

# 全市 1584 个老旧小区“焕新”

“十四五”期间青岛成全国九个城镇老旧小区改造激励支持城市之一

老旧小区改造是事关居民幸福感的民生工程。今年我市计划开工老旧小区 53 个,目前已全部开工。“十四五”期间,我市实际改造小区 1584 个,超额完成规划目标。青岛市成为全国九个城镇老旧小区改造激励支持城市之一,多种经验做法列入住建部印发的清单之中。

## 今年改造小区已全部开工

今年,我市计划开工老旧小区 53 个、惠及居民约 1.5 万户、建筑面积 151 万平方米。截至目前,53 个小区已全部开工,全市开工率达 100%。推进过程中,市住建局指导区(市)做好项目前期工作,按照“以需定改”原则,充分参考居民意愿制定设计方案,将居民关心的飞线下地、隐患消除、管网改造等内容作为主攻方向。与此同时,实施“周调度、月抽查、季通报”,采取“四不两直”、调研检查等方式,对小区进行一线督导。印发《关于加强城市更新项目监督管理工作的通知》,解决了市南区、市北区、李沧区老旧小区改造质量监管、安全监督责任不清的问题。

“十四五”期间,我市计划改造小区 1300 个、37.58 万户,建筑面积 3369 万平方米;实际改造小区 1584 个、47.7 万户、3919 万平方米,累计实施既有住宅加装电梯 4265 部、已建成交付 2715 部,超额完成“十四五”规划目标。青岛市成为全国九个城镇老旧小区改造激励支持城市之一,多种经验做法列入住建部印发《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单》《实施城市更新行



市北区绍兴路 200 号改造后。市住建局供图

动可复制经验做法清单》。住建部、省厅来青调研期间,给予我市老旧小区改造项目充分肯定,并多次在全省城镇老旧小区改造工作做典型发言。市北区水清沟三小区等 3 个项目获山东省城镇老旧小区改造设计竞赛一等奖,莱西市龙翔一苑等 7 个项目获竞赛二等奖,胶州市水寨花园等 4 个项目获竞赛三等奖。

## 推动“一老一小”适老化改造

老旧小区改造工作实施过程中,

我市推动“一老一小”适老化改造,因地制宜引入嵌入式养老、托幼、卫生服务等社区服务设施,更好满足不同年龄人群差异化需求。累计拆除违法建设约 23 万平方米,整治道路约 506.9 万平方米,改造排水管线约 1169 公里,建筑节能改造约 1647 万平方米,增加体育建设、文化休闲、儿童活动等场地约 105.5 万平方米,消除小区安全隐患,提升功能品质,居民幸福指数不断攀升。市北区绍兴路 200 号改造项目通过拆违拆临、道路拓宽、改建管网、“五网合一”整治等

措施,新增全龄活动广场 2 处、释放停车位 34 个,实现小区封闭管理,空间环境得到改善,居民的认同感、舒适感、幸福感大幅提升。

此外,按照嵌入式服务设施建设、完整社区等要求,以改造老旧小区为基础,通过空间梳理、串联开发,实现老旧小区、市政基础设施、公共服务设施、专项服务设施等统筹建设、联动实施,同时积极吸引企业、社会组织、居民多方参与,综合考虑人文特点、历史文脉、文化特色等元素,因地制宜制定改造方案。2021 年以来,我市打造了市南区永嘉路二片区、城阳区春阳三支路等 88 个老旧街区改造示范项目,建成了一批场景丰富、设施完备的现代化街区。

依托老旧小区改造,我市强化片区联管联治横向拓展、网格化党建纵向延伸、社会力量充分参与,推动社居党组织、物管企业、社区居民等多元主体合作共治。有条件的老旧小区依法选聘物业服务企业,实施专业化物业服务;暂不具备市场化运作条件的老旧小区,采用大物管、社会组织代管、居民自管等形式进行规范化管理。通过持续改造,189 个小区建立基层党组织、128 个小区建立居民委员会、297 个小区实现专业物业企业管理。即墨区依托国有物业服务企业探索“大物管”模式,采用“先服务后收费”的方式,将 183 个开放楼院、老旧小区进行统一管理,1.5 万户居民告别了脏乱无序环境,迎来了舒适宜居生活。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛 记者 徐美中

