

# 透过重庆民主村、北京LONG街、广州永庆坊等项目，看到更多“更新可能”——如何让老旧街区“叫好又叫座”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

## 青报观察

“当想到一个城市的时候，首先出现在脑海里的就是街道，街道有生气城市就有生气。”社会学者简·雅各布斯曾在她的著作中写下这句话，可见城市的活力来源于街道，但在城市更新的视角下，单一的街道扩展到综合的街区，如今后者成为重塑城市空间活力的关键区域。

随着城镇化进程加快，地理区位优势的老旧街区发展面临诸多挑战，由于具有独特的建筑风貌和文化底蕴，其保护和改造也成为城市更新的重点。据统计，截至目前全国已实施老旧街区更新改造2600多个。

经过更新实践，各大城市涌现出了一批优秀的老旧街区更新案例。不久前，在青岛市城市更新和城市建设总指挥部办公室召开的老旧街区更新优秀案例交流会上，多家知名园区运营企业分享国内老旧街区更新优秀案例，让我们得以用更广的视角，看到更多老旧街区“更新可能”。

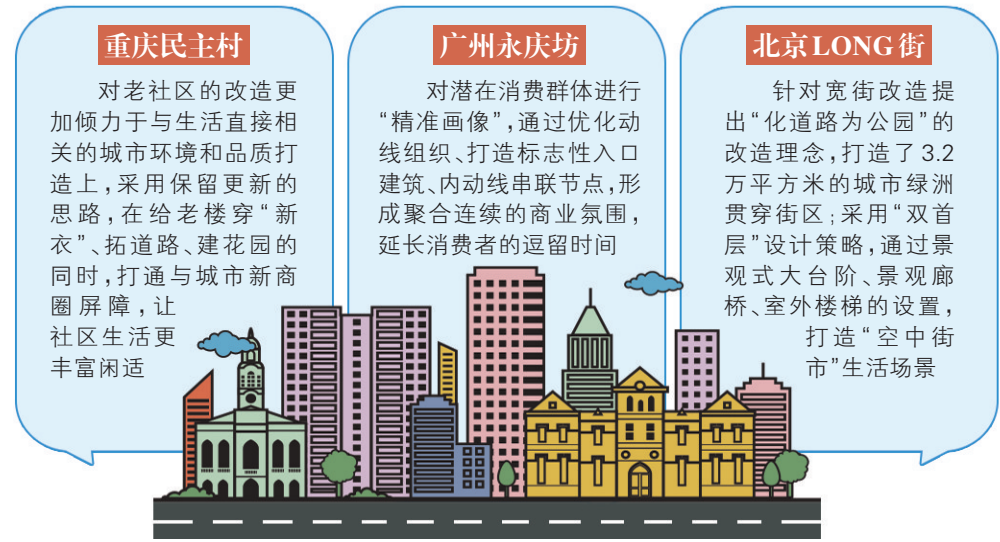
### 激活街区多功能的复合空间

如何激发城市活力？——这个问号，是贯穿于城市更新的核心问题。

从重庆民主村更新改造项目的实践来看，激发活力的关键就是不限于把城市空间塑造当成一个单纯的空间问题，而是基于城市作为多种功能的复合空间，将工程设计向整体空间一体化设计转变。

也就是说，不是像过去那样停留在打造宽阔街道、高楼大厦的“城市封面”上，而是更多倾力在与生活直接相关的城市环境和品质打造上，尤其是住区周边街道社区生活的丰富和闲适。

位于重庆核心商圈的民主村曾是大型兵工厂的家属区，离渝中半岛、大坪商圈都很近，整个区域位置比较突出。随着大厂的搬迁，这



个老社区逐渐没落，配套功能缺失问题日益凸显。“经过测算和论证，民主村片区的蜕变没走拆迁重建的路子，而是选择了保留更新的思路。”重庆市设计院建筑一分院院长余水说。

于是，承载几代人记忆的“高龄”苏式红砖楼部分老墙体被保留下来，不仅进行内部空间重构，还在墙体外加设钢和玻璃罩。楼房穿上了“新衣”，天上蜘蛛网般的管线被藏到地下，楼栋间也有了亮堂的道路和别致的街心花园。民主村项目不仅对建筑个体进行更新，在片区可达性、融通性上也十分重视，比如民主村最北边与万象城之间的堡坎屏障被夷为平地，变身12米宽的大道，一条崭新的电动扶梯穿过马路，直达西城天街，让民主村成为连接九龙江商圈的一条纽带。

