推进城市更新建设，打造近悦远来的品质之城。胶州市按照青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动部署，扎实推进年度计划投资248.96亿元的146个项目，让市民群众在一批批城市更新项目中享有更多获得感、幸福感——

全要素改造让老旧小区好看更好住

“现在停车真是方便了，再也不用早起挪车了。”青岛胶州市中房花苑市民王女士告诉笔者，老旧街区改造不仅解决了小区多年停车难问题，拥挤的小区道路变成了宽敞的沥青路，乱糟糟的空中线缆也没有了。“最让人满意的是，新加装的电梯，让年过七旬的父母愿意下楼了。”

近年来，胶州市从“多元渠道筹措改造资金、系统思维实施综合改造、创新模式建立长效机制”三个维度，加快实施老旧街区有机更新，推动老旧街区破茧蝶变向“新”而生。完成和正在改造新立街、中房花苑、阜北社区等169个老旧街区、331万平方米，惠及家庭3.6万余户、居民11万余人。

改造后焕然一新的金龙苑小区

拓宽资金渠道 注入老旧小区改造源头活水

“老旧街区改造钱从哪里来”是项目建设的头等难题。胶州市坚持“政府统筹、市场运作”，建立完善“政府贴一块、市场融一些、居民摊一点”的多元化资金筹措机制，变政府“独唱”为社会资本参与、群众共建的“大合唱”。

胶州市严格落实政府兜底，申请中央预算内配套基础资金1.87亿元、中央财政补助资金1.63亿元、青岛市级补助资金1.4亿元（上级补助资金占总投资31%），有效减轻了地方财政压力。安排本级财政补贴资金3.53亿元，发挥财政性资金的关键性作用，为老旧小区改造提供资金保障。

同时，胶州市建立加装电梯资金共担机制，每部电梯居民按比例出资16万元，并鼓励有需求的居民，结合老旧街区改造，更换断桥隔热窗、以旧换新空调、安装电热水器，进一步刺激消费、扩大内需。

此外，胶州市还深化拓展市场运作，整合老旧街区物业管理、停车收费、社区服务开发利用等资源，发行老旧街区改造专项债券7.8亿元。按照市场化运作模式，协调管线专营单位出资3000万元参与改造。同时，组织海尔、尼得科等本地企业在改造小区现场推介，由居民“点单”，施工单位优先选用，提升本地产品配套使用率，实现“民生改善、企业倍增”。

改造老旧小区 实现“底子实”“面子美”“里子精”

“顺民意、解民忧、惠民生、暖民心”是做好老旧街区改造的制胜法宝，胶州市聚焦三大类改造，坚持区里区外、地上地下、硬件软件综合施策、同步改造，全力蹚出老旧街区改造的“胶州路径”。

区里区外一起动，打好“底子”。按照“联动周边街区同步改造”原则，统筹推进老旧小区及周边市政设施配套、商业网点改造、背街小巷整治等工作，共整治提升道路、街巷15条，增设停车泊位6000余个，整治建筑立面50余万平方米。同时，改造过程中注重与历史文化、运动休闲、便民服务等有机融合，共修建文化长廊6处以及亲子乐园、建设场所等80处，进一步改善老旧街区居住环境。

坚持地上地下一起改，扮靓“面子”。围绕满足居民生活便利和改善生活需求，在实施“拆、清、改”的基础上，统筹实施电梯加装、外墙保温改造、飞线整治、增植补绿、雨污分类改造、公共设施建设等，共加装电梯360部，改造外墙保温193万平方米，新建电动汽车充电站300余处、建设电动车充电棚900处，新建、改建社区服务用房6处约4000平方米，进一步提升老旧街区颜值气质。

