



中央商务区：打造高质量发展增长极

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 通讯员 白瑜

在市北区的版图上，青岛中央商务区居于核心地位，其产业与商业的集聚效应，正持续为区域发展注入强劲动能。

“十四五”期间，青岛中央商务区实现跨越式发展——区域面积扩展至30平方公里，形成CBD核心区、新都市、浮山后三大板块联动发展格局。目前，片区已建成商务楼宇56座，总建筑面积突破350万平方米，培育亿元楼宇15座，特色产业楼宇（园区）9座。区域内汇聚了京东MALL、CBD万达广场、凯德MALL等14处商业综合体与主题街区，吸引入驻企业近5万家，其中规模以上企业超700家，综合实力跻身“中国商务区竞争力14强”，楼宇经济规模效应与集群优势日益凸显。

展望“十五五”，在市北区重塑高能级发展空间、构建“两带四区”的发展格局中，南部中央商务区作为关键落子，将着力打造楼宇经济引领区，通过产业升级与空间重构，为市北区高质量发展提供更强支撑。

楼宇经济提质增效

楼宇经济是城市高质量发展的重要形态，是衡量区域经济活力和韧性的关键指标。

面对老城区空间资源约束、基础设施有待更新、产业能级亟待提升的现实挑战，市北区创新提出“向空间要效益、向楼宇要产值”的发展理念，探索“垂直生态”发展新模式，推动楼宇经济从分散管理向系统运营转变，构建“一楼一产业、一楼一生态”的特色格局。

在这一进程中，青岛中央商务区勇担先行示范使命，通过创新实施楼宇经济梯度培育机制，以标杆楼宇建设为抓手，依托动态监测体系精准把握规模企业发展态势，对不同层级楼宇精准施策，引进优质企业，培育特色产业集群，推动楼宇能级持续提升。目前，片区已培育青岛国际航运中心、卓越世纪中心中国（青岛）新媒体产业园、金地中心等一大批高质量载体，吸引了总部经济、数字经济、航运贸易、文化创意等领域的优质企业集聚发展。

值得一提的是，片区还前瞻性布局微短剧新赛道，在全省率先成立市级微短剧基地，配套设立青岛网络视听综合服务中心，建成启用微短剧产业服务中心，并推动省级微短剧审核站投入试运行，为企业提供从审核、场景到版权、人才培育的全链条服务支撑。目前，片区已集聚文化传媒类企业2000余家，培育了一批具有影响力的网络视听头部机构，累计创作微短剧750余部，总播放量突破300亿次，“创意—制作—发行”全产业链生态加速完善。

“十五五”时期是楼宇经济迈向高质量发展的关键阶段，我们要推动楼宇经济逐步从“规模扩张”向“产业运营”转型，通过精准定位、产业适配和服务升级，打造高质量楼宇经济。青岛中央商务区管委会相关负责人表示，下一步，青岛中央商务区将聚焦优势产业，通过“目录式招商”引导楼宇专业化、集群化发展；加强产业链招商，形成“上下楼即上下游”的产业协同效应。

在微短剧产业方面，片区将进一步完善服务体系，围绕企业需求提供审核辅导、版权保护、场景支持、数字化平台等“一站式”服务，构建产业集聚、创新活跃、服务精准的微短剧发展生态；利用青岛微短剧产业服务中心，打造集展示交流、行业服务于一体的综合平台；通过举办青岛微短剧产业发展大会、“新媒体之夜”等品牌活动，加强政策解读、行业交流和成果推介，持续引领产业健康发展与创新突破。



■青岛中央商务区。 修仕轩 摄

商圈活力持续迸发

青岛中央商务区是市北区最具活力的商务功能集聚区之一，也是青年经济的重要承载区。

“十四五”以来，面对新消费趋势，青岛中央商务区三大核心商圈积极创新求变，通过丰富活动策划、引进首店品牌、运用数字技术等手段，深入开展沉浸式体验和场景化营销，商圈发展的新优势日益凸显。比如，凯德MALL和达中心城等商业地标通过集聚潮流品牌、引入区域首店，涌动“年轻力”；京东MALL超级体验店、物美青岛城市更新项目等零售“新物种”加速“破壳生长”，特别是京东MALL超级体验店自开业运营后，乘着“3C国补”的东风，掀起电子产品、家电行业的购物热潮。

