

“包袱”变“财富” 城市更新助低效片区破题

■青岛财经日报/首页新闻记者 于爽



青岛北站周边区域城市设计意向效果图。



在城市更新建设中，低效片区（园区）的开发建设是绕不开的问题。根据《青岛市重点低效片区（园区）开发建设三年攻坚行动方案（2022-2024年）》，未来三年青岛全市10个重点低效片区（园区）计划建设项目314个，其中2022年计划建设项目228个。让每一寸土地都用在高质量项目上，为低效片区开发项目引入新兴产业、激活片区动力，是当下低效片区破题的关键。

承接区位优势

所谓低效片区，指的是布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题的区域，这些区域皆面临产业空心化、发展动能弱、增长后劲不足等问题。

有人说，低效片区是城市更新中最难啃的“硬骨头”。城市中的新增土地越来越稀缺，城市发展的空间结构必然需要从增量扩张转向存量提质，所以低效片区攻坚便承担起充分挖掘城市发展中的存量资源、解决老城区产业空心化问题的重任。

随着城市更新和城市建设三年攻坚工作的持续开展，截至目前，青岛市部分低效片区已找到“破题”的重要抓手。如西海岸新区王台老工业区从“纺织机械名镇”升级为“芯屏产业新城”；老四方工业区将在老厂房上落成产业孵化和智能制造中心，打造百亿级轨道交通产业集聚区等。

如今，青岛市10个低效片区承接区位优势，融合生态优先、TOD综合开发、15分钟社区生活圈等理念，统筹考虑城市品质提升、基础设施完善、产业合理布局、板块开发时序等因素，规划了特色发展路线，明确了攻坚项目清单，清晰了时间表、路线图、任务书。

引资向“高效”转化

低效片区通常有着极佳的区位优势，对这些区域进行开发建设，可以有效提升土地资源利用效率、完善城市功能、升级城市品

质。因此，城市低效片区需要规划重构业态，更需要“以点带面”激活区域活力。

因此，如何将“低效”转化为“高效”是每个发展着的城市需要回答的关键命题。8月22日上午，青岛市城市更新和城市建设总指挥部办公室组织召开全市城市低效片区开发建设央企对接会，搭建了城市更新重点项目招商引资的有效平台，是青岛探索低效片区改造的有益尝试。

与此同时，加快收储工作为低效片区（园区）开发建设的重要基础。以重点低效片区（园区）项目为重点，截至目前，青岛市土地储备整理中心已经市政府批准收回土地面积2273亩，有效保障储备库存。例如，首次运用“片区综合地价”完成山东粮油地块345亩土地收储，实现土地补偿转型突破，推动楼山区域开发，签订碱厂片区海湾集团1063亩土地收储协议，并完成首期85亩土地收储移交工作。

差异化定位片区

以产兴城、以城聚人、以人兴业，在现代化发展阶段，产业创新已成为引领城市发展的重要动力。随着城市更新工作的进一步开展，目前青岛市先行启动的十大低效片区已腾让土地21万亩，开发利用1.5万亩，开工在建项目161个，产业导入是下一步发展面临的问题。

“低效片区与企业的链接，能够获得资金方面的支持，加快城市更新的产业发展，同时导入新产业带来新的增长点。要实现城市低效片区转型发展，首先必须要本着‘循序渐进、滚动式开发’的原则，另外，在引进新项目阶段，可以以地级GDP作为低效片区开发的指标，从源头上实现土地利用高效转型。要在开发中注意特色片区、园区以及‘园中园’模式的培育，即按“聚焦1个主导产业，带动上下游产业链企业辐射发展”实现低效片区的差异化定位，从而提升低效片区的综合竞争力和规模。”青岛市政协委员、青岛市委党校经济学教研部副主任李光全说，“从‘低效’到‘高效’，要想实现‘破题’，其关键在于新产业的植入，来替代传统旧有的产业，这个过程实际也是新旧动能转换的过程。更要立足全市规划的基础上，统筹研究细化定位，实现各板块的差异化发展。”