“城市更新，说到底更新的是功能。”北京首开股份有限公司同信分公司副总经理刘硕开门见山地说。他们所打造的LONG街成为北京市去年最佳城市更新实践案例之一，对于街区功能的更新，有着大量实践。

原本的LONG街是公寓办公混合区，楼宇间曾是一条宽度达50米的车行道路。相比之下，上海南京路步行街最宽处仅为28米，北京王府井也未超出40米。民间常说“宽街无闹

市”，50米宽的LONG街如果封闭起来改步行街，如何保障商业氛围是一个大课题，但如果不封，仍有车行，就容易给人感觉是“两排底商”，没有街区的氛围和感受。

经过团队深入研讨，最终决定封闭道路，打造步行街。针对宽街可能导致商业氛围不足的问题，提出了“化道路为公园”的改造理念，将宽阔街区重新定义为一个“城市公园”。一方面，打造了3.2万平方米的城市绿洲贯穿街区，使人们能够在绿意盎然的环境中运动游玩，获得心灵和身体的慰藉；另一方面，大量植入具有摩擦力的元素与设计，让人进入后即会产生包裹感和融入感，将此公共空间做成一个强内容中心，不但规避了“宽街无闹市”的潜在缺陷，更显著提升了项目的多元魅力与吸引力。

### 打造街区多元化的消费场景

通过更新改造，不仅要让老街区“吸睛”，还要“吸金”。

老旧街区如何适应新的消费场景？几乎所有项目都面临这一难题，并在此处下足了功夫。上海市城市更新专家委员会副主任、同济

大学教授伍江认为，城市更新的主要任务之一便是通过持续更新不断满足经济发展的空间需求，不断提高城市的经济能级。通过挖掘盘活城市既有低效空间资源，以及空间优化和基础设施提升，满足新的经济活动的需要，特别是新质生产力所带来的新的生产空间的需要。

北京LONG街前身是公寓办公用途的项目，楼层高度达到了四层，相较于一般商业街最高利用至三层的情况，如何高效利用其高层商业面积成为LONG街项目面临的重大挑战。

“在交通体系规划上，项目采用‘双首层’设计策略，通过景观式大台阶、景观廊桥、室外楼梯的设置，打造“空中街市”生活场景。旨在激发消费者主动上至二层。”据刘硕介绍，街区两侧建筑之间还架设了两座景观廊桥，不仅起到了连通的基本功能，更在空中开辟出崭新的开放空间，为顾客提供了俯瞰街区全景的绝佳视野。

通过有效的设计，项目成功将二层打造为无可替代的“新首层”，无论抵达还是游览，皆成为顾客的首选。此外，通过室外楼梯的设置，平面流线被延续到立面上，形成了一个可以“飞檐走壁”的立体商业街，不仅对高楼层商业建立了可达性，更吸引消费者登高而行，描绘出一幅鲜活的“空中街市”生活场景。

在功能布局上，团队将高层商业面积定义为“灰空间”——其所承载的业态可以是大面积的餐饮娱乐业态品牌，也可以是办公与商业模糊的使用者，比如舞蹈教室、中古店、电玩俱乐部等，这些业态既需要商业的流量，又因为多是熟客生意而没必要在街面上，在高层是一个合适的选择。

位于广州荔湾区的永庆坊，运营团队则对潜在消费群体进行了“精准画像”。除了地缘性客群外，目的性客群主要包括城市青年、城市新中产和外地游客。此外还优化动线组织，打造标志性入口建筑，内动线串联节点，形成聚合连续的商业氛围，延长消费者的逗留时间。

