

拓展新空间 完善新功能 增添新活力

市南区：城市更新建设推动城区品质跃升



今年以来,建设停滞9年的财富中心焕新为总投资51亿元的青岛涉外法务中心项目;盼了多年的八大湖小区项目1033户居民实现回迁;久治久乱的新贵都违建全部清零,存续20余年的泰州路临建危房隐患彻底解决……在城市更新和城市建设三年攻坚行动中,市南区向辖区存续多年的历史遗留难题出击,依托区域发展本底,科学确定产业定位和发展方向,推动形成新业态、新场景、新功能。同时,以生态为引领,将公园城市理念融入城市有机更新,推动城市高质量发展,优化了市民的生活环境,提升了区域发展动能,精致城区建设实现新突破。



历史城区复兴 繁荣重现

汇集了咖啡馆、餐厅、微型博物馆等时尚元素的老街,不过几百米长,却引得无数市民游客竞相打卡,这就是“上街里·银鱼巷”。除了银鱼巷,中山路附近还有华阳光影、网红市集、复古街区等许多宝藏“打卡点”,市民邵女士赞道:“走在中山路,看到的是历史城区两袖三餐四季的人间烟火。”

这种变化,是市南区紧抓城市更新建设重大契机,发挥辖区人文优势和资源集聚优势,坚持尊重和善待城市历史,在保护中更新提升、活化利用历史资源,赋能历史城区迭代更新、延续文脉、焕发活力的结果。

今年以来,市南区把历史城区保护更新作为头号工程,创新“历史场景再现、文旅业态导入、文化科技体验”三位一体更新模式,提升城区文化软实力,积蓄产业发展新动能,城区面貌焕然一新,文旅融合发展提档升级,6条攻坚战线31项任务、10大战区60个项目取得明显进展。

在历史城区更新过程中,市南区坚持对建筑遗产“留原貌、塑功能”,对城市风貌“留肌理、保特征”。按照“最小干预”的修缮原则,组建专业施工团队,实施价值要素保护“一栋一册”,全面开展中山路区域15万平方米建筑的保护性修缮和21万平方米区域协同整治,实现历史城区核心区域房屋征收清零,完成王统照故居、劈柴院等89处违建拆除;加快黄岛路、四方路、潍县路两侧约50个里院修缮施工,大鲍岛核心区域全面开街,再现老城肌理街景。

城市更新不是简单地提升建设外貌,还要将历史文化保护与旅游、商业、产业等业态融为一体。

市南组织“青岛·上街里”招商场景发布会,推出8大主题20万平方米招商场景吸引更多机构和资本关注、投资;接洽博兰斯勒、威士忌事务所等158个品牌商业项目,储备国开奥特莱斯、住友商事等16个街区运营商;加快推进安娜别墅、中山路44号、91号、117号、139号及大鲍岛片区等重点载体商业谈判签约进程;实现68个网红项目落地,30余个流量项目开业运营;推出“旧里院+新体验”品牌商文旅项目……市南区着力将厚重的文化底蕴和现代商业有机融合,通过产业业态全新布局,打造消费新场景。广德里、红房子、宫舍酒店开门纳客,三江里、安娜别墅、六个铜板项目人气攀升,让更多商户感慨“忙得开心、累得踏实”。

市南区重塑中山路的文化轴心功能,聚焦文博、光影、节会等资源禀赋,不断丰富“上街里”IP文化内涵,推进“旅游+文史”“旅游+元宇宙”融合发展,“为了顺应消费升级趋势,我们积极推出各类沉浸式、社交型新消费业态,并通过打造文化IP,吸引更多年轻消费者前来体验打卡。”市南区文化和旅游局相关负责人介绍。疏浚文化之源、打造时尚街景、活化历史建筑、放大节会效应,将节会“流量”转化为街区“留量”,持续锁住“人气指数”,历史城区文化旅游产业新魅力加速显现。

7月下旬举办的2022青岛·市南首届上街里啤酒节,让历史城区成为老市民怀旧、新市民了解青岛历史的好去处。“因为啤酒节,客流突然变得非常多,中山路上的裸眼3D大屏也让街上的人流量暴涨,我们店的营业额平均增长了一倍。”沪上阿姨中山路店店主说,人气的回归让他充满信心。丰富多彩的主题活动、消费场景和打卡点位,累计吸引市民游客近百万人次“打卡”,带动会场及周边商超、餐饮、住宿等服务业营业额翻倍,彰显了老城区精彩活力、业态丰富、人气聚集的崭新形象,成为文旅赋能激发老城区活力、精准引流赋能实体经济的生动实践。

老旧街区改造 蝶变升级

市南的城市更新,除了注重留住城市记忆,还将突破口放在“改”上——通过改造解决城市功能衰退问题,聚焦城市低效空间和老旧功能片区,加大力度推进闲置土地和闲置建筑的再开发利用,重新焕发新活力。从加装电梯到智慧社区打造,从停车设施提升到老旧厂房焕新,市南坚持城市更新不是粗暴地推倒,而是耐心地“治疗”、温柔地“换装”。

