

推进城市更新建设

胶州打造近悦远来品质城市

□丁丽丽

胶州市紧紧围绕青岛市城市更新和城市建设三年行动工作部署，加快推进年度投资251.81亿元的188个项目，现已提前超额完成年度投资目标任务。

从古至今，胶州市历来是胶东半岛地区对外开放的重要门户、连接内外的重要枢纽。当前，胶州市既有上合优势、枢纽功能，又有机场流量、“枢纽港”加持。进入新时代，胶州市提出“同心同向建设现代化上合新区”奋斗目标，在城市发展方面，以城市更新和城市建设三年攻坚行动为抓手，着力提品质、优气质、塑特质，打造韧性城市、海绵城市、智慧城市，建设极具“活力范”的品质城市示范区。

今年以来，胶州市聚焦青岛市城市更新建设工作部署，紧盯目标任务，强化要素保障，掀起攻坚行动新热潮，全力打造面向共建“一带一路”国家的开放城市形象。截至目前，年度计划投资251.81亿元的188个项目开工建设181个，开工率96.3%；完成投资312.27亿元，占年度计划投资的124%，超额完成目标。

系统提升宜居品质

坚持更好惠及民生是胶州市推进城市更新建设工作的根本遵循，而将老旧小区改造工作做到老百姓“心坎上”，则是切实提升城市宜居品质的先手棋。

今年，胶州市投资12.55亿元对103个老旧小区实施全要素改造，截至8月底，共完成改造市中小区等55个老旧小区，惠及居民1.15万户；稳步推进剩余48个老旧小区的改造工作，将于12月底前全部完工。积极推动“大物管”扩面提质，已接管约330万平方米。7月13—14日，成功举办全国智慧社区及综合服务管理应用培训观摩活动，重点推介胶州市“大物管”典型经验。

胶州市阜安街道市南小区社区成立于1994年，占地面积50万平方米，共有居民3100户。城市更新和城市建设工作中，在投资1.7亿元对所辖老旧小区实施全要素改造的基础上，构建“四全”治理服务体系，不断补齐社区基础设施短板，成功入选国家完整社区建设试点。

——区内区外改造同步实施。按照“联动周边街区同步改造”原则，统筹推进小区及周边市政设施配套，商业网点改

山东首条

胶轮虚拟轨道中运量线路亮相

□田磊 孙伟杰

近期，在青岛市城市更新建设项目——融合大道“上合之光”中运量交通车辆型式试验路段上，在“上合之光”号中运量列车往返行驶中，中车青岛四方机车车辆股份有限公司的工程师们现场进行牵引、制动、网络、全轴转向、噪音、振动、车地通讯、全自动驾驶等一系列试验，确保车辆能够顺利运行。

据了解，“上合之光”号中运量列车是一种新型的交通工具，相较于传统的有轨电车建设工期短、造价低、迁线易；相较于传统公交运量大、发车效率高。车辆通过车载摄像头和传感器识别地面标线或地面磁钉线，结合车辆全轴控，可实现安全无人驾驶，车辆内部加装了智能运维系统降低全寿命维护成本，而且通过地面信号和控制中心实现车路协同，提高运营效率。中运量公交系统介于地铁和常规公交之间，同时还具备一定的运行速度和发车频次等特征，高峰小时单向运能5000～3万人次。上合新区中运量交通列车命名为“上合之光”号，采用以磁钉标为导向的虚拟轨道胶轮电车，同时利用卫星导航、车辆光学识别车道标线，形成多维数字化虚拟轨道，最高运行速度70km/h，是山东省首条胶轮虚拟轨道中运量线路。

为进一步提升公共交通出行品质和通行效率，服务“一核三区”高效畅达、智

慧互联，助力现代化上合新区建设，胶州市规划了“三横三纵”6条中运量交通线路，总里程约118公里，作为轨道交通线网补充，打造多层次、多制式公共交通系统。中运量交通的建设将推动地铁、中运量、常规公交多网融合，打造国内领先、世界一流的绿色智能公共交通系统，实现“一核三区”智慧互联、高效衔接。当前，结合青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动，已启动了中运量L1（上合大道）、L2（融合大道）线建设。上合新区与中车集团联合打造的胶轮虚拟轨道自动驾驶车辆——“上合之光”号中运量列车已于8月份正式下线，正在融合大道试验路段开展车辆型式试验。

下一步，胶州市将在加快推进中运量L1线、L2线建设的基础上，结合上合新区总体规划、综合交通规划及居民出行需求，进一步研究其余4条中运量规划线路方案，推动中运量交通全面发展、全域覆盖，形成中运量网络规模效应、TOD集群效应，打造以轨道交通、中运量为骨干、常规公交为网络，出租车、网约车为补充的智慧立体公共交通系统，构建多网融合发展的“公交优先”新体系。“上合之光”中运量交通体系建设将推动地铁、中运量、常规公交多网融合，成为国内领先、世界一流的绿色智能公共交通，引领上合新区迈入智慧立体交通时代，开启“智慧出行”新模式，助力现代化上合新区新建。

