

# 《青岛市城市更新“十五五”规划(征求意见稿)》亮出“五大目标、八大任务、六类片区”——未来五年怎么干？青岛城市更新“划重点”

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁

城市发展，一头连着经济动能，一头连着民生冷暖。当城市发展从增量扩张迈向存量提质，城市更新已不再是“拆旧建新”，而是一场关乎产业空间重塑、人居环境改善、安全韧性提升和治理方式变革的系统工程。

未来五年，青岛如何向存量要空间、要活力、要品质？日前，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市城市更新“十五五”规划(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿)，向社会公开征求意见。规划期限为2026年至2030年，明确未来五年全市城市更新工作的目标、重点任务与实施路径。

根据征求意见稿，到2030年，城市更新行动实施取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，城市发展活力更加多元、人居环境品质明显改善、绿色低碳发展转型加速、城市安全韧性稳步增强、城市治理水平大幅提高；到2035年，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

## “五大目标”勾勒蓝图

向存量空间要发展动能，是青岛产业转型的关键一招。老旧厂区、低效产业园区、低效楼宇将加快转型升级，精准培育和导入新生态、新业态，紧密衔接和支撑“10+1”创新型产业体系建设。围绕“中国康湾”建设，支持既有建筑转型发展康复医疗公寓、旅居康养公寓。统筹推进老旧交通枢纽与周边区域一体化更新改造，持续开展历史文化街区整体保护，活化利用不可移动文物、历史建筑、工业遗产，深化打造波螺油子·拾贰阶、波螺油子漫游园、曲阜路甜蜜经济街区等特色主题街区，推动青岛老城争创国家文物保护利用示范区。

从产业空间到生活空间，从发展动能到民生温度，城市更新的落脚点始终是人。让市民住得更舒心、出行更便捷，既是城市建设的直观目标，更是人居环境改善的根本落脚点。

未来五年，青岛城镇住宅小区改造将精准有序推进，完整社区建设系统开展，“一刻钟便民生活圈”加快形成。充分利用闲置房屋和低效空间，优先补齐养老、托育、体育场地、新型公共空间等民生领域公共服务短板。完善骨干路网布局，稳步推进胶州湾第二隧道等主要道路建设，打通次支道路堵点，系统改造瓶颈路段和关键节点，提升市民出行效率。

当下，绿色低碳成为城市更新的鲜明底色。征求意见稿提到，将持续修复城市生态系统，有序推进历史遗留矿山、土壤

污染修复，系统推进公园城市建设，加强太平山中央公园、浮山森林公园管护。加快城市建设绿色转型，推动高耗能公共建筑改造升级，全面推行绿色建筑与绿色施工，加强新技术推广应用。践行绿色低碳生活方式，持续完善“厂网一体”污水处理运维长效机制，持续完善垃圾分类收集和处置设施体系，有序推进城市步行道、骑行道等慢行交通系统规划建设。

未来五年，提升城市韧性成为城市更新的核心任务之一，并有了明确的实施方向——危旧房改造有序推进，试点先行推动老旧住房原拆原建。稳步实施城中村改造，全面提升人居环境品质。开展城市地下管网专项体检，改造及新建燃气、供水、排水、污水、热力等地下管网，加强管线及设施运维养护，安全隐患得到有效消除。全市城市易涝积水点动态清零，应急处置能力明显增强。开展城市生命线安全工程建设，构建燃气、桥梁、供水、排水、热力等重点领域智能化监测预警体系，城市运行安全保障更加有力。

城市治理，既要有力度，也要有温度。未来，网格化治理机制将持续完善，城市边角地带“微更新、微提升、微治理”统筹开展。城市管理进社区加快推进，对噪声扰民等突出问题开展靶向治理。市级城市信息模型(CIM)平台基础能力基本完善，中心城区新型城市重点基础设施建设全面覆盖。



■越来越多的城市边角地带通过“微更新”焕然一新，成为市民家门口休闲娱乐的好去处。

## 记者手记

### 城市更新，见物见人

王冰洁

翻阅《青岛市城市更新“十五五”规划(征求意见稿)》，一个突出的感受是，未来五年的城市更新正从“工程建设”升维为“空间治理”。

全国层面，首部国家级城市更新专项规划今年6月落地，城市发展彻底告别粗放式“大拆大建”。但更深层的转变在于理念——城市空间不再被当作静态的物理容器，而是经济、社会、文化、生态、安全等多重关系交汇的有机生命体。这意味着，评判更新的标尺变了：不再看修了多少道路、建了多少公园，而是看空间资源是否更集约、公共服务是否更公平、历史文脉是否更延续。

