



客户端:青岛观



客户端:观海新闻

青岛日报 聚焦

主编 马晓月 美编 李飞 审读 王岩 排版 戚晓明

引入一个“龙头”，建起一个园区、带动一片产业、兴起一座新城

青岛：攻坚350个项目，推动低效片区精彩嬗变

□青岛日报/观海新闻记者 梁超

■“闯创驿”项目
让老厂房焕然一新。
梁超 摄



■“均和云谷·青岛
未来创新园”打造高端
研发智造“双高”产业园。



■青岛自贸片区航运贸易金融融合创新基地项目现场。

样貌之变

从封闭到开放，由功能单一到空间优化完善

老厂房“吐故纳新”，写字楼拔地而起；道路打通、新建，路面变宽变直；停车场、医疗、教育、餐饮等配套设施变得齐全多样……

走进青岛自贸片区航运贸易金融融合创新基地项目现场，十几座主体建筑拔地而起，或已经主体封顶，或正在展开基础及主体施工，机械轰鸣加快建设，建筑工人们穿梭其中，场面热火朝天。很难想象，这里曾经是一片闲置土地及汽车、集装箱堆场的“低效片区”。该项目总投资约240亿元，占地约1.24平方公里，总建筑面积达200万平方米，致力于打造国际一流的贸易产业园区。“去年3月项目全面启动建设，今年元旦前首座跨河预制桥顺利完成吊装，取得了突破性进展。目前5座跨河桥梁正全力冲刺，整个项目计划于2024年下半年完工。”青岛海辰园开发建设有限公司相关负责人表示，建成后，这里将形成万人就业空间以及千亿级外贸能力，为青岛自贸片区开放发展再添新动能。

“老旧的工业厂区变成了兼顾休闲、健身、游玩、吃饭的好去处，一个个老厂房变成了充满活力的餐饮店、健身房；室外的绿化也非常漂亮，夜间亮化更是让整个园区绚丽多彩。”这一变化，是周边居民对青岛自贸片区“闯创驿”项目最直观的感受。项目以“旧楼改造、存量提升”为核心理念，实施改造老旧楼宇26栋，改造室内面积约18万平方米，更新室外面积约8万平方米。同时，重新规划的道路和新增加的停车位极大改善了周边交通拥堵情况；园区内部，新增的1公里景观长廊以及1.8公里健身步行道为人们提供了休闲好去处。从封闭到开放，从拥挤到有序，由功能单一到空间优化完善，这里变得越来越充满活力。

样貌之变，远不止此。张村河片区作为城市更新和建设的“重头戏”，围绕“水脉智谷”总体定位聚焦生态、产业、品质、效率、活力五大维度，实现生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城“五个城”的目标愿景。未来的张村河，产业动能将更加澎湃，公共服务设施布局将更加完善，呈现出一幅更加宜业、宜居、宜游、宜养的新景象。

可以说，实施城市更新建设行动以来，给低效片区（园区）带来了可观可感的样貌之变，增强了相关区域及周边居民和企业的获得感和幸福感。

产业之变

昔日传统“小作坊”被“龙头”新兴产业项目取代

实现低效用地升级嬗变，关键在于一个“用”字。而“用”的最佳选项就是产业聚合，这也是推动城市更新和城市建设的重要方向。

王台老工业区的蝶变升级有目共睹。此前，王台区域内已集聚各类中小企业1200余家，但多是以机械加工为主的低层次业态，缺乏核心竞争力，已经难以满足城市高质量发展需要。去年以来，城市更新和城市建设推动老工业区开始了新一轮蝶变。其中，强力突破“芯屏”产业成为关键切口。青岛光电产业园融合光电高新项目点火，京东方显示模组点亮及量产、青岛光电产业园二期全面开工，两个新晋新兴产业专业园区青岛市新型显示产业园区和青岛市集成电路产业园揭牌……昔日的“小作坊”正被一个又一个“龙头”项目取代，新兴产业专业园区聚势赋能，让西海岸北部这片老城区焕发新生，一座产城融合发展的新城正加速崛起。

破旧立新，不是简单做好“填空题”，而是需要用火眼金睛答好“多选题”。清退、转移效益相对较低的产业，引入更多优质产业项目，让更多“低效用地”“创新洼地”变成“亩均英雄”。

青岛智展开发建设有限公司是一家以从事商务服务业为主的公司，也是东山控股（海南）有限公司的下属企业。“公司看中青岛自贸片区发展的巨大潜力，在海辰园片区自主拿地开发，拟建设山东国际大宗交易大厦项目，业态包括办公及少量配套商业。”公司负责人表示，项目建成后作为载体，将利用公司在青岛大宗贸易、交易服务等资源优势处于青岛自贸片区港口、贸易、仓储产业集聚区等区位优势，吸引大宗交易、航运贸易、仓储物流、金融服务企业及产业链上下游企业入驻，构建一个完整的贸易生态圈，为青岛自贸片区经济发展注入新的成长活力。

位于白沙河北岸区域的均和云谷·青岛未来创新园项目一期建设现场，15栋厂房拔地而起，已全部主体封顶，正在展开内部砌体及二次结构施工。此前，这曾是以家具生产为主的产业园，2019年被收购搬迁后，这里就成了一片低效用地，连续3年亩均税收为零。重点低效片区（园区）的开发建设，目的就是把每一块土地都用在转型升级的“刀刃”上。“均和云谷·青岛未来创新园”招商经理马秀明介绍，目前，园区已入驻德利通精密机械等企业8家；意向入驻企业33家，包括2家“国字号”企业，分别是中科锐新（北京）科技和工信智谷科技公司。