胶州市48个老旧小区提速推进，将于年底前全部完工

全要素改造老旧小区

□丁丽丽

今年以来，胶州市聚焦城市更新和城市建设，持续推进老旧小区改造工作，全面提升老旧小区环境面貌和居住舒适度。2023年将要完成103个老旧小区156万平方米的改造任务。目前，第一批55个老旧小区11520户已经全部改造完成，第二批48个老旧小区5659户正在全速推进当中，城市宜居品质日臻完善，民生质感更可感知、更可触及。

第二批48个老旧小区如火如荼推进

胶州市在保证施工质量的前提下，全力以赴赶时间、赶进度。广州北路邮电宿舍老旧小区改造于8月中旬正式启动，计划将于10月底完工。据了解，该小区已有近

30多年的历史，楼体外墙斑驳受损、雨水管严重老化等问题成为居民心里的“烦心事”。由于小区居民老年人偏多，施工都是配合作息时间来，尽量不影响大家的休息。重新修整划分停车位，并且增设停车棚，缓解院内乱停车现象。同时，根据居民所需，规划了汽车充电桩和电动车棚，对小区进行增植补绿等，切实改进居民心坎儿里。

做细做优全要素改造

针对“基础类”改造，坚持一步到位、应改尽改，主要实施建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等基础设施改造，发挥财政资金的主导作用，满足居民安全需要和基本生活需求。

针对“完善类”改造，尊重居民意

4个月完工，新增泊位1094个。经营性停车场联网完成18个8726个泊位，小区停车设施错时开放共享完成38个6331个泊位，均提前超额完成年度目标任务。

——打造“一步一景致”“一园一特色”独具胶州魅力的公园城市。今年以来，开工建设了滨海绿道等10个公园城市项目，建成胶州公园等5个项目。推进循环经济产业园建设施工，确保年底前建成投用，打造低碳节能环保产业新范例。

——结合青岛市“840”重点片区整治提升推进拆违治乱。围绕青岛市“三线清零”的整治任务，重点对17条城市主干道两侧违建开展“扫街式”治理，摸排重点道路两侧违建252处8.44万平方米，已全部拆除清零。

内畅外联路网互通

青岛胶州市坐拥4F级胶东国际机场、“海陆空铁邮”五港联动的超级港，与青岛各区市1小时通勤、胶东经济圈2小时通达，国内主要航空枢纽城市3小时覆盖。为进一步放大交通区位优势，胶州市开工建设上合大道、融合大道两条动力主轴，全力打通“一核三区”要素联接、市场联通、创新联动的战略通道。新改扩建48条市政道路64.7公里，外部通过主干道“环起来”，内部通过消除瓶颈节点“连



多措并举打造拆迁安置新型社区

□刘金宇

今年以来，胶州市将城中村改造作为提升城市宜居品质、增进民生福祉的重要载体，在城市更新和城市建设工作中以改善村民居住生活条件为出发点，突出利民、创新、品质、提升4个理念，着力打造“品质优良、配套完善、居住舒适、管理有序”的拆迁安置新型社区，实现与城市整体环境和功能的无缝对接与融合，不断拓展城市发展空间、完善配套功能。

据了解，胶州市2023年共投资13.21亿元推进实施刘家岭、赵家庄、东店子、黄埠岭、佳乐家以东、南三河等6个旧村改造项目，惠及村民2000余户。目前，刘家岭、赵家庄项目已完成回迁，430户村民喜迁新居，佳乐家以东、南三河河项目安置楼主体已封顶，东店子、黄埠岭安置区正加快推进。

站在群众立场想问题办事情，是做好旧村改造工作的前提。胶州市以改善村民居住生活条件为出发点，安置区位置、整体设计等都事先征得村民的同意，合理设置安置房户型搭配，满足村民的多样性住房需求。“我们按照每间北正房安置45平方米楼房的标准进行补偿，增加10%预留房源用于解决困难家庭住房问题，为村民缴纳养老保险，最大程度利于村民。按照不低于人均10平方米、2平方米的标准为村集体配建经济发展用房和公共事业用房，促进村集体

愿、能改则改，主要实施拆除违法建设，增设电动自行车及汽车充电桩、停车棚，有条件的楼栋加装电梯等，满足居民生活便利需要和改善型生活需求。

针对“提升类”改造，立足实际情况、需改则改，主要实施公共服务设施配套建设及智慧化改造，以及养老抚幼、邮政快递末端综合服务等专项服务设施，丰富服务供给，提升生活品质。

