

# 领风踏浪启新程

## 崂山区城市更新和城市建设阶段性总结暨张村河片区规划建设动员部署会议召开

涉深水、破坚冰、啃硬骨头，“城中村”改造全面破题

从2022年4月张村河南社区“首战告捷”，到今年7月张村河片区最后一个社区中韩社区搬迁协议签订完成，崂山区圆满完成了三年攻坚任务中涉及的全部社区村庄改造搬迁任务，签约率99.8%，总计签约住宅房屋8300余处，拆除各类建筑370余万平方米，惠及居民8000余户，实现“城中村”改造“三年任务，一年半完成”，城市建设区“城中村”全面清零，打造了速度快、质量高、群众满意的村庄改造“崂山样板”。

张村河片区是青岛主城区最大的“城中村”，是典型的“城乡接合部”，环境脏乱差，安全隐患多。涉及这片区域的村庄改造，是崂山多年来一直想做而没有做成的大事，也是当地干部和群众盼了多年的实事。2022年以来，崂山区乘着青岛市强力推进城市更新建设的东风，以突破张村河片区为重点，围绕“城中村”实施高标准改造。

崂山区将城市更新一线作为淬炼干部队伍的“主战场”、作风能力的“检验场”、实干实践的“练兵场”，激励干部真抓实干、干事创业、担当作为。在这里，领导干部既是改革发展的决策者，又是各项工作的推动者，更是抓落实谋突破的先行者。

张村河片区拆迁，涉及土地规划、产业招商等多个领域，需要统筹驾驭能力强的领导干部担任“指挥员”。为此，区委先后选派12名区级领导、65名处级干部充实到指挥部，建立最强一线指挥阵容。同时，从部门、街道、社区三个层面选派1600多名熟悉村情、善于沟通的党员干部、会做群众工作的“红旗团”，组建攻坚队。他们对房屋测量、价值评估等问题及时梳理，明确处置方案，从历经4个月的10余轮征求意见，到反复摸底、上百次酝酿测算，一对一上门沟通，做好群众工作。张村河片区总指挥部办公室综合督导部的高敏就是其中一员。她兼顾总指挥部和张村河指挥部的综合协调与督查工作，助力完成张村河指挥部工作手册制作、会议调研安排、项目挂图作战、工作简报编写等工作。“为确保今年城市更新和城市建设领域196个项目稳步推进，我们坚持一线工作法，有时一周现场督查几十个项目，逐一分析问题症结，提出工作建议，推动各项目按节点有序推进，确保项目早日落地见效。长期跑现场，人晒黑了，但是知道项目推进得好，比坐在办公室里安心。”高敏说。

“安置区选在哪，群众说了算”。崂山区专门出台《村庄改造安置区建设基本标准》，按照品质“不低于一般商品房”的原则，高质量、高标准建设安置房。安置区不仅选址于城市黄金地带，而且周围配套设施、便民设施一应俱全。充分尊重被拆迁居民不愿住高楼的习惯，将安置房楼层控制在16-18层，54米以下，大部分容积率为2.5，公摊在22%至23%，绿化率在35%左右，并实行人车分流，车位配比为1:1.4-1.5，提高居住舒适度。同时，启动张村河（崂山段）生态环境综合治理工程，着力打造绿色休闲健身长廊、生态景观文化长廊，构建生态宜居城市的“绿腰带”“金腰带”。

科学规划张村河片区配套设施。目前，张村河片区内已布局在建中小学4所、幼儿园2所，中国海洋大学附属学校（初中部）已于本学期投入使用，山东中医药大学附属医院青岛医院完成主体封顶，崂山区公共卫生中心预计年底前交付使用，崂山区人民医院、崂山文化艺术中心年内开工建设。以刘家下庄社区安置区为例，该安置区建成后，将在周边配套九年一贯制学校、文化中心、老年人日间照料中心等，真正实现城市发展“融”入人心。

既让近者悦，还要远者来。崂山区还在张村河片区高标准建设国际人才社区，升级改造国际人才会客厅、人才党群服务中心等服务场景，规划建设国际人才公园、国际人才创业基地等活动空间，打造总面积约42.8平方公里的国际化人才高地。同时，深化“按薪定才”“配额制管理”“企业政策定制权”等激励政策，创新推出“人才投”“人才险”等人才金融服务产品，形成覆盖面更广、含金量更高、对比度明显的政策体系。

刘家下庄社区党委书记张先强表示，除安置区外，社区还将用好预留的社区经济发展用地，壮大集体经济，带领群众过上好日子。届时，张村河片区的“城中村”将集体迈入“焕新期”，彻底改变环境脏乱差的局面，真正融入现代生活。

