

城市更新建设 让生活更美好

闲置老厂房变身创业“乐土”

作为青岛自贸片区首个城市更新项目，闯创驿·科创园计划6月底初步完工

□本报记者 刘腾

从青岛自贸片区鱼湾路向北而望，一栋名为“创06”的建筑格外引人注目：外立面采用橘红色板、白色穿孔板、玻璃等装饰，旋转楼梯可直达二层平台，空间开放，内外通透。这栋建筑的前身曾是老市政楼，搬迁后一直闲置。如今，这栋老建筑重新焕发生机，化身闯创驿·科创园的亮点之一。

闯创驿·科创园是青岛自贸片区首个城市更新项目，也是青岛市第一家在工业园区基础上通过城市更新打造的科创园区，被列为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动重点项目，计划实施改造老旧楼宇26栋，改造面积18万平方米，更新室外环境面积8万平方米。目前，工程进度已经完成60%，计划6月底初步完工，7月份部分对外开放。这个老旧楼房改出来的全新科创园到底是何模样？记者带您一探究竟。



闯创驿·科创园项目。□记者 刘腾 摄

微更新

26栋楼宇分类施策

闯创驿·科创园项目所在区域的原有建筑以工业楼宇为主，建成时间较长，且配套设施落后，是城市发展的一大短板。

“项目启动之前，我们对区域现状进行全面摸排，发现建筑大多是厂房、仓库等，部分已经闲置多年，只有少量还在经营，已经不符合城市发展的新要求，更新迫在眉睫。”青岛自贸开发建设有限公司总经理助理、闯创驿·科创园项目负责人张占华介绍，经过反复研究，“旧楼改造、存量提升”成为项目的核心要义。

记者了解到，整个项目以“微更新”为理念，通过新型轻质材料、艺术介入、节能环保等改造策略，以较低的成本，在投入产出中寻找平衡，打造建筑与景观相互融合的公共空间。对26栋工业楼宇分类施策：经营的，进行外立面整体形象提升；闲置的，采取长租或者直接收购的方式，进行内外翻新改造，重构配套设施，使其符合办公要求。

项目改造完成后，将增加科创办公空间8万平方米，新增商业服务设施2万平方米。同时，新增停车位600个、景观长廊1公里、健身步行道1.8公里、各类体育设施8处，成为一个融合当代文化、创新商业、科创办公、沉浸式旅游等要素的城市微更新项目。

强功能

引入多元服务业态

不仅要为创业者提供舒适的办公场所，还要提供创业者喜欢的生活场景。为此，闯创驿·科创园在“强功能”上下足了功夫。

“年轻的创业者在工作的同时如何照顾孩子，是一个现实问题。”张占华介绍，闯创驿·科创园将拿出约4000平方米空间，建一座16小时儿童托管中心，由专业团队负责运营，并且是普惠制，为创业者提供儿童托管服务，解决创业者后顾之忧。

从创业者和周边居民的需求角度出发，项目逐个分解现存的室内外闲置空间，计划导入咖啡店、书店、餐饮店、健身房等业态。

“现在已经建成的‘创06’，未来规划是一座精品书店。我们还将对周边进行整体的规划设计，拆除以前的围挡，对公共空间的景观进行设计再造，不仅为创业者服务，也为周边居民的需求服务。”张占华告诉记者。

虽然还未启用，但闯创驿·科创园已经先“火”了起来，目前已经注册39家企业。此外，项目还不遗余力地解锁品牌企业、“网红”店等流量密码。

值得一提的是，创业者最关注的政策支持也已有眉目。这里将引入配套的金融帮扶和一站式公共服务平台，入驻闯创驿·科创园的企业可享受“先租后返”，在运营达到其考核标准后，就可以返还租金，以此激发创业者的积极性。

共受益

产城人融合共生

闯创驿的名字，取自习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会上的讲话——“永葆‘闯’的精神、‘创’的劲头、‘干’的作风，努力续写更多‘春天的故事’。”乘着城市更新的政策东风，这里将成为一个年轻、充满无限可能的创意驿站。

按照规划，该项目将打造共享社交、时尚艺术、科技活力三个核心区域，通过南北贯通的步行轴线进行串联，同时植入丰富的业态。在这其中，青岛自贸片区牵头发力低效片区开发建设、交通基础设施建设、市政设施建设，通过更新改造让城市从中受益；创业者共同参与，委托第三方运营，带动周边环境升级，实现使用者与周边居民共同受益。

未来，闯创驿·科创园将积极与高校开展合作，充分汇聚人才、企业等优质资源，为项目注入澎湃的发展活力，真正让项目融入城市，归于城市。

“项目不仅优化了片区空间结构，提升了功能品质，也完善了片区生活功能、补齐了公共设施短板。”青岛自贸片区规划建设部部长杜庆学表示，片区将持续加强探索实践，通过自身的积极探索与先行先试，全力将项目打造成环境品质提升、消费人气聚集、资源要素流动的青岛市城市更新样板。

青岛自贸片区编制我国首个以绿色发展为特色的“绿色自贸”指标体系

构建自贸试验区绿色发展新模式

创新引领走在前

青岛自贸片区制度创新成果解读

□本报记者 刘腾

以探索绿色发展制度创新为突破口，对标国际一流标准，青岛自贸片区针对城市经济发展与项目建设过程中面临的低碳水平较难评估、核心观测点量化难度大及缺少实时可持续监测机制等问题，创新构建基于低碳理念下的“绿色自贸”发展指标体系，被纳入商务部《国家级经开区国际合作生

态园工作指南》，以指导国家经开区高质量生态化建设。

该指标体系编制过程全面对标了国际一流标准，特别是ISO制定的ISO37101和ISO3712X城市可持续发展系列国际标准，共包含12大类40项指标，其中12项指标为首次提出。

在“碳达峰”与“碳中和”领域，该指标体系通过碳排放潜力评估模型对自贸试验区未来远至2060年碳排放的情况进行了模拟计算，提出了“自贸区域碳中和水平”的双碳目标要求，以2027年为时间节点，青岛自贸片区碳排放强度目标较国家平均水平将降低74%，早于国家三年达到峰值，早于国家十年（2050年前）实现碳中和，提前实现“双碳”目标。

在项目建设领域，该指标体系对各个环节均提出了详细的指标要求，并纳入法定空间规划进行约束；出台了《绿色生态建设管理办法》，在投资洽谈、土地供应、方案审查、施工图审查、工程招投标、竣工验收、运营管理七个阶段进行审核，符合各项指标要求的项目方能通过项目审批环节，在片区实现最终落地。

为保障指标体系的有效落实，青岛自贸片区探索形成了较为完善的指标体系实施机制。针对指标体系要求进行各部门的责任分解，通过一系列的指导手册加强各责任部门对指标体系的执行和落实。量化考核指标，加强年度考评工作，以确保各项指标发挥良好作用。构建绿色政府、数字政

府，实现指标体系的智能化、可视化。

通过指标体系的引领，青岛自贸片区在绿色产业、生态环境、智慧城市建设等方面进行了更加深入的探索和实践，成为我国绿色发展的先锋，真正走出一条高质量发展之路。

同时，指标体系还为推动青岛自贸片区经济运行发展的“绿色转型”提供了切实有效的实践指导，通过制定高标准的绿色发展指标体系，提高各项指标要求来把控企业项目的落地建设；制定了一系列指南文件，从无到有绿色政府建设提供了科学指引，明确了各部门的权责界限，避免了各责任部门之间“踢皮球”的现象，提升了各责任部门的办事效率和工作质量，从而将指标体系落到实处。