居民改造需求“点单式”服务

改造前问需于民。采取居民议事会、定期座谈会、设置意见栏、建立微信联络群等形式，逐户征求意见和需求，确保每个小区征得85%以上居民同意后，再实施改造，引导群众按需“点单”。

改造中间问计于民。第一时间公示改造

起来”，全域形成方便快捷的立体交通体系。提速地铁建设，10座车站的主体工程施工全面展开，其中，大沽河博物馆站成为青岛市地铁三期工程首座封顶车站，2台盾构机始发掘进，进入新的施工阶段。

蓄势赋能片区开发

为承接好现代化上合新区发展导入的丰沛流量，胶州市坚持党建引领开放改革创新，发挥胶州核心区引领作用，坚决扛牢上合示范区建设“国之重任”，围绕“一核引领、全域联动”搭平台、创模式、聚产业、强主体，持续完善城市功能，借上合示范区发展东风崛起产城融合的未来之城。

盘活低效，激活存量。今年以来，胶州市围绕老九龙工业园区、上合国际枢纽港两大低效片区的升级改造，加快推进年度计划投资140.98亿元的43个项目，强化“领导帮办、全程服务、要素支撑”3项服务保障机制，提速推进海尔冰箱智能制造、华波创新农牧科技产业园等产业类项目建设进度，助力项目尽快投产达效，现已实现100%开工率。胶东空港中小学、海尔跨境智慧供应链管理、北大新世纪小学部等6个项目已竣工，卡奥斯新城基础设施配套项目一期、二期，潍蓝路、胶莱路、北部商务区道路等已竣工通车。

体经济可持续发展。

如何实现融资模式创新，是目前旧村改造工作的重中之重。胶州市创建市直一街道一村莊三级组织管理体系，运用“政府+平台公司+头部企业+社会资本”合作策略，通过发行政府专项债、引入社会资本、抵押融资等方式破解资金难题，其中刘家岭、赵家庄改造项目和黄埠岭村改造项目分别申请发行专项债5亿元、2.5亿元，有效缓解了资金压力。

为将安置区建设做到老百姓“心坎上”，胶州市坚持安置房建设与商品房建设“三个一样”，即质量一样、配套一样、地段一样，安置房建设以就地、就近为主，在户型设计上，广泛征求征迁户的意愿，尽量满足“明厨、明卫、南北通透”需求，全力设计群众喜爱的多户型布局。建立全过程居民参与机制，除主管部门例行监督检查、项目自查外，成立村民监督小组，代表全体村民对安置区工程建设施工环节、施工工艺、建材质量进行全程监督，让村民对安置区工程进度、工程质量有了全面直观的了解，有效保障村民的知情权、监督权和参与权。

在提升村民居住水平的同时，胶州市还坚持“规划先行、配套同步”的原则，将安置区建设与周边道路、给排水等基础设施和学校、商业等公共服务设施同步规划，实现土地合理高效利用，切实提升改造村庄周边配套环境，方便群众居住生活，大力推进品质城市建设。

改造后问效于民。完工后开展居民满意度测评，满意度达到85%以上的，才能办理验收手续。将居民满意度测评结果与下一年度补助资金分配挂钩，切实推动居民满意度提升。

下一步，将继续倒排工期，挂图作战，争取在最短的时间内完成改造任务，切实推动老旧小区颜值品质双升级。

青岛空港综合保税展示交易中心

一期项目主体封顶

□代珍武

日前，在青岛市城市更新和城市建设攻坚行动项目——青岛空港综合保税展示交易中心一期项目施工现场，工人们忙碌地穿梭在各类机械和材料之间，随着最后一方混凝土浇筑完成，青岛空港综合保税展示交易中心项目主体结构全面封顶。

“项目现场有270名工人正在进行主体施工、二次结构施工、车库防水施工等工作。我们将合理调配资源，加快项目进度，加强精细化管理，强化内部联动，力争年底前完成二次结构和部分装修，确保项目早日竣工投产。”项目相关负责人说。

据了解，今年以来，胶州市深入推进重点低效片区开发建设攻坚行动，通过盘活闲置、低效用地，做强国际枢纽节点、打造临空经济高地。其中，青岛空港综合保税商品展示交易中心项目位于胶州市上合国际枢纽港低效片区，是胶州市今年重点推进的43个重点低效片区开发建设项目之一，项目总占地面积42亩（约28000平方米），主要建设内容包括保税展销中心及配套商务，共计5个楼座。项目将依托空港保税区政策优势，采用“前店后仓”模式，推动跨境电商业态多元化发展，通过市场化运作，利用好政策叠加优势，整合境内境外优势资源，搭建线上线下联动平台。项目借鉴成都、郑州等地运作经验，为综保区内企业提供保税展示、商务办公等服务，实现“买全球、卖全球”，让进口商品快捷地进入市场、让企业有效地降低运营成本、让消费者买到质优价实的进口商品。