“硬件”“软件”一起抓，做实“里子”。聚焦“智慧社区”建设，与“海尔·海纳云”合作，建成胶州市绿色智慧社区平台，开发“基层治理、物业管理、居民服务”三大服务端和30余个服务应用场景，形成智慧社区“1+3+N”总体框架，通过安装红外线报警、高空抛物、人脸、车牌识别等安防设备7300余台，并逐步配套完善社区医疗、养老、助餐、便利店、家政等服务设施，进一步提升老旧街区智慧化管理水平。

推行“大物管” 全力做好改造“后半篇文章”

为做好改造“后半篇文章”，胶州市采取“政府+平台公司+头部企业+社会资本”的运转方式，上合城市更新集团有限公司深化与瑞源集团合作，创新推行“大物管”治理模式，深入探索“大物管”长效运行机制，实现“大物管”自我造血。累计接管145个老旧小区、57条背街小巷，共计约330万平方米，实现“管理+服务+运营”的高效统一。

创新思路激活党建资源。胶州市级层面组建“大物管”体制创新工作领导小组，市政府主要领导担任总指挥，各相关单位主要负责同志为指挥部成员，配套设置工作推进专班；“大物管”企业整合企业内部资产运营、行政服务、智慧管理等部门力量，集中力量整体推进。属地镇街组建工作推进小组，针对“大物管”接管区域权责不清、交叉地带管理空白等问题，将片区内各类组织联合起来，建立以街道党工委和社区党组织为主体的片区联管联治党组织，推动片区内问题及时发现、快速解决。

坚持社会化协调，“民事民提、民事民议、民事民定”，搭建“广场夜话”等居民自治平台，引导群众自我管理、自我教育、自我服务。截至目前，在“大物管”接管区域已累计开展16场次，共收集有效建议110余条、解决问题100余项。组建青年先锋、老年关爱、医疗教育等志愿服务队伍10余支，书法、文艺演出、健身操等文体队伍8支，累计开展各类活动20余次，招募电商、家政、快递等12家服务行业机构作为“红色合伙人”，为居民提供居家养老等10余类服务项目。

采取厘清“权责清单”、建立“需求清单”、拓展“服务清单”，构建“大物管”闭环运转体系，提升“大物管”服务水平。厘清“权责清单”，构建“网格巡查上报、物管积极响应、社区协同配合、镇街属地处置、部门联动推进”的闭环责任链条。建立“需求清单”，逐步完善社区各类公共服务和商业服务设施，开通“大物管”服务热线，开发“城市攻略App”，搭建居民与“大物管”企业、网格长的沟通交流平台，形成便利快捷、精准高效、规范有序的民生服务网络体系。拓展“服务清单”，目前已梳理片区基础服务、扩展服务两大类型，物业管理服务、市政设施管养等十一大场景，市容市貌巡查、环卫保洁服务等38项服务内容，通过对市容市貌维护、市政设施管护、社区服务管理等工作实施一体化管理，全面提升精细化、智慧化治理水平。

激活低效片区 力促腾笼换凤

——海尔集团国内最大投资项目全速推进

近日，位于青岛胶州市的海尔卡奥斯工业互联网生态园项目频传新进展，计划分三期实施的海尔冰箱智能制造项目全部开工建设，其中一期预计今年11月份整机厂房投产运行，二期项目总装车间计划于今年6月主体完成；模块自制车间计划10月主体完成，整体于2024年7月竣工投产。

海尔卡奥斯工业互联网生态园项目位于胶州市重点低效片区——老九龙工业园区，计划总投资130亿元，占地4000亩，是海尔集团自创立以来在国内最大的投资项目以及产业链配套最全的项目。项目包含冰箱、空调、洗衣机等整机生产及生态产业项目，聚集海尔集团产业链上下游资源，建成从原材料到成品家电的全产业链智慧家电科技园区，将打造行业首个“三新”（新技术、新模式、新能源）的绿色双碳高端智能家电制造示范基地。同时充分借助上合示范区与上合国家、一带一路相关国家的双向投资合作政策、资源优势，利用海尔在全球化、高端化和场景化等方面领先优势，发挥园区在产量、配套率、进出口贸易上的全面引领作用，成为上合示范区首个打通内循环、畅通外循环的全球性综合服务平台示范样板。建成达产后预计年新增产值400亿元，纳税10亿元，带动就业约1.8万人，助推胶州智能家电产业形成首个千亿级产业链。

