

为青岛城市更新制定“路线图”

《青岛市城市更新“十五五”规划(征求意见稿)》发布 勾勒五大目标明确八大任务

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),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,并面向社会公开征求意见。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”勾勒更新蓝图

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单位示范区。

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。

绿色低碳也成为城市更新的鲜明底色。征求意见稿提出,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理设施体系,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重建。稳步实施城中村改造,全面提升人居品质。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”



双山隧道及南延配套工程建设正酣。刘栋 摄

统筹开展。城市管理进社区加快推进,噪声扰民等突出问题靶向治理。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。

“八大任务”明确更新路径

“人民城市为人民”,是贯穿城市更新全过程的价值标尺。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,以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,C、D级危险住房有序推进改造,国有企事业单位非成套住宅逐步改造,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,低效存量房屋加快盘活,既有闲置建筑支持转型发展。

老旧小区改造,改的是环境,暖的是人心。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,闲置低效空间被盘活,城市边角地也充分利用起来——停车资源扩容,社区托育设施、环卫设施增补。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”综合服务中心推进建设,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。社区内部低效闲置空间被挖潜,以“政府引导、市场运作、公众参与”模式,系统开展邻里中心、邻里坊建设,引入便民商业业态,平衡建设运维成本。共建共治共享的治理体系逐步构建,居民、规划师、设计师等都能参与社区建设。

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。老旧商业街区更新改造,配套短板补齐,文商旅体展等融合业态丰富起来,沉浸式体验等多元消费场景得以创新。老旧厂区内及周边配套设施完善,功能转换推动,新业态新功能植入。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,商业、文旅等复合功能植入,向站产城一体化城市活力片区转型。

城市功能,贵在补短,也重在织网。征求意见稿还提出,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,低效闲置用地和房屋等存量资源被挖潜利用,民生领域公共服务设施短板优先补齐,多层级、全覆盖的公共服务网络建立健全。适老化、适儿化改造推进,公共场所无障碍环境建设改造加快,城市公共空间积极拓展,新型公共文化空间科学布局。

城市建设要“面子”,更要“里子”。未来青岛将持续推进城市基础设施建设,燃气、供水、污水、供热等地下管线管网建设改造加快实施,地下综合管廊因地制宜推动建设。排水防涝设施建设改造提速,排涝系统韧性增强。生活垃圾处理设施改造升级,消防站等设施建设加强。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,无障碍设施配套完善。停车泊位因地制宜增加,停车智慧化建设推动,CIM平台建设和技术升级持续推进,CIM+应用扩展,市政基础设施智能化

终端感知建设推进。

山体、河道、公园、道路,这些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,闭环监管体系构建起来。建设用地土壤污染风险管控和修复加强,污染地块环境修复与开发建设有序衔接。城市绿环、绿廊、绿道体系建设及改造持续推进,社区公园、口袋公园等便民绿色空间增补,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,让它们融入现代生活、继续被使用和传承。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功能。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格局。

“六类片区”实施分类指引

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,青岛首次上榜城市体检样本城市,在这项工作启动伊始,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等内容进行评价。

征求意见稿提出,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。

其中,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。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来。

青报全媒体/观海新闻记者 王冰洁