届时，企业通过保税担保的方式将进口商品放置在门店展示，消费者通过门店的App或现场线上下单，下单信息与海关系统对接，即可实现三单对碰完成清关手续。海关放行后，商品直接从综合保税区出库发货，由国内物流快递公司派送至消费者指定收件点签收，为消费者提供了在“家门口”就能买遍全球的体验。

城市更新激发城镇发展新活力

□邹明晶

胶州市铺集镇围绕服务现代化上合新区建设，立足现有产业资源优势，明确了建设“上合生态古郡 智慧家居小镇”的发展思路，以更加明晰的发展定位，全面掀起城市更新和城市建设攻坚行动的热潮，奋力开启现代化小城镇建设。

据悉，胶州市铺集镇聚焦木器家具制造优势资源，通过引入总投资30亿元的源氏木语智能家居产业园项目，形成产业集群。通过有机更新模式，盘活低效片区，对产业集群内的关键链条采取“点穴式”的招引和落位，目前已落户汇大木材交易中心等7个项目，总投资65亿元，初步形成40万平方米家具产业集群中心，家具、家电、家装、家纺等以及与之相关的会展、商贸、金融等产业正在加速汇聚。同时申请专项债近2.6亿元实施中部工业园基础设施提升项目，推进工业园及镇驻地17条总面积达29.2平方米道路的提档升级，畅通产业园雨污管网“毛细血管”，改善镇域内涝问题，做好企业配套服务。

在“产业兴”的同时聚焦“家园美”。铺集镇以“美家”概念为引领，实施胶河景观提升工程，再现古八景之一的“胶河澄月”盛景，构建“古韵新风、以水兴业”的新画卷，打造集健康生活和自然观光于一体的生态河道景观。投资460万元，建设占地8000平方米的口袋公园，也已开园纳客，让曾经人绕着走的荒地，变成人气最高的小城镇打卡地标。

下一步，铺集镇将紧紧围绕“城市更新战场”，依据智能家居主导产业定位，利用上合开放平台优势，不断创新建设理念、优化思路打法，高效协调推动城市更新各项工作，为高质量发展注入强大动能。

上合大道新建段通车在即

□樊昊 徐浩铭

摊铺机、压路机轰隆隆，挖掘机、推土机忙个不停……在胶州市上合大道新建段一工区，热火朝天的建设现场令人振奋。现场有2辆摊铺车、60多辆运输车，150多名建设者正有条不紊地进行水稳层的摊铺工作。

“为提速上合大道建设进度，我们按照施工计划，合理进行分区段多作业面同时展开施工作业，每日复盘施工计划，及时进行纠偏，同时项目部加大各项施工资源投入，有效保障施工进度，确保按时通车。”现场施工负责人介绍道。

在城市更新建设工作中，胶州市紧紧围绕“一核引领、全域联动”工作机制，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开放发展流量。项目建成后，将实现片区通行能力提高一倍、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。

据了解，上合大道全长约26.7公里，其中正阳路至北部快速通道段为新建道路工程，长约7.6公里。该项目同时也是胶州市建设工程规模最大、投资最多、标准最高的一条市政道路，设置全长25.7公里的智轨1号线，站点16座，沿线串联上合核心区、居住组团、物流保税中心、少海片区、临空商务区及机场，实现片区之间的快速、中长距离出行。

胶州市住房和城乡建设局相关负责人表示：“目前，上合大道新建段已完成总工程量的98%，即将通车。下一步，我们将继续严格要求建设单位、设计单位、施工单位、监理单位精心组织、精心设计、精心施工、精心管理，以敢打硬仗、亮剑必胜的信心，打造优质工程，确保明年6月全线通车投入使用。”

“违建房”变身“绿化街景”

□周建明

近日，胶州市李哥庄镇中达街两侧拆除违法建设后，迅速建起1000多平方米的绿地，让周围居民眼前一亮。新栽种的植物绿意浓浓，周边环境焕然一新，过往市民无不“点赞”。拆违建绿实现了“整治—提升—增绿”良性可持续发展，切实改善了周边群众的生活环境。在胶州市铺集镇、洋河镇、胶东办事处、胶西办事处等多处拆违现场，类似的案例同样上演，存在多年的违法建设拆除后，空地“变身”绿化街景，大大提高了城市颜值。

胶州市在城市更新中，坚持“拆建并举、建绿透绿”原则，既要保证违建拆除安全有效，又要保证拆除后的建绿透绿。一拆一建，将昔日的“脏乱差”变成了今天的“风景线”，在坚实迈出城市品质提升步伐的同时，为美丽上合新区的底色，添加了浓重的一笔绿色。