他山之石，可以攻玉。透过这些老旧街区更新样本，势必会给青岛未来的老旧街区改造带来更多启发，链接更多资源，让这座品质之城更加宜居宜业宜游。

相关资金管理。聚焦国有资产运营效益，重点审计市属国企、行政事业单位资产管理、国有自然资源资产管理等情况，推动深化国企功能性、制度性改革，优化行政事业性国有资产配置，加快实现经济社会发展绿色化、低碳化。

聚焦推动审计监督效能向治理效能转化，本次审计坚持揭示问题“上半篇文章”与整改“下半篇文章”一体推进，截至目前，已推动有关被审计单位上缴沉淀闲置资金5.68亿元，加快拨付专项资金7130万元，制定完善相关制度13项，通过多种方式整改11.8亿元，有关建设单位调整工程投资3.92亿元。

展演期间，对市直机关青年干部成长心路展演中的20个情景剧、33个故事讲述节目进行了颁奖。今年以来，市委市直机关工委持续深化“青春加速度，担当‘1+1’”工作品牌，在机关青年干部中组织开展了“来自基层的报告”调研实践活动，8月份，举办了市直机关青年干部成长心路展演。

青岛力争慈善组织每年增长5%左右 推动有条件社区建立社区慈善基金

记者从会上获悉，截至目前，全市共有慈善组织102家，从业人员1300余人；2023年以来，全市募集善款4.29亿元，启动慈善项目400余个，帮助13万个家庭和个人渡过难关。

青岛市慈善事业坚持培育发展与监督管理并重，创新突破与多元融合衔接，“人人心怀慈善、人人参与慈善”的大慈善格局蔚然成势。目前共设立社区慈善基金304支，募集资金3108.81万元，开展社区慈善服务项目198个，受益群众8.75万人次；我市11支社区慈善基金入选山东省“金种子”优秀社区慈善基金，14个爱心企业、个人和慈善组织荣获“第八届山东慈善奖”，数量居全省首位。

通过搭建“慈善+救助”融合载体，依托“救急难”慈善信息对接平台，青岛开展服务类社会救助、慈善救助专项行动，实现慈善救助从“人找政策”向“政策找人”、从“依申请”向“主动服务”转变。2023年以来，投入3217万元开展东西部协作、4705万元用于乡村振兴，惠及人群21万人次，发动23家慈善组织开展慈善慈善急难专项行动，筹集资金1017万元。青岛还积极引导慈善力量参与互联网募捐，2023年以来，全市累计线上捐赠收入过亿元，救助超过15万人次。

## 数据要素生态指数 青岛位列全国第六

### 政策环境、供给环境、流通环境等指标表现亮眼

□青岛日报/观海新闻记者 蔺君妍

**本报9月27日讯** 在近日举办的第三届全球数字贸易博览会“数据要素治理与市场化交流活动”主题活动中，《2024年数据要素生态指数（城市）评估报告》（以下简称《指数报告》）正式发布。其中，青岛位列北京、上海、杭州、广州、深圳之后，居全国第六位，在“跟随者”梯队位居首位，同时在政策环境、供给环境、流通环境等三个一级指标中表现亮眼。

本次发布的《指数报告》紧扣数据要素市场化配置改革主线，围绕政策环境、供给环境、流通环境、应用环境和综合保障环境等五个一级指标，对包含省会城市、直辖市、计划单列市的共36个代表性城市进行评估。其中，在供给环境和流通环境两个一级指标中，青岛均位列全国前三名。

近年来，青岛依托特色产业形成的体量大、质量好的行业数据优势，在工业制造、海洋、交通、医疗等15个领域打造高质量数据集130余个，产出一批数据开发利用成果；揭牌数据资产登记评价中心，建立数据资产登记评价相关制度体系。《指数报告》显示，当前只有41.67%的参评城市开展了数据供需对接，而青岛已经在数据供需对接工作中开展了一系列尝试，取得了显著效果。

## 城阳区物流行业协会成立 首批120余家物流企业成为会员

□青岛日报/观海新闻记者 周 伟

**本报9月27日讯** 27日下午，青岛市城阳区物流行业协会成立大会举行，首批120余家物流企业成为会员。市政协副主席、市工商联主席崔作出席活动并致辞。

物流业一头连着生产，一头连着消费。青岛现代物流产业基础雄厚，发展势头良好，已成功入选“24个综合型国家战略流通支点城市”，列入全国“四型”枢纽叠加城市第一梯队。城阳区区位优势明显，正致力于打造面向东北亚、服务共建“一带一路”的现代物流中心。据统计，城阳区现有物流企业3160家，规模以上交通运输、仓储和邮政业连续五年增速“飘红”。