盘活存量用地是发展实体经济的重要内容和载体，也是步入到高质量发展阶段的必由之路。记者从市重点低效片区（园区）开发建设指挥部了解到，2022年，全市重点低效片区（园区）全年组织实施项目269个。2023年低效片区（园区）全年计划推动350个攻坚项目，其中，新开工项目148个，续建项目202个。可以看出，伴随攻坚力度不断加深，项目建设也渐入佳境。变“低效”为“高效”后，原先低效片区（园区）创新能力和产业能级将实现“新跃升”，这也是青岛实施重点低效片区（园区）开发建设的应有之义。

格局之变

以园区为载体，“龙头”带动上下游产业集聚

产业园区是推动产业聚合、优化经济布局、提升发展效能的重要载体，锚定重点产业中的“龙头”“链主”，吸引配套与服务的“专精特新”企业，着力补齐产业链、

供应链上下游短板，应当成为产业发展、招商引资的主要思路。

在崂山区株洲路片区，青岛虚拟现实产业园项目正在如火如荼地施工中。该项目是青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动中的重点项目，青岛虚拟现实产业园也是全市首个挂牌的专业园区。“这里将吸引和集聚虚拟现实上下游企业，增强产业配套能力，完善VR智能产业链，提升行业产业竞争力，打造国内一流的虚拟现实产业高地，成为崂山区打造千亿级虚拟现实产业链条的关键一环，助推青岛市新旧动能转换和战略性新兴产业发展。”在重点低效片区（园区）招商工作经验交流会上，崂山区有关负责人介绍，该项目主要从事光学模组和VR头显等虚拟现实硬件的智能制造和生产，预计2028年园区年产业规模将突破1000亿元。

青岛西海岸新区王台老工业区也在加快产业能级跃升。“引入一个‘龙头’，建起一个园区、带动一片产业、兴起一座新城。”青岛经济技术开发区管委相关负责人在上述经验交流会上介绍，以京东方、东旭光电等龙头企业落地和建设青岛新型显示产业园为契机，充分发挥“链主”企业的引领带动作用，按照新型显示产业链图谱和项目上下游配套需要，全产业链谋划布局新型显示产业，聚力打造全国新型显示产业集聚区和新增增长极、国际一流的新型显示产业创新发展源。

“大项目供地、小项目入园。”时下，在西海岸新区，总投资103亿元、占地469亩的潍柴智慧重工项目已开工建设，项目今年6月竣工达产后，可年产各类大型高端智能挖掘机、矿机2.3万台，年产150亿元，新增就业岗位2000个；联合U谷生态科技谷暨光电科技园开园，首批已签约和入驻企业28家、总投资6.8亿元，与京东方配套的光电类企业有5家；规划占地857亩，承载智慧纺机、智能家电、高端装备等产业发展需求的青岛西海岸专精特新企业产业园一期主体封顶。目前，青岛新型显示产业园区已签约落地融安光电科技产业园、中南高科、福建万达等产业链重点项目26个，总投资873.7亿元，涵盖材料、设备、制造、研发等全产业链；总投资约775亿元的9个芯屏产业项目正在洽谈推进，一个千亿级新兴产业集群正在加速崛起。

产业是城市的发展基石，产业园区更是产业发展和城市建设的重要载体和依托，对进一步推动“链主”企业落地、促进产业链配套聚集、凝聚创新人才、提升本土产业竞争优势、拉动经济增长具有重要意义。

以产业更新为抓手，激活一片区域。昔日的低效片区，正在城市更新建设上演着凤凰涅槃的传奇，不仅实现了物理空间的样貌之变，更实现了产业重构，乃至重新布局区域经济发展生态。

破，格局开；立，城市兴。

低效片区（园区）的开发建设被称为最难啃的“硬骨头”，也是城市更新和城市建设三年攻坚行动的“深水区”。自去年开始，青岛系统谋划并先期启动10个重点低效片区（园区）建设，“向存量要空间、要效益”，让低效用地“活”起来。

2月17日，市城市更新和城市建设总指挥部办公室组织召开重点低效片区（园区）招商工作经验交流会。会上介绍，2022年我市重点低效片区（园区）开发建设多点开花、破局起势，以招引重大产业项目为统领，以产业链招商为主线，以重点项目推进为关键，全年组织实施项目269个，有力推动了低效片区（园区）的蝶变升级和我市产业能级的提升。

随着重点低效片区（园区）开发建设的持续推进，看得见的空间格局加快重构，看不见的经济业态格局也逐渐提升着发展潜力显示度，并重塑着区域发展新的比较优势。昔日被称为低效片区的崂山区株洲路两侧区域、西海岸新区王台老工业区等区域，经过一番“腾笼换鸟”，正成为大项目竞相进驻的“磁力场”。

2023年是城市更新和城市建设三年攻坚行动承上启下的关键一年，低效片区（园区）全年计划推动350个攻坚项目，一季度计划新开工项目74个，加快产业资源向重点片区集聚。

毋庸置疑，对于曾经的低效片区而言，这是系统性的改变，也是一次脱胎换骨的转身，更是发展范式的有效转换和更新。



■以京东方项目为“链主”，带动上下游产业集聚。
梁超 摄



■崂山区华为人工智能计算中心
打造人工智能产业高地。