为使项目得到最大程度的推动和落实，该项目已被纳入青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动。同时，胶州市聚焦“搭平台、创模式、聚产业、强主体”，依托卡奥斯平台优势，规划了12.7平方公里，建设面向世界的工业互联网创新灯塔工厂，配套建设国际学校、国际医院、国际社区等，这儿将崛起一座产城融合发展、高品质现代化、宜居宜业宜游的卡奥斯新城，打造集总部经济、研发中心、孵化集群、高端产业人才集聚于一体的产业地标。

同时，胶州市按照“政府+平台公司+头部企业+社会资本”的运作模式，上合城市更新集团有限公司等积极发挥市场的逻辑、资本的作用，全面推进上合双碳产业园、上合能谷低效片区改造启动区、上合国际枢纽港核心区先行启动区、临空经济区低效片区改造启动区等片区改造升级，全力为城市发展导入新动能，焕发新生机。

倾力打造全省首条“智轨+8车道”产业大道

城市更新建设工作中，胶州市深入思考“引领”与“联动”的关系，倾力建设贯通全域、联通胶州湾西岸的上合大道及上合大道总部经济带，加快吸附青岛市主城区和西海岸新区的发展流量。

上合大道项目总投资98.76亿元，南起生态大道，北至机场航站楼，全长约26.7公里，其中新建段部分以及整个道路智轨交通建设投资52.28亿元。不仅是上合示范区—胶东国际机场“两点之间线段最短”的最优解，还成功串联起上合新区全域，与北部快速通道、西部沈海高速、南部融合大道等路网共同构成胶州市内通外联的交通系统大框架。

目前，上合示范区至胶东国际机场的联系通道均需绕行，多条路径所需时间均在40分钟以上，且车道规模较小、路径较长、所需时耗较长。为有效破解交通瓶颈，上合大道采用立体交叉方式分离直行交通，设置全长25.7公里的智轨1号线，沿湘江路—上合大道走行，设站16座，实现片区之间的快速、中长距离出行。项目建成后，上合大道将成为全省首条“智轨+8车道”的产业大道，通行能力提高一倍、通行时间缩短一半，打造上合示范区至胶东国际机场联系30分钟出行圈。

同时，上合大道也将成为青岛西岸城区重要的南北向通道，南向联系位于西海岸新区的青岛自贸区、前湾港区，西向联系诸城、潍坊等地，东向联系青岛东岸城区，带动区域融合发展。

目前，上合大道建设工程新建段从946立交起点到正阳路7.6公里已全线展开施工，已经完成路基换填42万立方米、雨污水管道安装9300米、水泥搅拌桩95万米，上合大道新建段总施工进度已完成56%，改建段也已开工建设，将于今年10月实现新建段通车，明年6月全线通车投入使用。

“一园一品”打造口袋公园 装满市民幸福生活

“推窗即景、出门入园”是每一座城市的美好愿景，随着城市更新步伐的不断加快，胶州市深入推进公园城市建设攻坚行动，以口袋公园为载体，以民生需求为着力点，推动公园与体育、文化、旅游等各类功能有机融合，为市民打造有故事的公园、有文化的绿地、有欢乐的热土、有梦想的空间。街角处、绿道边、高架桥下、河流岸旁，涌现出越来越多精致、精彩的公园，数量增至83处，公园绿地服务半径覆盖率增至85%。