在青年经济布局上，片区则依托三大商圈资源优势，系统构建“月月有活动、四季都精彩”的商圈IP体系，精心打造“新媒体之夜”时尚盛典、CBD之夏、新春文化消费季、金秋运动季、暖冬消费季等贯穿全年的特色品牌活动，营造出浓厚的时尚活力氛围。随着京东MALL超级体验店的开业，片区还推出“促消费·惠民生”内购会、“爱乐之城·跨年干杯夜”等大型活动，有效汇聚商流、人流与

资金流，全面提升商圈消费能级。

发展步伐持续加快。位于辽阳西路与福州路交叉口的物美青岛城市更新项目建设如今已进入收尾阶段。记者在探访时发现，大型商业综合体雏形已现，高层写字楼和住宅拔地而起。项目整体预计于今年年底竣工，产业办公板块正同步开展招商。未来，该城市更新项目计划引入物美集团相关品牌资源，逐步布局商业、产业办公等多元功能，并发挥邻近地铁4号线的交通便利优势，积极探索TOD模式，通过发挥商业综合体的经济聚合作用，助推市北区新零售商业提质升级。

“作为市北区重要的商务功能集聚区与青年经济承载区，我们要进一步释放青年消费潜力，引入文化科技新业态，打造多元化消费场景，持续增强对青年人才的吸引力。”青岛中央商务区管委会相关负责人表示，下一步，青岛中央商务区将坚持文化IP引领，联动京东MALL超级体验店、万达广场、和达中心城等商圈主体，持续开展贯穿四季的促消费活动与文化体验，进一步优化商圈环境，激发消费潜力，构筑青年人才生活、创业与休闲的优质生态圈。

营商环境持续优化

营商环境是滋养区域经济高质量发展

的沃土。

在青岛中央商务区，优渥的营商环境正转化为实实在在的发展成效。自去年10月投入运营的浮山厚里中心为例，在片区“同心荟”服务品牌和“二对一”包联机制的助力下，不到一年，这一商业载体的招商入驻率已突破75%，成功引进137家企业，初步形成以法律服务、交通运输、互联网软件与信息技术等为重点的高端服务业集聚区。

这只是青岛中央商务区高质量发展的一个生动缩影。“十四五”期间，片区累计新落地亿元以上项目30余个，其中10亿元以上项目8个。新建成浪潮大数据产业园、金地中心等高端商务楼宇10余座，已建成楼宇平均入驻率稳定在80%，展现出强劲的产业吸引力和发展活力。

亮眼成绩的背后，是片区持续优化营商环境的不懈努力。在服务机制方面，青岛中央商务区不仅打造“同心荟”个性化服务品牌，深化“二对一”金牌楼宇管家服务包联机制，构建起楼宇、企业、政府三方协同发展格局，还积极推动数字技术赋能企业服务，率先推出全区首位政务服务大使“小意”，应用于政策宣讲、活动发布、楼宇推介等多元场景；同步优化楼宇数字化管理平台，整合空间资源、产业结构、出租率等关键数据，实现动态监测与精准分析，为产业规划与企业培育提供有力支撑。

在优化营商环境过程中，片区特别注重提升人才服务的温度。针对青年人才集聚的特点，青岛中央商务区强化党建引领，依托“e路红帆”党群服务生态圈、微短剧产业服务中心等阵地，面向楼宇白领开展手工漆扇、非遗糖画、尤克里里制作等“人才悦享营”文化活动，并组织公益讲坛、招聘对接、政策培训等惠企活动百余场，以有温度的服务营造近悦远来的人才发展生态。

面向未来，青岛中央商务区将持续推动政务服务创新，深化“同心荟”品牌建设，精准匹配涉企资源，提升问题解决效能；引导楼宇运营方从基础物业服务向覆盖财税、法律、供应链等“一站式”企业服务升级；积极搭建交流平台，通过行业沙龙、创投路演等活动激发企业互动活力；深化AI与大数据应用，完善楼宇经济数字平台，提升政务响应速度，促进产业链上下游高效对接与数据共享，为楼宇经济高质量发展注入持续动力。

