



让更多人工作生活在地铁旁

青岛地铁高标准推进地铁沿线建设 创新创业活力区打下围护结构第一钻



建地铁就是建城市,在城市更新和城市建设三年攻坚行动中,青岛地铁全力推进地铁沿线开发建设。TOD综合开发围绕生产、生活以及生态等三大空间品质提升,以“全域畅达、聚集创新、全民共享、集约高效、绿色低碳”为五大核心理念,确定了打造“具备世界眼光、时代特征、青岛特色的现代化国际大都市TOD新典范”总体目标。9月3日,青岛地铁集团所属的青铁置业公司在青岛北站东广场地下空间项目试桩,青岛创新创业活力区打下围护结构施工第一钻,青岛TOD项目“一号工程”迈出了里程碑式的一步。

老厂“升级”打造未来之城

从四流中路拐进一条没有名字的小路,穿过跨度十多米的大门,有一处如同“小城镇”的老厂区,却少见人影。这里是青岛国棉六厂旧址,也是青岛TOD“一号工程”——青岛创新创业活力区中的一块重要“拼图”。站在这里向胶州湾方向望去,不远处就是青岛北站。

国棉六厂旧址毗邻四流南路,地处“老沧口”,这一带曾是青岛纺织工业的聚集地。随着城市的变革和产业的调整,传统产业伴随青岛经济转型逐渐退出历史舞台。

老国棉六厂厂区建设可追溯到1921年日商的“钟渊纱厂”,新中国成立后成为青岛国棉六厂。国棉六厂巅峰时期有近万员工。上世纪90年代,社会经济转型变革,国棉六厂和青岛其他几大国棉厂陆续从人们的视线中消失。如今,老国棉六厂保存了大量工业建筑,是青岛现存规模最大、最完整的纺织工业遗产之一,是青岛城市历史文脉的核心物质载体。老厂区曾被规划成跨境电商产业园,但目前也只剩寥寥数家企业留守在这里。

墙体斑驳的老厂房、藤蔓覆盖的铁道、踩上去吱呀作响的红色地板,这里的每一个角落都覆着历史的尘埃。几个月前,青铁置业的工作人员入驻这里,下个月开始,将对国棉六厂老厂区进行改造。在未来的蓝图里,倚靠高铁、地铁多线交汇带来的强大客流,借助整个创新创业活力区带来的蓬勃生机,发挥老国棉六厂承载的文化记忆,这里将对标北京的“798”,打造包含酒吧、文旅、餐饮、剧场等元素在内的公共文化活力区,塑造未来青岛新门户的复合式艺术交流空间。据介绍,该片区的规划先后经过了六轮修编,重点对产业定位、城市设计、交通组织等进行了研究。

“未来已来”是青岛创新创业活力区的一句口号,“未来之城”已在路上。“我们希望能够把现代建筑和传统建筑相结合,通过交相辉映的设计理念,让老百姓既能感受到青岛城市发展的历史和过去,又能展望更繁华美好的未来,所以我们也叫它‘未来之城’,将来要打造成为城市人文新地标。”青铁置业副总经理赵玥博表示,TOD综合开发是城市发展的一场“思想解放”,是城市开发理念的更新和城市运营方式的重构,在盘活低效用地、重塑老旧片区方面,TOD将越来越多地发挥积极作用。

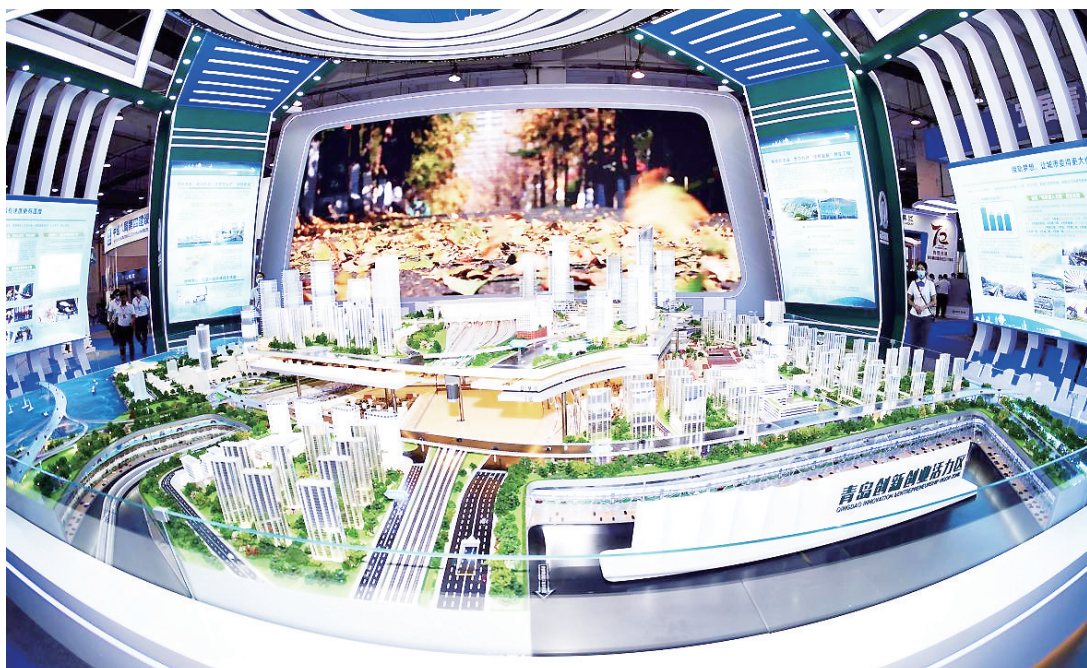
“一号工程”打造城市新门户

青岛创新创业活力区被称为青岛的TOD“一号工程”,但实际上,青岛地铁集团自成立之初,就致力于城市TOD开发。涵盖高端住宅、商业、酒店、办公等多重业态的青铁华润城打响了青岛TOD开发的第一炮。8月27日,毗邻2号线辽阳东路站的万象汇开业。当天,辽阳东路站客流由前一个周六的8455人次,增长至22762人次;进站人数由前一个周六的8295人次,增长至23503人次,地铁显现出对商业的巨大引流作用。

与以往的TOD项目相比,青岛创新创业活力区有哪些迭代、升维?