# “十四五”我市累计建人行过街设施 35 处

本报 12 月 3 日讯 近年来,我市以城市更新为契机,持续落实城市功能品质提升、市办实事、交通拥堵治理等工作部署,围绕学校、医院、景区、商圈等重点区域,通过推进立体人行过街设施建设,实现重要路段和交叉口人车分离,缓解道路交通拥堵,让市民出行更安全、便捷。

今年,我市聚焦学校、景区、主干道等重点区域持续推进立体人行过街设施建设。截至目前,合肥路小学天桥完工投用;8 月底,麦岛路地道东侧及南侧通道建成投入使用,路口通行效率提升 9%。福州北路奉化路、延吉路等过街设施项目建设正在有序推进。



合肥路小学天桥。市住建局供图

“十四五”期间,我市累计建设人行过街设施 35 处,建成投用 31 处。其中,

市北区浮岛公园天桥将人行系统与“空中花园”融为一体,满足市民“交通+景观+体验”多重需求,荣获 2023 年度 DNA 巴黎设计大奖优胜奖。前海一线海底世界地道、极地海洋公园地道投用后,取消了地面信号灯及斑马线,莱阳路、东海东路通行效率分别提升 16%、19%。2025 年,麦岛路地道东侧及南侧通道建成投用,东海东路麦岛路路口通行效率提升 9%。

截至目前,我市共有立体人行过街设施 149 处(天桥 93 处、地道 56 处),其中东岸城区 108 处(天桥 62 处、地道 46 处),建设数量及总体数量均属全省第一。

推进过程中,我市在规划选址中坚持因地制宜、合理布局,满足人群过街安全便捷需求。在设计方案中坚持自然和谐,与周边的环境相适应,体现青岛特色。在功能完善中坚持以人为本,完善电梯、照明、遮阳(雨)棚等附属设施,提供更便捷服务。在施工组织中坚持提质增效,优化施工组织,加快施工进度,更好、更快地服务市民出行。在工作推进中坚持常态长效,多措并举、综合施策,由辖区政府建设一批,结合重点道路工程配套一批,统筹推进过街设施建设。

(青岛晚报/观海新闻/掌上青岛 记者 徐美中)

# 西海岸一老旧厂区更新改造项目封顶

本报 12 月 3 日讯 3 日,位于西海岸新区灵龙湾路以北、水灵山路以西的原胶南市委党校更新单元老旧厂区改造项目顺利封顶,计划于 2026 年竣工交付。

项目总建筑面积约 14.2 万平方米,始终遵循“低密、生态、高效”的设计原则。在空间规划上,项目科学布局住宅组团、社区配套组团及沿街商业组团,既有效保障了建筑采光与景观视野,又实现了便民服务与特色体验的深度融合,致力于为居民构建便捷高效的 15 分钟便民生活圈。

项目充分考虑现代居民生活需求,配置 1094 个停车位,通过人车分流设



原胶南市委党校更新单元老旧厂区改造项目。西海岸供图

计与地下空间高效利用,从根本上缓解区域停车难题。项目以“空间重构+功能焕新”为核心理念,在保留工业遗存记忆的基础上,创新性植入现代居住、商业服务、社区配套等多元功能,实现土地集约利用与人文传承的有机统一。

据介绍,原胶南市委党校更新单元老旧厂区改造项目是城市空间的更新工程,也是民生福祉的提升工程。项目建成后,将进一步丰富青岛西海岸新区西部老城区的城市界面,改善区域居住环境,为居民带来更优质的生活体验,为城市更新发展提供可复制、可推广的实践经验。

(青岛晚报/观海新闻/掌上青岛 记者 栾丕炜)