作为行业协同发展的桥梁纽带，城阳区物流行业协会将围绕物流业与制造业融合、供应链与产业链深度融合等方面发力，协调解决枢纽设施联通难、运输环节节货损大、物流运行成本高等共性问题，努力培育一批物流业与制造业融合发展标杆企业。同时，聚焦特色物流发展，开展低空物流、快递无人车配送等无人机物流配送体系探索。

活动现场，城阳区物流行业协会分别与青岛大港海关、城阳区人民法院、青岛市注册税务师协会、青岛市物流行业协会、日日顺供应链科技股份有限公司5家单位战略签约。

## 市委市直机关工委举办庆祝新中国成立75周年主题展演

□青岛日报/观海新闻记者 杨琪琪

**本报9月27日讯** 27日下午，市委市直机关工委举办庆祝中华人民共和国成立75周年暨“来自基层的报告”展演。

展演在庆祝新中国成立75周年党员教育微纪录视频《奔赴》中拉开帷幕。《我的强军梦》《有事找大为》《默默奉献在基层》《从“水准零点”到“世界屋脊”》《以青春之名，书写不凡篇章》等节目，让市直机关干部自己当主角，以主演身份演绎自己的故事，通过情景剧、故事讲述的形式，诠释市直机关广大青年干部担当作为、真抓实干的感人故事，庆祝新中国75周年华诞，向伟大祖国献上最真挚的祝福。

展演期间，对市直机关青年干部成长心路展演中的20个情景剧、33个故事讲述节目进行了颁奖。今年以来，市委市直机关工委持续深化“青春加速度，担当‘1+1’”工作品牌，在机关青年干部中组织开展了“来自基层的报告”调研实践活动，8月份，举办了市直机关青年干部成长心路展演。

## 青岛力争慈善组织 每年增长5%左右 推动有条件社区建立社区慈善基金

□青岛日报/观海新闻记者 贾 臻

**本报9月27日讯** 27日下午，市政府新闻办召开新闻发布会，发布青岛市公益慈善事业发展情况。

记者从会上获悉，截至目前，全市共有慈善组织102家，从业人员1300余人；2023年以来，全市募集善款4.29亿元，启动慈善项目400余个，帮助13万个家庭和个人渡过难关。

青岛市慈善事业坚持培育发展与监督管理并重，创新突破与多元融合衔接，“人人心怀慈善、人人参与慈善”的大慈善格局蔚然成势。目前共设立社区慈善基金304支，募集资金3108.81万元，开展社区慈善服务项目198个，受益群众8.75万人次；我市11支社区慈善基金入选山东省“金种子”优秀社区慈善基金，14个爱心企业、个人和慈善组织荣获“第八届山东慈善奖”，数量居全省首位。

通过搭建“慈善+救助”融合载体，依托“救急难”慈善信息对接平台，青岛开展服务类社会救助、慈善救助专项行动，实现慈善救助从“人找政策”向“政策找人”、从“依申请”向“主动服务”转变。2023年以来，投入3217万元开展东西部协作、4705万元用于乡村振兴，惠及人群21万人次，发动23家慈善组织开展慈善慈善急难专项行动，筹集资金1017万元。青岛还积极引导慈善力量参与互联网募捐，2023年以来，全市累计线上捐赠收入过亿元，救助超过15万人次。

## 青岛集成电路先进装备园主体封顶

计划明年6月投产，填补半导体核心装备整机制造领域产业链空白

□青岛日报/观海新闻记者 孙 欣  
**本报9月27日讯** 青岛市集成电路产业园建设迎来又一重要进展。27日上午，随着最后一方混凝土浇筑完成，青岛集成电路先进装备园暨半导体先进装备研发制造中心项目主体顺利封顶。