“三年任务，一年半完成。”成绩的背后，离不开百姓的支持与信任。崂山区在“城中村”拆迁改造过程中，始终坚持“不与民争利、让利



■青岛市人工智能产业园外景。



■跨海大桥高架路二期工程建成通车。

于民”。

充分征求群众意见。经过多轮优化，出台补偿安置标准，通过一封信的形式，发放明白纸，从补偿、奖励、安置各方面给予群众最阳光的政策、最大优惠和最人性化的关怀，创新更加惠民利民的补偿模式，提高物业费补贴、临时过渡费标准，推演确定5套最优户型，给予符合二代条件家庭保底政策，从而兜底解决“两代同住”问题，最大限度让利于民。

“安置区选在哪，群众说了算”。崂山区专门出台《村庄改造安置区建设基本标准》，按照品质“不低于一般商品房”的原则，高质量、高标准建设安置房。安置区不仅选址于城市黄金地带，而且周围配套设施、便民设施一应俱全。充分尊重被拆迁居民不愿住高楼的习惯，将安置房楼层控制在16-18层，54米以下，大部分容积率为2.5，公摊在22%至23%，绿化率在35%左右，并实行人车分流，车位配比为1:1.4-1.5，提高居住舒适度。同时，启动张村河（崂山段）生态环境综合治理工程，着力打造绿色休闲健身长廊、生态景观文化长廊，构建生态宜居城市的“绿腰带”“金腰带”。

科学规划张村河片区配套设施。目前，张村河片区内已布局在建中小学4所、幼儿园2所，中国海洋大学附属学校（初中部）已于本学期投入使用，山东中医药大学附属医院青岛医院完成主体封顶，崂山区公共卫生中心预计年底前交付使用，崂山区人民医院、崂山文化艺术中心年内开工建设。以刘家下庄社区安置区为例，该安置区建成后，将在周边配套九年一贯制学校、文化中心、老年人日间照料中心等，真正实现城市发展“融”入人心。

既让近者悦，还要远者来。崂山区还在张村河片区高标准建设国际人才社区，升级改造国际人才会客厅、人才党群服务中心等服务场景，规划建设国际人才公园、国际人才创业基地等活动空间，打造总面积约42.8平方公里的国际化人才高地。同时，深化“按薪定才”“配额制管理”“企业政策定制权”等激励政策，创新推出“人才投”“人才险”等人才金融服务产品，形成覆盖面更广、含金量更高、对比度明显的政策体系。

刘家下庄社区党委书记张先强表示，除安置区外，社区还将用好预留的社区经济发展用地，壮大集体经济，带领群众过上好日子。届时，张村河片区的“城中村”将集体迈入“焕新期”，彻底改变环境脏乱差的局面，真正融入现代生活。

“三年任务，一年半完成。”成绩的背后，离不开百姓的支持与信任。崂山区在“城中村”拆迁改造过程中，始终坚持“不与民争利、让利

### 城市发展全面焕新，品质提升让生活更美好

城市发展承载着人民群众对美好生活的向往。张村河片区的改造提升，只是崂山区城市更新和城市建设工作诸多成效及经验的“冰山一角”。

2022年以来，崂山区在城市更新建设中全力推进基础设施建设，补齐发展短板，提升城市品质。

规划布局更科学。仍以张村河片区为例，本着对群众、对城市、对历史高度负责的态度，在现有规划基础上，崂山区引入竞争机制，面向全球，开门编规划，5月31日发布崂山区张村河片区城市设计方案征集公告。8月31日，青岛市自然资源和规划局、崂山区政府开展张村河片区城市设计方案征集专家评审，最终评选出深圳市城市规划设计研究院股份有限公司&铿晓设计咨询（上海）有限公司联合体、中国城市规划设计研究院&德国ISA意夏国际设计集团联合体、南京东南大学城市规划设计研究院有限公司三组推荐方案，张村河片区城市设计方案由此进入深化整合阶段。

市政路网更畅通。在崂山区，70余条市政道路加快建设，张村河片区“五纵五横”交通路网持续完善，跨海大桥高架路二期工程、海尔路银川路立交桥、辽阳路快速路相继通车，地铁4号线贯穿东西，5号线崂山段率先开工，城市发展活力倍增。

市政道路建设进展的背后，离不开默默贡献的党员干部。崂山区城市运行服务中心主任夏娟就是典型代表。“8小时之外，我随时准备着。”在推进辽阳东路、地铁11号线东北侧规划路道路施工建设过程中，夏娟以“立即办”的思维抓协调，与社区、街道办事处反复对接，保证道路按计划推进。每当项目提出施工困难时，她总是说：“我来协调！”