精雕“面子”细琢“里子” 莱西市颜值气质齐更新

■青岛财经日报/首页新闻 记者 辛小丽 通讯员 魏康 聂聪

“城市是一本打开的书，从中可以看到它的抱负。”青岛市第十三次党代会提出要“推动莱西建设综合性节点城市、实现突破发展”。特别是随着胶东经济圈一体化发展的不断推进，要提升莱西在整个胶东半岛中的吸引力、影响力，着力提升城市功能品质，切实把区位优势、战略优势转化为发展胜势，城市更新和城市建设便成为“恰逢其时”的有力抓手。

东风已至，扬帆破浪正当时。当前，莱西市城市更新和城市建设三年攻坚行动正如火如荼地开展，力争借助城市更新建设推动城市能级实现新跃升，进入发展“快车道”。

越是艰难越向前 城市空间更广阔

近日，在莱西市高铁新城建设施工现场，7台大型挖掘机轰鸣不断，200余名工作人员各司其职，分别对老木材市场、武汉路、果品公司、青岛南路西等片区进行集中搬迁活动，总计拆除房屋建筑面积8300余平方米，标志着莱西市高铁新城建设再度迈出坚实一步。

在上世纪七八十年代，该区域一度作为莱西市核心工业区而备受瞩目。随着新旧动能迭代升级，大多数产能落后的工业企业退出历史舞台，该片区成为莱西市低效闲置土地的“重灾区”，也是城市发展“难啃的硬骨头”。

而这一区域紧邻莱西高铁站，交通位置便利，人流物流集中，作为莱西城区的“南大门”，如此闲置令人痛心，高铁新城的规划建设应运而生。以莱西高铁站为核心，规划面积1507平方公里、核心区408平方公里的高铁新城逐渐由“蓝图”走向现实，翻开了“凤凰涅槃”的崭新篇章。

莱西市以高铁新城建设指挥部为主体，下设9个作战小组，形成“1+9”工作机制，以“开局即决战、起步即冲刺”的状态，对照目标倒排工期、综合施策攻坚克难。截至8月中旬，果品公司、东方化工等5个片区已基本完成拆迁，收回土地达2115亩，拆除房屋建筑28万平方米，跑出土地征迁“加速度”。

未来，这片热土将围绕高铁站打造莱西“城市会客厅”，形成南部城区新的发展引擎，老旧片区终将“蝶变升级”。

“通过城市更新和城市建设攻坚，进一步扩大城市发展空间，完善城市功能提升城市品质，为城市发展注入新动能、导入新产业，让城市焕发新生机。”莱西市委常委、统战部部长、副市长吴法先如此表示。

格局格调双提升 城市发展更硬核

在城市交通等基础设施领域，莱西同样正施展着更新建设“大手笔”。

循迹而来，开通全省首条市域列车，成为为数不多的同时拥有两座高铁站的县级市；莱西首条铁路隧道——草花山隧道全面贯通，我国跨高铁最大悬臂单线转体桥——跨青莱城际转体桥顺利合龙；总投资168亿元的G204胶沪线莱西段改建工程通车，连接莱西主城区至南部三镇、即墨区的南北交通大动脉打通；G308改建工程开工建设，北京路、梅山路将东延至烟台莱阳，“双莱一体化”的交通支撑作用愈加突显；莱青高速、省道310、国道240改线等一批重大交通项目加紧推进，城市更新交通“动脉”持续优化完善。

在加强对外联通的同时，莱西不断畅通城市内部循环，苏州路、辽宁路2条道路年底竣工通车，黄岛东路、天津路西段等5条道路将开工建设，加快规划烟台路北延，同步做优农村道路，年内确保完成2498公里“四好农村路”建设养护任务，争创青岛首家“四好农村路”省级示

范县，进一步完善内部交通网。

莱西市委书记周科表示，莱西将紧紧围绕功能硬核塑造，促进基础设施硬实力和服务功能软实力同步提高，做优交通功能、做精公共服务、做强商贸功能同向发力，格调格局双提升，让城市发展更硬核。