逍遥花园社区75岁老人周先生说,“过去爬楼就跟爬山似的,现在加装了电梯,能经常下楼溜达了。”作为在全市率先开展老旧住宅电梯升级改造工程的城区,截至目前,市南区共完成加装电梯176部,施工212部,走在全市的前列。

拆除违法建筑、雨污管线改造、围墙修缮、楼道粉



- ①“见缝插针”打造的口袋公园。
- ②历史、文化和主题特色鲜明的山头公园。
- ③安娜别墅已成为网红景点。
- ④市南首届“上街里”啤酒节。
- ⑤浮山绿道。

刷、绿化整治、道路整治、服务用房修缮、增加景观风貌、建设体育健身设施及儿童活动场地……2022年以来,市南区老旧街区改造全部完成,共实现9个街道384栋居民楼的“换装”,建筑面积82万平方米,受益居民1.3万户。市南区城市管理局相关负责人介绍,今年以来,市南区共完成雨污管线整治3.3万米,围墙修缮2.4万米,302栋居民楼墙面粉刷完毕,绿化整治2.3万平方米,道路整治14.4万平方米,外墙加装保温层节能改造约90万平方米,建设10处社区党建用房,增加景观风貌14处、体育健身设施及儿童活动场地14处。“改造完之后,小区干净又整洁,现在路修好了,路灯亮堂了,下水道也不堵塞了,小区环境焕然一新,看上去特别舒心!”居住在市南区金门路街道的居民袁智本拍手称赞。

“面子”好了,“里子”同样重要。智慧化改造是老旧小区焕发新的生机和活力的重要举措。市南区不断提升老旧小区智能化水平,完善智慧社区功能,新改造完成的武警支队小区环境优美整洁,并引入智能安防设施,增加单元门禁、可视对讲、智能道闸、智能人行门禁等一系列智能安防设施,满足居民更高生活品质需求。

为高效利用空间,市南区积极推进停车设施扩容增效。2022年在建公共停车场项目9个,预计新增停车位1500余个。六街口地下停车场、龙山人防停车场、禹城路人防改造停车场项目投入使用,有效缓解老城区停车难问题。推进全市“一个停车场”建设,智能化改造4个机关事业单位停车场,开放共享16个经营性、2处住宅小区停车场,释放停车位9000余个。

与此同时,推动老园区、旧楼宇“逆生长”是市南推进城市更新建设、全力提升城市新品质的又一有力举措。市南区以园区为平台,以项目为支撑,提质升级旧楼宇,加快“E+航运科技产业园”、鲁商中心等都市产业园二期、三期建设,实现企业招引与项目建设并行推进,有效确保投资强度和产出效益,为市南区经济高质量发展提供强大引擎。

花海市南建设 百步一景

阳光洒落,绿荫葱茏,浮山栈道市南片区样板段建设完工,打造出了一条方便、温馨的景观栈道,让市民游客在登山时感受更为舒适。市南区城市管理局负责人介绍,浮山防火通道(绿道)改造提升工程,新建1825米绿道已全部贯通,新增绿化3万平方米,山林抚育18.8万平方米,打造的是历史、文化和主题特色鲜明的山头公园,理念从市民公园向全域景区转变。此外,拥有全市首个森林驿站的团岛山项目全面竣工,“这里有爱国主义教育展厅,还打造了如是书屋、海风剧场、炮台旧址等9处景观亮点,形成一处充满历史氛围、兼具科普文化教育功能的市民休闲公园。”

除了积极推进山头公园改造工程,市南区还启动城市公园建设滨海步行道提升项目,对沿海一线(团岛西陵峡路——奥帆中心西)滨海步行道的径路系统及其沿线的公共绿地空间实施提升改造,共完成木栈道地面铺装3900平方米,护栏安装1500米,积极打造“面朝大海、春暖花开”的最美海岸线。

在宁夏路与银川西路交叉口立交桥下,增植的灌木旁小广场和休闲平台上,老人和孩童共享自然。市南区积极开发改造桥下既有空间,在“被遗忘的角落”见缝插“绿”,实现城园相融、人城和谐。

“家周围有个小公园特别好,给我们老年人一个休闲娱乐的场所,早晚活动活动筋骨,幸福感十足。”刘女士说。今年以来,市南区全域提升打造“高颜值”旅游环境,更高标准建设“花海市南”,坚定不移将城区建设做精、做细、做美、做韵,把精品意识贯穿到公园建设全过程。从音符跳动的音乐口袋公园,到花卉如画的爱情口袋公园,再到浪漫诗意、为“海”添色的海遇园……市南区坚持“以人为本”,“活化”更新,有效转化地方文化资源,使公共服务、文化设施的功能融入居民日常生活,确保靓丽空间能够深度参与市民生活。

市南区坚持打造绿树成荫、繁花似锦、四季如画的靓丽风景,不断拓展市南人的“幸福地图”。今年以来,共完成9处立体绿化、4处口袋公园、7条林荫廊道建设,8个山头公园整治,结合林荫廊道建设完成200个节点建设,栽植、换栽各类草花约210万株,“花海市南”景观梯次呈现。错落有致的绿带、千姿百态的绿色植物、精妙的布局,扩展了市民的幸福生活空间,成为家门口触手可及的“诗和远方”。

赵曼怡