青岛的答卷，正踩在这个逻辑上。“八大任务”中，老旧小区改造不再是孤立的“刷墙铺路”，而是与完整社区建设、“一刻钟便民生活圈”形成连续治理链条；历史街区保护不再停留于“修旧如旧”，而是以“运营前置”让老空间融入现代生活；城市体检与城市更新一体推进，形成“体检发现问题、规划统筹项目、更新解决短板、运营评估成效”的闭环。这些变化的共同指向是：把住房、小区、社区、城区作为连续治理链条来把握，把设施更新、功能更新、服务更新、治理更新统筹起来，让城市发展既“见物”又“见人”。

当老旧小区加装电梯、配齐适老服务，当背街小巷整洁有序、烟火气升腾，当低效厂房里孕育出创新企业，当历史街区焕发全新活力，城市更新便不只是空间面貌之变，更是空间治理能力的提升、人民生活的改善。

■张村河片区实现华丽蝶变。  
本版摄影 刘 栋

## 青岛城市更新“施工重点”

**“五大目标”：**城市发展活力更加多元、人居环境品质明显改善、绿色低碳发展转型加速、城市安全韧性稳步增强、城市治理水平大幅提高

**“八大任务”：**既有建筑改造利用、城镇老旧小区整治改造、完整社区建设、老旧街区老旧厂区城中村等更新改造、完善城市功能、城市基础设施建设改造、修复城市生态系统、保护传承城市历史文化

**“六类片区”：**产业提质片区、旅居康养片区、品质宜居片区、历史活化片区、功能完善片区、综合更新片区



■市民点赞新开通的青岛地铁8号线南段。

■小麦岛周边配套不断升级，提升了市民游客的出行体验。

## “八大任务”明确路径

“人民城市为人民”是贯穿城市更新全过程的价值标尺——更新什么、怎么更新、更新到什么程度，最终都要看是否回应了人民群众对美好生活的向往。

在这一理念指引下，征求意见稿面向未来五年明确了八大重点任务，为城市更新画出“施工图”。

城市更新，先要直面那些“老问题”。危旧房屋、存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋及低效楼宇等存量建筑，都将被纳入更新改造的视野。具体而言，有序推进C、D级危险住房改造，逐步推进国有企事业单位非成套住宅改造，对城镇房屋分级分类开展抗震加固。节能改造分类实施，居住建筑结合老旧小区改造同步节能提质，公共建筑推进用能电气化、低碳化，实施光伏一体化建设，加快供热、制冷系统绿色低碳转型，实施绿色照明行动。与此同时，加快盘活低效存量房屋，支持既有闲置建筑转型发展。

老旧小区改造，改的是环境，暖的是人心。通过管线更新、外墙整治，先夯实居住基础；楼道安全整治、楼栋适老化及无障碍改造、智能安防体系完善同步推进。结合完整社区建设，盘活闲置低效空间，城市边角地也充分利用起来——扩容停车资源，增补社区托育设施、环卫设施。改造不止于小区围墙之内，还将向老旧街区改造延伸。

社区，是城市生活的最小单元，也是治理的“最后一公里”。公共服务设施要完善，便民商业

服务短板要补齐，社区治理体系要优化提升。未来，社区的公共服务将均衡配置，“一老一小”服务保障加强，“一老一小”综合服务中心建设持续推进，社区助餐、养老服务、儿童托管等功能集成其中，公共活动场地、公共绿地、慢行系统等基础配套同步完善。

老街区、老厂区、城中村，是城市记忆与现实难题的交织处，也是更新改造的“硬骨头”。将更新改造老旧商业街区，补齐配套短板，丰富文旅体展等融合业态，创新沉浸式体验等多元消费场景；完善老旧厂区内部及周边配套设施，推动功能转换，植入新业态新功能。城中村改造积极稳步推进，分类确定“拆除新建、整治提升、拆整结合”方式。老旧交通枢纽与周边街区统筹更新，植入商业、文旅等复合功能，向站产城一体化城市活力片区转型。