教育方面，高水平推进青岛现代职教园建设，莱西国际足球学院、山东文化产业职业学院扩建等项目将尽快完工投入使用，国际足球学院全民健身中心预计年底封顶。医疗方面，加快推进妇女儿童医院建设，推动高铁新城新建三级医院各项前期工作，切实提升莱西的医疗水平。养老方面，引导社会力量新建聚乐云居、万林康养、隆德养老、新华锦养老等养老机构，确保年内新增床位360张，力争在青岛率先完成22处养老服务站建设。

围绕万达广场、城投财富广场建设，莱西将进一步推动大型商业综合体在城区范围内合理布局，吸引知名消费品牌、各种新业态向大型综合体、重点片区集聚。以文化旅游、特色餐饮、购物消费等为重点，利用洙河公园、月湖步行街等资源，着力完善夜间经济产业与服务体系，打造一批夜间经济示范区、示范街、示范点。

城市功能更匹配 群众生活更舒心

城市有机更新，城市空间的拓展，不仅关乎经济发展，关乎城市宜居，更关系着千家万户的“幸福指数”。

莱西市以争创全国文明城市为抓手，聚焦群众所需所盼，全面打响旧城旧村改造、市政设施建设等六场硬仗。莱西市城市更新和城市建设总指挥部办公室执行副主任、莱西市住房和城乡建设局局长王安慧介绍，今年莱西市将完成11个旧城旧村改造和55个老旧小区改造项目，三年内将把2005年前建成的114个老旧小区全部改造完成。

“小区改造后，路面平整了，还做了外墙保温，今年冬天家里一定更温暖。”莱西市望城街道248大队小区居民郝雅莉喜悦之情溢于言表。

随着城市更新的不断走深走实，莱西市一项项民生短板也被补齐，百姓生活环境更宜居、更便捷、更舒适，家门口的幸福正不断“升级”：全面推进万达广场、王府井等商业综合体建设，城市功能品质不断提升；月湖公园等3个新建公共停车场提前竣工，55家机关事业单位、15个经营性停车场实现智能化联网；计划新建公园4个、改造提升公园2个，建设城区口袋公园28个，打造林荫廊道7条，建设立体绿化45处。

“聚焦群众呼声最强烈、意见最集中的领域，着力解决好城市功能与群众需求不相匹配、城市发展水平与群众感受度不相匹配等问题，让城市发展更加符合群众的期所期盼所求。”周科表示。

莱西市要改善人居环境，处理好“面子”和“里子”的关系，要精雕“面子”，也要细琢“里子”，让城市经得起细品、耐得住细看。要彰显水城风貌，围绕青山湖、高格庄水库、莱西湖、月湖和姜山湿地“五湖联动”，加快制定现代水网规划，依托城市现有干渠，科学回收利用雨水等资源，搭建起完整的城市水系，打造“河湖联景、林廊环绕”的公园水城。要做实幸福底色，旧城旧村改造“一个政策管到底、一把尺子量到底”，让广大群众放心拆迁、安心搬迁、舒心回迁。

同时，莱西市将以青岛创建全国市域社会治理现代化试点城市为契机，加快完善城乡网格化治理体系，推动各类网格“多网合一”，不断提升基层网格的治理效能和服务质量，切实提高基层治理社会化、法治化、智能化、专业化水平，实现精细化管理、科技化赋能、全民化参与，不断充实创城力量，切实解决影响创城的各类“顽瘴痼疾”。

企业群团组织提升青年职工创新创造能力的思考与研究

□山东港口青岛港 缪德坤

青年职工作为企业创新发展的生力军，是富有学习热情和创新激情的群体，如何发挥青年智慧围绕中心、服务大局，提升创新创造能力，为企业创新发展注入青春活力，值得我们企业群团组织很好的研究思考。

一、推动和引导青年职工创新创造，要坚持培养创新意识，改变青年职工对创新存在的模糊认识

开展创新创造，青年职工参与是关键。要深入基层调研，针对青年职工的思想现状，有针对性提高青年职工的创新激情：一是加强创新教育，组织青年职工学习国家、省市和企业的创新发展战略，引导青年职工树立创新观念，使广大青年职工认识到创新时时可为，处处可为。二是弘扬创新文化，通过开展“青年创新园地”“青年话发展”等活动，邀请优秀青年职工讲述创新故事、分享创新感悟，引导激励更多青年职工走创新之路，在青年职工中形成“想创新、敢创新、会创新”的创新理念。三是发挥新媒体优势，利用企业开通的官微、微视频等新媒体，传播创新文化，开展创新活动组织、创新话题互动。通过网络新媒体和企业内部报刊，大力宣传和推广优秀青年创新事迹，形成鼓励、支持青年创新的良好