探索“公园+”路径，全力打造“一步一景致”“一园一特色”独具魅力的公园城市，是青岛胶州市建设公园绿地秉持的理念。

“公园+文化”，提炼城市记忆符号。公园绿地融入茂腔、“嘉树园”、板桥镇、市舶司、老码头、胶州八景等胶州历史文化元素，系统展现胶州历史上繁荣兴旺的贸易场景、丰富多彩的市井生活和美轮美奂的自然风貌。“公园+休闲”，贴合市民群众需求。在胶州公园和云溪公园，针对不同年龄段的活动需求，科学划分功能分区，打造高品质儿童游乐区，建设门球场、篮球场、5人制足球场、羽毛球场等运动场地，建设老年人活动休闲场地，并设置公厕等服务设施。“公园+花卉”，打造宜赏特色景观。将植物选择作为展现“一园一品”的重要手段，在胶州植物园，栽植了70个品种50余万株郁金香、12个品种5万余株洋水仙，打造了美轮美奂的花地景观；在云溪河下游，结合花墙、花柱、花廊等多种配植形式，栽植了73个品种的月季，形成风格独特的月季花园。

山东省“十四五”综合交通运输发展规划重点项目——

蓝谷至胶东国际机场快速通道建设按下“加速键”

蓝谷至胶东国际机场快速通道工程是山东省“十四五”综合交通运输发展规划重点项目，是青岛北部城区东西向串联胶州、新机场、城阳、即墨和蓝色硅谷等区域的重要快速联系通道。

工程胶州段东起城阳胶州界，西至胶东国际机场南互通立交，全长5.996公里，全线采用公路主线+辅路型式，主线采用双向6车道，一级公路标准建设，设计速度100公里/小时，采用高架桥型式，桥梁宽度34米，预留远期双向8车道城市快速路条件。高架桥下设置辅路，设计速度60公里/小时，双向6车道，红线宽50米。建设内容包括路基、路面、桥涵、交叉、交通附属设施、绿化及环境保护、管线等工程。截至目前，项目约已完成总工程量的40%，其中，控制性节点G204大沽河桥梁工程约已完成总工程量的80%，实现主河道梁体贯通。

作为又一条城市发展“大动脉”，项目建成后，将大大缩短青岛中心城区往返胶东区域的时间，增强东西向交通运输能力，填补新机场到青岛中心城区东西向快速联系通道空白，为提升青岛市在胶东经济圈交通一体化中的龙头作用提供有效支撑，对于打造胶东经济圈交通一体化具有重要意义。

作为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动重点项目，为保障蓝谷至胶东国际机场快速通道工程（胶州段）的快速推进，项目主战场胶东街道办事处发挥“党支部+指挥部”作用，提前完成用地保障任务，各参建单位加班加点，以建设指挥部为主体，联合代建办、总监办、施工单位101名党员，成立项目攻坚党支部，将党建工作与项目推进深度融合、一体推进，充分发挥支部桥头堡和党员先锋模范作用，促进项目工程更好、更快、更安全发展。

旧村改造持续更新“变身”

作为城市更新和城市建设中的重要一环，旧村改造事关城市提档升级，更关系百姓安居乐业。近年来青岛胶州市压茬推进旧村改造工作，多个角落奏响城市更新和城市建设的“奋进曲”与“协奏曲”。

在青岛胶州市九龙街道刘家岭、匙家庄安置区项目现场，8栋高层住宅楼、4栋商业网点楼拔地而起，安置区单体工程已全部竣工，目前正在进行小区内绿化、道路、水电等配套工程的收尾工作。该安置区项目总用地面积约3.8万平方米，533套住宅用房，地下车位681个，计划今年6月份交付使用。

城市更新和城市建设三年攻坚行动期间，胶州市列入青岛市考核旧村改造项目共6个，涉及村民3000余户。6个安置项目53栋楼50万平方米房屋加快建设，其中东西营改造项目24栋楼1700套安置房竣工交付完成回迁，868户居民住上了崭新的安置房。

坚持“规划先行、配套同步、立足当前、兼顾长远”原则，胶州市将安置区建设与周边道路、供排水、供电、供暖、供气、通讯、消防等基础设施和学校、商业等公共服务设施同步规划，充分尊重回迁安置群众的居住需求，全面提升安置区建设品质。