城市功能，贵在“补短”，重在“织网”。征求意见稿还提到，围绕教育、医疗、文化、体育、社会福利、“平急两用”公共基础设施及消费基础设施，挖潜利用低效闲置用地和房屋等存量资源，优先补齐民生领域公共服务设施短板，建立健全多层次、全覆盖的公共服务网络。推进适老化、适儿化改造，加快公共场所无障碍环境建设改造，积极拓展城市公共空间，科学布局新型公共文化空间。

城市建设要“面子”，更要“里子”，基础设施虽不显眼，却是城市运行的根基。未来青岛将持续推进城市基础设施建设，加快实施燃气、供水、污

水、供热等地下管线管网建设改造，因地制宜推动地下综合管廊建设。排水防涝设施建设改造提速，排涝系统韧性增强。推动生活垃圾处理设施改造升级，加强消防站等设施建设。城市骨干路网贯通，片区基础配套路网提质升级，道路养护更新常态化开展，无障碍设施配套持续完善。因地制宜增加停车位，推动停车智慧化建设，持续推进CIM平台建设和技术升级，扩展CIM+应用，推进市政基础设施智能化终端感知建设。

与此同时，山体、河道、公园等城市生态空间也将迎来系统修复。受损山体以自然恢复、转型利用等方式推进生态修复和资源化再利用。“+海绵”融合模式将海绵理念植入老旧小区、河道、道路、公园等更新场景，全过程落实海绵指标要求，构建闭环监管体系。加强建设用地土壤污染风险管控和修复，推进污染地块环境修复与开发建设有序衔接。持续推进城市绿环、绿廊、绿道体系建设及改造，增补社区公园、口袋公园等便民绿色空间，依托海岸、河道、道路空间织密全域绿道体系。

在城市更新过程中，青岛还注重城市历史文化保护与传承。未来五年，青岛将从体系、要素、机制三个维度统筹推进。完成新一轮历史文化资源普查，分类分级落实保护要求，守护老城整体风貌。完善街区基础设施，在保护优先前提下植入新业态新动能。坚持运营前置，拓宽资金渠道，探索多方共建共治共享的保护传承格局。

城市更新，不能“一把尺子量到底”。不同片区的资源禀赋、产业基础、人口结构和历史文脉各不相同，更新方向自然也应有所区别。如何让有限空间释放更大价值？青岛的选择是：先体检、再评价、后分类，把更新精准落到具体片区。

2021年，青岛首次入选城市体检样本城市名单。在这项工作启动伊始，青岛便在精准对标国家和省级城市体检评估标准的基础上，构建具有青岛特色的城市体检指标体系，对城市进行全方位、全维度的精细化体检。基础指标包括住房、小区(社区)、街区和城区(城市)四个层次，共60项；地方特色指标包括9项省级特色指标和28项市级特色指标，结合青岛城市发展特征和城市更新工作需要，对民生保障、城市安全、生态环境、交通出行、历史文化保护和智慧城市建设和内容展开评价。

征求意见稿提到，青岛以城市体检综合评价为基础，以控规街区为基础单元划定城市更新片区，分为六类：产业提质片区、旅居康养片区、品质宜居片区、历史活化片区、功能完善片区、综合更新片区。

产业提质片区以“盘活存量用地、推动产业转型升级”为导向，植入新业态新功能，推动低效用地再开发，同步完善周

边配套设施、改善区域生态环境。旅居康养片区盘活存量空间，落实“全域康养、全龄健康”理念，推动医疗、康复、养老、旅游、疗养等深度融合，助力建设“山海康养名城、活力健康湾区”。品质宜居片区以“老旧小区改造、完整社区建设、城中村改造”为抓手，落实海绵城市建设理念，统筹完善市政配套、公共服务设施，提高人居环境品质。历史活化片区坚持保护优先、有机更新，严控大拆大建，落实海绵城市建设理念，开展建筑保护修缮、配套完善、业态植入等，推动文化资源活化利用。功能完善片区以“补齐城市公共功能短板”为导向，重构公共空间体系，激活低效商业、公共空间，强化城市服务能力。综合更新片区落实海绵城市建设理念，统筹推进居住、产业、商业、公共空间、历史空间等更新改造，协调多方主体，实施一体化更新。

城市更新，更新的是空间，重塑的是动能，温暖的是人心。从老旧小区到低效厂区，从地下管网到历史街区，随着这份纲领性文件的落地，青岛将在存量空间中精雕细琢，把规划蓝图化为可感可及的生活场景，让创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市加速走进现实。