氛围。四是坚持典型引路，及时发现、培养、树立优秀青年典型，大力宣传优秀青年创新事迹，用身边人讲身边事，用身边事教育身边人，激励和引导更多青年职工主动创新实践。五是加强阵地建设，加大基层单位活动阵地建设，建立青年之家、青创基地等阵地，为青工开展创新活动提供必要的条件和场所。

二、推动和引导青年职工创新创造，要坚持围绕中心、服务大局、立足实际，为青年创新提供施展才智的舞台

创新创造要落到实处、求得实效，企业群团组织必须从实际出发，坚持围绕中心、服务大局，从本单位需要解决的问题入手，重点抓好“三个结合”：一是与本单位实际相结合，要紧紧围绕企业发展战略和发展目标任务，从解决本单位最紧迫的问题来开展创新创造，通过技术创新改善工艺流程，提高效率；通过管理创新挖潜提效，降低成本；通过市场创新开展营销，提高经济效益；通过创新服务，营造良好的营商环境。二是与本单位青年特点相结合，每个企业青年职工的文化构成、工作水平、兴趣爱好长不均衡，开展创新创造实践活动，不能只凭满腔热情干工作，还要研究青年的实际状况，根据青年职工的特点有针对性地开展工作。以港口青年职

工群体为例，从年龄层次及文化学历构成来看，大致呈高、中、低“阶梯状”分布，通过技能比武、导师带徒等机制，有效带动了港口青年的创新创造热情。三是与群团组织实际状况相结合，群团组织的工作水平一定程度上影响着青年创新工作的开展，群团组织要不断提升工作水平，开展青年“技术创新能手”“管理创新能手”和“服务创新能手”等典型评比，为青年创新提供施展才智的舞台。

三、推动和引导青年职工创新创造，要建立健全创新机制，以机制激发青年创新激情

青年职工处于生产第一线，他们熟悉工艺流程，了解生产实际，在推动企业创新发展中最具有发言权。企业开展创新创造，要以青年职工为主体，以效益为中心，以市场为导向，以岗位为基点，建立健全激励创新的机制，引导人人争当创新发展的创客。一是要通过教育宣传等手段，培养创新求知的文化观念，提高企业尊重人才、鼓励创新的意识，形成浓厚的创新氛围。二是通过科学的评价考核和激励机制，形成正确的导向，引导青年职工自觉树立与市场经济发展相适应的价值观念。三是对于青年职工所提出的创新思路应给予肯定和支持，并给予政策、资金和物质支持。四是

要积极探索和建立创新管理信息技术平台，实行动态管理，逐步建立学习培训、评先评优、创新创造等考核依据，为青年人才脱颖而出搭建平台。

四、引导和推动青年职工创新创造，要加强基层群团组织建设和，不断提升服务青年的能力

新形势下，企业基层群团组织就是要主动作为，坚持党建带团建，全面加强群团凝聚力建设，持续加强组织建设、队伍建设、作风建设，不断提升工作水平。要持续改进服务青年的工作方式，管理思路要向以青年为中心转变，群团干部要多深入基层，与青年职工面对面座谈交流，倾听心声。要以劳动调研为契机，与青年职工干在一起，拉近距离，引导青年职工积极服务大局、服务发展，努力使群团活动融入企业疫情防控、安全管理、市场开发、内部管理、文化建设等各个环节，成为企业生产经营必不可少的重要组成部分。

引导和推动青年职工创新创造，是一项长期工程。企业基层团组织要坚持围绕中心、服务大局，以提升青年创新积极性主动性、提升团组织服务能力“两个提升”为核心，重点做好宣传发动、组织协调、服务支持等各项工作，为企业健康可持续发展注入青春活力。