奋楫扬帆启新程。青岛中央商务区正以更开放的姿态加快建设高能级中央活力区，一个更具活力、更富魅力、更有影响力的现代化中央商务区正加速崛起。

资讯

深耕基层治理 织密平安防线 辽宁路街道综合治理中心 精细化解决群众烦心事

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

本报讯“拖欠的工资已全部到账，太感谢你们了！”日前，一位曾因劳资纠纷前来求助的居民致电辽宁路街道综合治理中心，感谢工作人员帮他解决了烦心事。

此前，该居民因长期被单位拖欠工资且家庭经济困难，情绪激动地到辽宁路街道综合治理中心求助。工作人员第一时间安抚其情绪、记录诉求，并同步启动联动调处机制——联系其工作单位核实情况，组织街道人力资源和社会保障中心、司法所等人驻部门联合会商，精准制定调解方案。在调解过程中，工作人员耐心讲解单位经营现状与工资核算流程，人力资源和社会保障中心专员细致解读解决路径，并积极协调用人单位加快工资核定与发放进度，有效缓解了当事人的焦虑情绪。最终，在多方共同努力下，工资顺利发放，纠纷圆满化解。

这起纠纷的高效化解，正是辽宁路街道综合治理中心深耕基层治理、守护群众幸福的一个生动缩影。辽宁路街道综合治理中心科学设置引导受理区、多元化解区、指挥调度区等功能区域，打造集受理、调解、服务于一体的综合治理平台，实现群众诉求“一窗受理、闭环办理”，确保事事有回音、件件有着落，真正打通服务群众的“最后一公里”。

在此基础上，综治中心着力推动资源整合与多元共治。通过打破部门壁垒，整合信访、公安、司法等专业力量，联动6类社会解纷资源，以常驻、轮驻等方式进驻中心，提升矛盾化解效率；科学划分32个基础网格，配备专兼结合网格员队伍，常态化开展信息采集、风险排查、重点群体服务与管理等工作，推动基层治理从“粗放式”向“精细化”转型。此外，辽宁路街道还以品牌建设引领调解效能提升，打造“合和+1”特色调解品牌矩阵，构建起以街道为主导、社区为补充的调解体系，培育一批“草根”调解能手与特色调解工作室。

自建成以来，辽宁路街道综治中心始终坚持以群众“身边小事”为“头等大事”，以“资源整合、力量集中、网络管理、精细治理”为路径，不断理顺机制、凝聚合力，把治理触角延伸到每个角落，切实解决群众急难愁盼问题。下一步，中心将继续深化“党建引领、多元共治、服务下沉”治理模式，完善矛盾化解与风险防控机制，持续织密平安防护网，与辖区居民一道，共绘基层治理和谐新图景。

法治市北新实践

市北区“法惠企航”品牌 助力企业纾困增效

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

本报讯 近日，市北区一家酒店用品生产企业通过惠企法律服务团队的专业支持，成功对电商平台上的商标侵权行为开展有效维权，成为市北区打造“法惠企航”服务品牌、以法治手段优化营商环境的生动案例。

该企业近期发现，淘宝、拼多多等主流电商平台出现多家未经其授权的店铺，公开销售假冒其商标的产品，对公司品牌形象造成负面影响，造成严重的经济损失。公司曾尝试自行与侵权方沟通、向平台投诉等方式解决问题，但均未取得效果，无奈之下，决定向市北区惠企法律服务团队寻求专业支持。

接到诉求后，惠企团队迅速启动调查机制，指导企业系统收集侵权店铺信息、交易记录等关键证据，并通过时间戳技术固定证据链。经核实，侵权产品确属假冒，且企业商标注册完备、权利清晰。团队随即指导企业通过平台投诉渠道提交法律文书，要求下架商品、关停店铺，并向侵权方发出律师函，明确索赔及诉讼程序，形成维权合力。