深入开展“两违”大整治 提升城市综合治理水平

城市更新建设、拆违治乱先行。近年来，胶州市精心组织动员部署、摸底排查、集中整治等节点环节，扎实推进“三优先一重点”违法建设、土地卫片执法等“两违”大整治重点任务落地落实，赋能城市更新和城市建设工作全面提速增效。截至今年5月16日，胶州市存量违建已摸排871处、93.19万平方米，拆除735处75.11万平方米。城市空间得到净化，项目落地实现拓展，群众诉求有效解决，“两违”大整治工作取得阶段性成效。

为打造整治出空间、整治出秩序的民心工程，胶州市精准高效发力4项重点工作，即城市重点道路两侧违法建设摸排治理工作、重点低效片区（园区）升级改造、老旧街区（老旧小区）改造、市民投诉热点违建问题对账清零。对已纳入青岛市违建治理重点道路名单的17条主要道路开展扫街式“清零”整治，利用4个月的时间逐一对账销号。围绕胶州火车站TOD、郑家小庄等片区征迁，实施改造升级“两违”攻坚行动，为产业导入保驾护航。按照全市103个老旧小区改造计划，立足拆违先行，为老旧小区改造“清障开路”，同步推进青岛市环境秩序示范楼院申报创建。依托“数字党政·智治上合”、党建引领基层治理数字驾驶舱等平台，对市民反映的热点难点违建问题强力攻坚推进解决，确保今年年底前对账清零。

深化宣传效果，利用全市电子显示屏、社区智慧显示屏、动漫、快板等宣传方式，大力宣传“两违”大整治工作，把“两违”危害讲清楚，使政策法规深入民心，积极调动全社会参与并支持“两违”大整治工作。自去年以来，共清理市容问题22万余处次；拆除违规广告1.7万余平方米，“青岛市智慧广告管理系统”问题转办率位居十区市第一；今年1月份以来，共接收各渠道投诉问题6453件次，满意度93.9%，结案率95.86%，综合行政执法改革实现法治效果和社会效果有机统一。

胶州市石油机械厂宿舍“飞线”整治前后

整治空中飞线 净化城市空间

自去年以来，胶州市结合青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动，高效推进缆线整治工作，截至目前，正在开展胶平路、泸州路地铁站等飞线治理项目，已敷设通信管道约20公里。

胶州市结合市政道路新改建工程，按照“同步设计、同步施工、同步入地”的原则，配套建设通信主管道及支管。为加快缆线入地，引入专业的第三方队伍，协调并会同4家运营商共同实施管线割接、入地缆线等相关工作，先后打造扬州路、胶州路等飞线治理道路样板。结合老旧街区改造，“飞线”整治再升级，将169个纳入老旧街区改造计划的小区作为缆线整治的突破口，坚持科学规划、高标施工，确保每个改造后的老旧街区均成为空中缆线整治的“样板间”。截至目前，已实施缆线入地70万米、安装四网合一箱2600余个；2023年已建设电动车充电位62个。

项目对中心城区的重点社区、背街小巷等重点区域内违规搭挂且影响城市形象的各类架空通信管线，进行改造、整理或拆除。胶州市牵头各相关单位，结合现场实际，“一路一策”制订方案，按照“疏、堵、治”相结合的整治思路，由国有平台公司出资采用开挖或拖管方式局部铺设管道，公安部门及四大通信运营商等单位统一入地改迁，真正做到整治不到位不松劲，解决不彻底不放手。截至目前，已完成水寨市场、大同金街等20余处点位整治，取得良好成效。对未列入改造计划的176个老旧小区，采取发行政府专项债的方式，进行精准施工，确保缆线整治到位、全部入地。截至目前，已申请发行缆线整治政府专项债券3000万元，对阜安、中云、三里河街道101个老旧小区、135万平方米实施弱电线路入地。

（本版文图：殷明）