

城市更新“新维度”：导入更强发展动能

青岛结合城市体检将好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设贯穿城市更新全过程，持续提升城市品质，全力打造宜居、韧性、智慧城市

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

40多年间，从17.9%跃升至67%——这是改革开放以来，我国城镇化率进度条的“刷新”进度。

如今我们不难看到，当下城镇化已从大规模、快速化转向中低速、微增长时代，这意味着城市建设由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”转向“好不好”，进入城市更新的重要时期。

近日，《关于持续推进城市更新行动的意见》(以下简称《意见》)印发。围绕人民关切，《意见》部署了八项主要任务，从微观的既有建筑的改造起步，延伸到老旧小区的更新改造，再拓展到整个社区的建设，城中村的改造，城市功能的完善，基础设施的升级……一条关乎城市更新的任务链条已然形成，它既立足于民生的细微处，也着眼于城市整体的功能品质提升，为包括青岛在内的地方实践提供了一个完整的“施工图”。

城市运行的底层逻辑是经济功能，城市更新在增进民生福祉的同时如何与新场景、新经济共生互促，当已经成为其持续推进的重要维度。



■随着生态修复和环境整治的提升，张村河生态公园成为人们休闲的理想地。
梁超 摄



“数说”青岛城市更新

●自2022年青岛启动公园城市建设以来，3年时间已完成70个山头公园的整治，建设口袋公园302个、绿道336公里、林荫廊道145条、立体绿化322处

●一批重点工程建成通车，东岸城区“四纵五横”的快速路网体系初步构建成型，快速路建成率由52%提升至73.6%

●近年来，青岛整合城市体检数据

■“地下停车+地面公园+空中云桥”，小麦岛海滨旅游设施正不断升级。

刘栋 摄

上世纪90年代，市北区水清沟三小区的海燕广场伴随着小区同步建成。去年，小区迎来了老旧小区改造，如今陪伴居民30年的海燕雕塑仍在，但它周围，已是一片全新气象。

在水清沟三小区，“由旧到新”的变化随处可见——整齐的绿化、新建的电动车棚、硬化的小区道路，而在视线看不见的地方，新换的雨污水管道和消防设施，也让老小区的设施短板得以补齐。

“违建圈占”曾是小区内存在的顽疾。针对这一问题，结合老旧小区改造，街道和施工方创新“打法”，将拆违后腾出的空间分割成小块绿地，由居民认领，自我管理。居民任相龙第一时间报了名，成了“共建花园”的主人家。如今水清沟三小区已有上百个共建花园被居民认领。

城市更新是改善民生、增强群众获得感的重要切口。“十四五”以来，青岛上千个老旧小区实现“二次生长”。在“完整社区”理念的指引下，青岛的老旧小区从传统的“单一”社区向更加完善的“完整”社区转型：为老楼更换上下水管道、加装电梯，社区里建起老年食堂，在街角新增口袋公园、立体绿化……这样的改变，市民感受最真切，人们对城市的归属感随之增强。

如今，小尺度、渐进式、可持续的城市空间“微更新”也正在青岛广泛开展，数百名青年社区规划

从“有没有”转向“好不好”

师“下沉”社区，与居民共同推进社区公共服务设施、公共空间的微更新、小改善。漫步在“微更新”升级改造后的青岛老城区街道，可以看到笑靥如花的孩子们在嬉笑打闹，也可以看到双鬓斑白的老人互聊家常，让这座城市更具人情味儿和烟火气。

对于每一个居民来说，一处处镶嵌于城市中的公园，则是奔赴更美好生活景象的生动图景。如今，近千个公园散落在这座山海相拥的城市里，在青岛最为自然的“肌底”之上，进行更为精心设计和科学规划的“修饰”。在草坪上练习瑜伽、在公园里淘手作、在樱花树下看沉浸式表演……这些公园已不单纯是“城市绿肺”，更成为千万市民亲近自然、共享美好的生态会客厅。

“面对城市发展的各种环境问题，为了构建起人与自然本应具有的和谐关系，学界专家提出的绝大多数理想城市模型的核心和基础都可以归结为‘自然城市’，也就是以自然为依托，构建城市自然生态系统与社会生态系统的整体协调关系。”北京林业大学园林学院教授、《中国园林》主编王向荣认为，要通过保护、修复、规划、设计、建设和管理城市的蓝绿空间，以及将城市灰色基础设施及建筑的部分表皮转化为自然空间，从而实现人与自然和谐共生的城市。

自2022年青岛启动公园城市建设以来，始终

秉持绿化为民、绿化惠民的根本宗旨，坚持绿地总量增加与现有绿地充分利用改造并重。3年时间已完成70个山头公园的整治，建设口袋公园302个、绿道336公里、林荫廊道145条、立体绿化322处。