环境品质更宜居。崂山区高标准规划建设元宇宙公园和张村河生态公园，塑造城市绿腰带、金腰带。在这里，浮山绿道（崂山段）全线贯通，海之恋公园、金岭山公园等相继建成开放，秦岭路道路拓宽和视觉一体化提升完成，崂山区入选第六批国家生态文明建设示范区。

出行停车更便捷。完成公共停车场建设项

目共25个，新增停车泊位5431个；加速推进停车场智能化改造与开放共享，新增共享车位约3万个，居民停车难问题明显缓解。

经过一年半的奋战攻坚，崂山区城市功能持续优化，发展空间全面拓展，人民群众生活更加幸福。

加速布局产业新赛道，低效片区向“新”而行

城市更新和城市建设，还为崂山区实体经济打开了高质量发展的新空间。

20世纪90年代，作为青岛高科技工业园的重要组成部分，株洲路片区聚集了一批高新企业，随着城市化进程和产业转型加快，土地资源不足与新兴产业发展的矛盾逐渐凸显，部分企业因产业转移或竞争力弱，大片土地闲置，不少传统企业面临产业升级、技术迭代压力越来越大。

以青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动为契机，崂山区秉承“科产城人深度融合”的发展理念，累计腾空近万亩土地，全力做好张村河、株洲路低效片区开发建设的“后半篇文章”，全力推进七条重点产业链和四大专业化园区建设，打造优势产业集群。

尤其是伴随张村河片区改造提升，崂山区向前进一步，承接起高水平规划建设青岛市虚拟现实产业园和青岛市人工智能产业园的重要使命。

其中，青岛市虚拟现实产业园是全市首个挂牌的市级新兴产业专业园区，正加速打造全球VR第一园。目前，园区内首个开工的虚拟现实整机和光学模组项目一期，继1号厂房今年3月提前交付投产之后，剩余厂房即将于本月底前竣工交付；虚拟现实创享中心项目正在推进钢结构地上施工工作，预计今年12月底实现主体封顶；而园区内第三个开工建设项目——虚拟现实创意中心也已于8月23日正式开工。

青岛市人工智能产业园是2023年青岛市首个挂牌的市级新兴产业专业园区。目前，长江以北唯一“双算力”中心正加快建设，国家高端智能化家用电器创新中心已正式启用，好美智谷产业园等8个项目正加速推进，为建设人工智能创新应用先导区积蓄新动能。

持续焕新的低效片区，还推动崂山两大区级新兴产业专业园区加速建设。智能制造及工业互联网产业园充分发挥链主企业作用，正打造“崂山智造”品牌优势。生物医药产业园则规划三大片区，其中生物医药协同创新中心一期年底投用，国际康复医院、源嘉生命科技产业园等项目加快建设。

低效土地盘活，为企业发展带来了新机遇。目前，崂山区已聚集虚拟现实高端研发机构13家、100余家上下游关联企业，集聚人工智能产业链企业及相关机构170家。

青岛罗博科技有限公司是国内领先的智能手写笔供应商，到2020年底，公司产值已过亿元，原有的办公面积限制了公司发展。受益于城市更新，2021年，该公司搬进新落成的、位于株洲路的崂山智慧产业园，解决了可靠性实验室等研发设施落地问题。今年，借力崂山区推动工业上楼政策，该公司在邻近选择了一处4000多平方米的工业楼宇，即将建成集研发、工程、自动化生产为一体的新的产业基地，改变企业长期在外地代工的生产模式。

同样受益的还有青岛易来智能科技股份有限公司。该公司投入2亿元，开建“智能照明产业园”，并以此集合资源，打造智能照明硬件、软件、人才和供应链的闭环。目前，该项目研发中心已开工建设，建筑面积近2万平方米，建成后将购置国际一流实验仪器设备，吸引国内外高端研发人员和行业专家，将研发中心建设成为国内知名的、具有原始创新能力的研究基地，为行业科研机构与上下游企业创造良好发展条件。

城市更新和城市建设三年攻坚行动行至“中程”，张村河片区正处于大拆迁向大开发大建设转换的关键时刻。崂山区将踔厉奋发、勇毅前行，牢牢把握机遇，创出更多“崂山经验”，贡献更多“崂山智慧”，推动城市建设向纵深推进，努力为全市重点片区开发建设蹚出新路、作出样板，全面开启新时代社会主义现代化国际大都市示范窗口区建设新篇章！

（衣涛 梁太宏 吕伟龙 赵洪涛 王霞）



■崂山区城市更新和城市建设阶段性总结暨张村河片区规划建设动员部署会议现场。



■张村河片区首批社区安置区项目封顶。



■新近建成的海之恋公园。



■山海相依、楼宇错落有致的崂山城区。