数市民身边环境的变化,许多市民最直接的感受就是山头公园更靓丽了。青岛以“拆实墙、还绿景、通园路、便市民”为主,整治完成60个山头公园,共拆除、清理违法建筑、私搭乱建506处、7.4万平方米。规范山头公园养护管理服务标准,落实日常巡查、季度评价,强化还绿于民成效。

“以即墨西部主城区的岘山公园为例,公园依托原有自然资源,建设了绿道、观景廊桥、儿童游乐区、书吧及其他配套设施,设置300处停车位。”即墨区公园城市建设指挥部副指挥、区住房和城乡建设局局长修振爱介绍,建设过程中,注重尊重自然,充分利用原有地形打造立体公园;注重经济朴实,以简约模式实现三季有花、四季常绿;服务周边居民、学校,高标准建设儿童活动区、老年活动区、各式运动场(包含极限运动场)、风筝草坪等主题活动

区、网红打卡地,完善公园功能,提升整体形象。值得一提的是,这处公园周边有多个居民小区及学校,辐射人口8万余人。

在山头公园建设中,青岛坚持以山体恢复、生态修复为重点,以修建登山步道、完善服务设施为重要内容,为市民提供亲近自然、体验野趣、享受生态的休闲空间,感受良好生态中实现健身、娱乐的多样化需求。其中,市南区青岛山公园拆除年久失修的原假山滑梯,更新建设为儿童主题滑梯乐园;市北区北岭山内一地势狭长的泄洪沟两侧建设多层次阶梯式观景平台,栽植富有阶梯层次感的绿植,同步提升了市民休闲活动空间和山林景观效果,形成了人与自然、林景与音乐怡然相融的和谐场景,即墨区莲花山运动公园突出“时尚运动”元素,不断提升山头公园的便民性和舒适性,为更多青年人提供运动场所。

此外,山头公园建设还坚持文化导向,做韵做美。比如西海岸新区徐山文化公园,充分展示了齐长城文化,按照“一心、一环、三区、十点”的结构,建设了齐长城文化墙、徐山广场、故垒漫道园、郊野乐园、台地广场、休憩平台等景点。再如市南区团岛山公园,在老城区为市民挤出绿色休闲空间,并通过建设书吧为山头公园文化赋能。

口袋公园“兜”起市民幸福生活

口袋公园作为规模较小的城市绿色敞开空间,见缝插针地大量出现在城市中,在改善城市生态环境、方便百姓健身活动方面发挥了重要作用。今年以来,我市借鉴深圳、上海等先进城市建设口袋公园的经验做法,攻坚克难,全力推进口袋公园建设。

“以李沧区晓风湖畔口袋公园为例,它是依据自然沟和塘坝地势顺势而建的一处集休闲、娱乐与健身于一体的休闲绿地空间,这处口袋公园的建设不仅解决了以往泄洪不畅的问题,还与下游金水桥公园、绿城中心公园相互串联,完善了整个李沧区东部绿城片区的防洪功能,形成了特色的‘串联式’水景口袋公园+绿色生态长廊。”李沧区公园城市建设指挥部办公室副主任、区城市管理局副局长蔡东介绍。

建设过程中,青岛充分挖掘小区之间的散乱空地、拆除违建后的腾挪空地、立交桥桥下空间,将这些隐藏在城市角落的微小空间升级为适合公众日常休闲的载体,有效满足市民群众对公园、绿地及休闲娱乐场所的需求。在市南区大尧一路口袋公园及莘县路口口袋公园,就充分利用桥下灰色空间铺设健身步道,打造了“林静漫步花满园”的花境空间。

为落实市人大《关于实施爱老助老五项行动的议案》要求,口袋公园的出入口优化、场地及园路设置、绿化、园林辅助设施、公用设施、日照、通风、防寒、采光、防灾等技术指标也都做出了相应的规范和要求。胶州市青年路、市北区宣化支路、崂山区劲松五路、李沧区顺河支路等口袋公园建设细致精美,合理配建适老化设施,为老年人提供亲近自然、游憩健身、绿色出行的场所。

城市绿道“勾勒”美丽宜居弧线

记者从发布会上了解到,目前持续推进的还有城市绿道建设。滨海绿道充分串联,城区绿道环串起街头绿地,环山绿道全面贯通,老城区“一线一环三山”的绿道网络框架初见成效。

据了解,按照《青岛市绿道系统规划》等标准规范,青岛细化绿道规划设计方案,明确主城区“一线、一环、三山”绿道布局框架,综合考虑自然环境、人文因素和经济社会发展需要等因素,加强与风景名胜、交通、旅游、体育、水利等专项规划的协调衔接,做好选线,因地制宜打开公共空间。

在市南区滨海绿道提升项目上,建设之初充分考虑周边居民的健身需求,采用兼具无机材料刚性和有机材料柔性的新型材料铺装,满足市民跑步锻炼的需求;在李沧区世园大道绿道项目上,结合原有道路绿化带改造,形成错落有致的林下绿道空间,并根据道路港湾车站的布局设置节点空间,增设休憩座椅、活动小空间等,为公交车站候车市民提供便利……眼下,越来越多的城市绿道正不断延展,逐步“勾勒”出美丽宜居弧线。