如果说上述客观因素算是量变,那么青岛创新创业活力区的开发建设理念的全新嬗变就是质变。项目自带体系优势,充分发挥地铁线路建设中的平台、技术、资源、经验、政策五大优势,构建地铁集团+区政府+龙头企业+央企施工+资本运作“五位一体”的联合开发团队体系,建立一级土地整理+二级项目开发+三级项目运营“三级联动”的TOD项目全生命周期开发运营体系。

与以往相比,如今的TOD开发更注重全局性、系统性。“综合开发”是青岛创新创业活力区的一个重要特点。青岛地铁综合利用片区地下空间,重塑产业格局,业态丰富,不仅有多种酒店、公寓、商业等业态,还配置了多类写字楼和住宅产品,打造复合街区。枢纽门户核心区依托青岛北站,以“中央绿轴广场+立体枢纽”的方式打造核心商业,力争成为市民TOD出行第一站;站前商务活力区利用高铁和3线地铁极强的可



未来之城——青岛创新创业活力区立体沙盘



国棉六厂旧址将被打造成复合式艺术交流空间



南岛项目实景图



南岛项目效果图

达性,综合地标超级商务综合体、生产力研发创新中心、国际高星级酒店,打造辐射山东半岛的高效商务区;国际绿色居住区突出智慧、绿色、品质等特点,为城市高知年轻客群、先进现代服务业产业人群提供多元、绿色的品质居所;未来产业示范区利用区域通过高铁站能高效连接山东半岛城市群的特点,布局数字经济、未来科技服务等产业。

定位“青岛门户·城市客厅”的青岛创新创业活力区,将打造成城市枢纽魅力新门户、市民文化开放活力带、总部经济高效商务核、人才汇聚绿色宜居地。创新创业活力区核心区建成后,不仅能加强产业生态创新,成为人才引进创新的载体,也能为3万人提供高品质居住空间,并提供约7万个就业岗位,真正成为青岛创新创业的活力源泉。

“TOD”建设瞄准千亿级目标

从青岛创新创业活力区的升级,不难看出青岛TOD开发的思路迭代。年初,青岛地铁明确了“建设世界一流地铁,打造一流城市建设投资运营商”的目标,制定了“三六五”发展战略。无论是“TOD综合开发投资一千亿”的千亿级目标,还是“让更多人工作生活在地铁旁”“匹配城市战略”的美好愿景,无不在擘画“轨道上的青岛”这一美好蓝图。

让地铁不单是人流的中转站,而是人们愿意停留、交流、工作、生活的活力场所。坚持“以人民为中心”的发展思想,青岛地铁围绕轨交线网推进土地资源高效集约利用,为居民提供工作、商业、文化、教育、居住等站城一体化可持续的城市空间;打造高品质城市空间,营造复合化、多样化功能场景,提升宜居生活吸引力,增强城市消费活力,支撑高素质国际化城市打造;建立以轨道交通为核心的绿色交通出行体系,促进城市节能减排,加快城市“双碳”愿景实现进程,上述种种,都将是TOD综合开发带给人们生活方式和生活品质的改变。

地铁建设及地铁沿线开发建设是我市城市更新和城市建设三年攻坚行动的主攻方向之一,提升区域整体产城品质,助力老城、老工业改造升级,激活区域整体发展活力,青岛地铁将通过TOD综合开发进行老城改造,助力城市更新。

未来3年,交通拥堵、停车难停车乱、居住环境差、配套不完善、绿化品质低等一些城市发展不平衡不充分带来的问题将得到有效解决。以将于明年3月开工的南岛项目为例,项目地处市南区西部的“老西镇”,片区内自然资源丰厚但设施相对陈旧。青岛地铁TOD项目落地之后,首先会将污水处理厂搬迁至地下,再围绕未来地铁2号线西延线带来的利好,通过TOD一体式开发模式,打造生态复合型的样板街区、山海一体的城市景观,给入住这个片区的市民提供休闲度假般的高品质生活环境。

经过不断论证、沉淀,青岛地铁摸索出一套适合青岛特点的TOD总体发展格局:依托“一心四射三岸通达”轨道交通网骨架支撑和引领青岛产业、城市功能升级与完善,构建“1核5新城、多片区联动”的网络式发展格局。其中的“1”是TOD主城核,重点助力老城区、老工业区改造升级,提升区域产城服务能力;“5”是蓝谷、即墨、胶州、胶南、董家口5个TOD新城,重点推进轨道交通引领城市建设与发展,完善区域产城;“多”是重大产城功能片区,结合片区产城功能发展需要,提供高品质空间载体,引导产业与城市功能资源高度集聚,提升城市发展效率。

TOD的开发已经成为全市发展共识,青岛地铁将充分抓住我市轨道交通二期、三期线路建设窗口期,依托地铁集团资源优势,加快推进城市更新和城市建设三年攻坚行动,不断改善城市面貌,提升城市功能品质,增强人民群众的获得感、幸福感,让更多的人乘坐地铁出行,让更多的人工作生活在地铁旁,让青岛的TOD模式尽快成为全国城市更新的典范。

观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中