作为2024年度山东省重大项目、青岛市重点项目，先进装备园暨半导体先进装备研发制造中心项目总占地约95亩，总建筑面积约8.6万平方米，规划建设具备规模化生产能力的原子层沉积镀膜（ALD）和离子注入

（IMP）等高端装备整机制造产线。项目计划明年6月建成投产，将填补青岛市集成电路产业园在半导体核心装备整机制造领域的产业链空白。预计到2030年，将带动社会固定资产投资约15亿元，创造年产值约30亿元，拉动社会高水平人才就业超600人。

据了解，项目由青岛城投集团与青岛四方思锐智能联手打造，不仅是集成电路装备制造标杆项目和青岛千亿级集成电路产业集群的样板项目，也是青岛市直国有资本投资运营公司与新兴产业专业园区、制造业企业携手助力

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

量发展先行区建设政策等开展审计，督促有关部门提高配套措施科学性、精准性、可操作性，加快拨付惠企资金，优化便民利民政策办理流程，助力重大战略政策顺利推进实施。聚焦财政体制改革，重点审计预算管理制度改革推进、财政资源统筹、预算执行管理、债务资金监管等，推动收回沉淀闲置资金，健全绩效评价结果运用机制，助力财政资源挖掘潜力、激发活力。聚焦保障和改善民生，重点审计就业、义务教育、公立医院、城市更新建设、乡村振兴示范片区建设等领域民生项目和资金，推动优化乡村振兴、教育设施、支持渔业高质量发展等多个领域发展规划，规范

## 今冬“上线”送来更高效环保“暖流”

西海岸新区东西城区换热站及管网节能改造工程（一期）基本完工

□青岛日报/观海新闻记者 贾 臻  
**本报9月27日讯** 随着冬季临近，青岛市供暖升级工程也迎来关键时期。记者从相关部门获悉，青岛市2024年重点建设项目、总投资5.26亿元的西海岸新区东西城区换热站及管网节能改造工程正在全面提速，目前工程（一期）已基本完工，今冬将“上线”为居民送上更高效、更环保的“暖流”。

据西海岸公用事业集团相关负责人介绍，该项目的一大亮点是搭建全新的智慧供热平台，集成数据监控分析、气象管理、负荷预测、报警管理、能耗分析及站点智能控制六大功能模块。平台依托先进的AI算法和物

联网（IoT）智能设备，以及数字孪生技术，实现了供热需求的自动预测、热量的智能调节、故障的自诊断和调度的自优化，大幅提升了供热系统的智能化管理水平。目前，智慧供热平台已经全面上线，正在接入热源厂和换热站设备运行数据，实现对辖区内供热设施的精准调度。通过“一网多源、多源互备”的绿色高效供热体系，平台将不断优化运行状态，确保系统在高效节能的同时满足居民供热需求。这一技术创新不仅大大提高了供热效率，还为城市节能减排和绿色发展贡献了重要力量。

在基础设施改造方面，工程（一期）对西

海岸新区城区内104处一级网重要节点（阀门井）进行了智能化升级，更新了关断阀、增设了温度计和压力传感器，提升了供热系统的监控精度和运行效率。同时，7处运行超过15年的老旧换热站也得到了全面改造，有效消除安全隐患。此外，311套自控系统也进行了升级，使供热管理更加高效、精准。为了进一步提升居民用热体验，项目还对换热站进行了降噪处理。供热机组和循环水泵加装了减震隔震设备，并在墙面安装了吸音板，有效降低了噪音对居民生活的干扰。此外，循环水泵根据不同小区的入住率实行了50%、80%、100%三档功率配置，最大限度降低能源消耗，

减少运维成本。

目前，工程（二期）的改造计划也在稳步推进中，争取在2025—2026年采暖季前全面完工。工程（二期）重点是对辖区内14000余处小区楼栋安装二网平衡阀，构建从热用户到换热站再到热源的逐级反馈调节新模式。这一供热模式将实现“按需供热、均衡输送”，进一步提高供热系统的灵活性和节能效果。

经测算，两期工程完成后，每年可节省80万吉焦的热量，节省生产成本的同时节约标煤约2.73万吨，实现经济效益与生态效益的双赢。