“公园城市”正逐步成为青岛一张亮丽的“城市新名片”。

在公园拥抱了“慢节奏”的生活之后，驱车在道路上又能感受到青岛城市发展的“快节奏”。在城市更新的大背景下，近年来青岛把补齐基础设施短板摆在首要位置，辽阳路快速路、重庆高架路、跨海大桥高架路二期、金家岭立交、山东路-鞍山路立交等一批重点工程建成通车，东岸城区“四纵五横”的快速路网体系初步构建成型，快速路建成率由52%提升至73.6%。

今年4月，财政部、住房城乡建设部联合发布通知，部署开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动，明确探索建立可持续的城市更新机制，推动补齐城市基础设施的短板弱项，加强消费型基础设施建设，注重向提振消费方面发力，促进城市基础设施建设从“有没有”向“好不好”转变，实现城市高质量发展。

接下来，青岛在持续优化城市路网的基础上，还将聚焦地下管网更新改造、污水管网“厂网一体”建设改造等，让城市更具韧性。

在存量空间中创造增量价值

无论是完善城市功能、修复城市生态系统，还是保护和传承城市历史文化……这些项目点多面广，都蕴含巨大投资潜力，能够扩大有效投资，为城市经济打造新的增长点。

记者注意到，《意见》在推进老旧小区、老旧厂区、城中村更新改造等方面，将“业态升级”“植入新业态新功能”等内容列为“关键词”。以青岛为例，目前已通过城市更新为老旧小区注入新活力，在存量空间中创造增量价值。

此前经过几年的修缮，青岛老城区的物理空间实现焕新，如今结合文旅体商展的深度融合，这里成为新业态的聚集地，备受年轻人追捧。截至目前，

青岛历史城区核心区共引进餐饮、住宿、零售等领域新兴业态304个，累计运营面积33.42万平方米。多元化消费场景为城市发展注入源源不断的活力。

张村河片区改造腾出的万亩土地是崂山区提升科创浓度、扩充产业增量的重要载体。据崂山区副区长王军介绍，去年以来，已有130余个优质项目落户张村河两岸的虚拟现实、人工智能、海洋生物医药、智能制造及工业互联网四大新兴产业专业园区。未来，这里将以全面融入青岛科创大走廊建设为支点，继续深耕虚拟现实、人工智能等四大专业化园区的建设，带动片区品质不断升级，打造青岛科技创新引领区、产城融合示范区。

推进城市体检支撑城市更新

海城市特色，新增存在地基安全隐患住宅数量、老旧商业街区夜间商业活力等27项特色指标，构建“60+9+27”指标体系，实现体检宏观评估、中观策划、微观把控有机统一，切实支撑城市更新行动。”市住房城乡建设局相关工作人员介绍。

近年来，青岛整合城市体检数据底图，形成涵盖1400余个空间矢量图层，21万余条矢量设施点位的庞大数据库，为精准分析城市现状提供了空间可视化参考，为公园绿地、消防、养老服务等行业规划编制工作提供了数据支撑。

2024年，城市体检向青岛全市域建成区推开，依托平台支撑，按照集中连片原则完成了32个街道、484个社区、1.76万栋房龄25年以上住房的体检工作，2025年年底力争实现主城区城市社区全覆盖。

中国城市规划设计研究院院长王凯认为，城市体检不单纯是为了体检，而是为了解决问题。

停车难问题，一直困扰着住在青岛老城区的居民。近年来，不少居民通过填写城市体检调查问卷，反馈这一问题。报导的涉及停车难等“城市病”的意愿诉求，会以社区为单位汇总，并在全市城市体检评估信息平台上得到直观呈现。

针对这些数据，主管部门会开展停车难问题综合整治专项体检研究。去年青岛的停车设施建设计划中，有一半以上布局在城市体检划定的停车治理重点区域，并同步研究完善停车共享、政策调控等保障措施。如此一来，居民们通过平台反馈的停车难问题也得到了落实。

城市，无体检不更新，在某种意义上讲，开展城市体检是城市更新的起点。面向未来，青岛将结合城市体检工作，把好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设贯穿城市更新全过程、各方面，全力打造宜居、韧性、智慧城市，不断提升城市吸引力、美誉度、幸福感。



▲随着城市建设持续推进，青岛的路网体系越来越完善。
梁超 摄

▶如今，一处公园、绿地正成为城市活力的新载体。
刘栋 摄

■青岛历史城区不断活化，让“流量”更有“留量”。
刘栋 摄