惠企团队是市北区着力构建全方位惠企法律服务生态圈的有力举措。“十四五”以来，市北区持续深化“法惠企航”特色服务品牌，组建了14家惠企法律服务团队，集聚80名惠企律师，为企业提供全方位法律服务。截至目前，累计开展政策宣讲和走访对接803次，协助企业享受优惠政策89件次，提供合法性审查11500件次，接受各类咨询近1.5万次，平台服务企业事项27228件次，服务规模位居全市前列。

通过系统推进惠企法律服务，市北区惠企服务精准性与实效性全面提升，实现从“被动响应”到“主动供给”的转变，解决方案落地率与企业满意度均保持高位；企业法律意识显著增强，合规经营自觉性不断提升；“法惠企航”品牌影响力持续扩大，形成一批可推广的典型经验。下一步，市北区司法局将锚定优化营商环境目标，持续深化惠企法律服务体系建设，着力提升辖区企业对政策的获得感和对服务的满意度，为市北区经济社会高质量发展提供坚实法治保障，推动区域经济行稳致远。

党建引领破解老旧小区治理难题

洛阳路街道雁山世纪小区党组织、物业、业委会“三驾马车”协同发力、攻坚克难

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

多元筹资破解电梯更新难题

近日，雁山世纪小区内欢声笑语，居民期盼已久的电梯更换工程启动仪式在2号楼前举行，困扰居民的电梯故障问题将得到根本性解决。

建于2008年的雁山世纪小区，多栋高楼电梯近年来“小毛病”不断。“老电梯的维修和保养成本高、时间长，每年花费十多万元，占小区公共收益的一半左右。”小区业委会主任高鹏飞说。

是修是换？业主们意见不一。面对分歧，小区物业公司——青岛佳和世纪物业管理有限公司主动作为，联系三菱电梯公司专家进行安全检测，积极申请国债补贴，协助二手房业主办理公共维修基金补偿；同时，小区党支部、物业公司、业委会和楼组长组成志愿者队伍，入户向业主讲解老旧电梯维修更新的财政补贴政策。

“在小区治理方面，我们始终坚持‘大家的事，大家来商量’。”周口路社区党委书记李静表示，在社区党委指导下，小区党组织、业委会牵头组建工作小组，聘请电梯专家制定两套方案，并组织业主投票。透明的流程、优惠的政策赢得了业主的信任，最终以95%的同意率高票通过更换新电梯的方案。

高层电梯老化故障频发、消防管网瘫痪维修高价，这是困扰众多老旧小区的共同难题。近日，市北区洛阳路街道雁山世纪小区在党建引领下，成功破解这两大治理顽疾，展现出“韧性治理”的社区温度。

通过构建“政府拨付+公维基金+公共收益+居民众筹”的多元资金筹措模式，小区筹资300万元。“方案公开透明，我们自己出钱不多，关键是解决了大隐患，我们当然支持！”业主王女士的话道出了许多居民的心声。至此，一场围绕电梯的治理困局，通过多方努力找到了“最优解”。

精准施策破解消防隐患

相比电梯问题，前期雁山世纪小区在解决消防隐患上的探索也值得关注。

2024年3月，小区物业巡查时发现，3号楼1单元5号楼内高位消防水箱破损。虽及时更换了新的不锈钢水箱，但在进一步检查时发现，消防管道接口错位、锈蚀严重，整个消防供水系统基本瘫痪。初步估算，如果彻底修复需拆卸整栋楼水管，耗资约100万元。

为及时解决这一问题，物业、小区业委会组织召开业主大会，进行入户调查，广泛收集3号楼业主的意见和建议。结果显示，大部分业主不愿出资。消防安全这一底线问题陷入僵局，物业一筹莫展。

问题暴露后，洛阳路街道党工委成立专项工作组，组织周口路社区、佳和世纪物业、小区党支部、小区业委会多次召开小区韧性治理工作专项调度会，现场办公，创新性地链接社会资源，邀请一家建筑施工单位的消防专家现场“会诊”。专家精准定位了“病根”——一个老化的消防三通阀所致。最终，由物业采购材料，建筑单位协助加工改造并安装，用较少花费彻底解决了这个重大安全隐患。

党建引领、协同发力

从电梯更新的“众口难调”到消防改造的



第640期