

盘活千余亩土地,让闲置资产焕发新生

# 济南小鸭片区更新激活百亿商业带

记者 于泊升 济南报道

## 腾笼“精”业 盘活存量的“济南样本”

当城市发展进入存量提质增效新阶段,“盘活存量空间资源”成为城市发展的关键。

今年1月份,国家发展改革委办公厅发布《关于印发第二批盘活存量资产扩大有效投资典型案例的通知》,“山东省小鸭控股集团产业搬迁与城市更新项目”被列为典型案例,其探索出的盘活存量资产与改扩建的有机结合,正为全国提供可参考借鉴的“济南样本”。

“小鸭园区盘活与城市更新具有较高匹配性,这需要政府‘有形之手’精准发力,实现资源的最优配置。”济南高新区相关负责人表示。据介绍,项目统筹推进了两个存量地块的控制性规划调整,将小鸭集团工业园土地性质由工业用地调整为商住、教育用地,同时将原青年汽车园区土地由商住用地调整为工业用地,盘活1266亩土地,大幅提高土地利用效率。通过“厂区改造+产业置换”模式,将小鸭集团生产线迁至孙村青年汽车厂区,既破解了小鸭集团的发展“瓶颈”,又高效盘活了青年汽车的闲置资产,实现了双赢。

近期,小鸭集团生产线迁移受到关注。在济南“东强”战略下,位于工业南路核心区的小鸭工业园及周边片区已经成为济南城市更新发展轴线上的重要节点。这片曾以家电生产闻名的工业区,正经历从“物理空间改造”到“社会价值重构”的蜕变。



近期,济南首家山姆会员商店完成二次结构施工。

这一“腾挪术”,释放出一举四得的乘数效应。小鸭集团获得土地补偿资金,投入新建智能制造园区,实现产业升级;高新区东区注入高端制造新动能,闲置资产焕发新生;此外,高新区中心区的小鸭集团及周边片区功能定位也得以重塑,将打造集科技研发、商务金融、生活居住于一体的多元复合公共服务中心;最终落脚于民生福祉,该片区有居民数万人,区域内的社区卫生服务中心、学校、社区养老设施等亟待提质扩容。通过更新改造,对小鸭宿舍

居民进行妥善安置,将极大满足片区居民对美好生活的向往。

## 规划先行 “四旧”更新,全市首个

小鸭工业园区所在的济南高新区中心区,历经廿载耕耘,已经成为科技金融汇聚、宜居宜业宜创的现代化新城。聚焦城市更新,目前高新区中心区已经规划五大城市更新单元。其中,小鸭集团及周边片区城市更新单元作为全市首个“四旧”(旧厂区、旧村庄、旧

市场、旧宿舍区)业态齐全的城市更新项目,乘政策东风,获金融机构授信,率先破题。

该城市更新单元坐拥济南东部核心区位,3公里半径内政务、产业、办公、商业、医疗、教育、生态、交通等全维优质配套环伺。项目总占地约3005亩,范围南抵工业南路,北达花园东路,西接舜华北路和会展东路,东至高新区中心区边界,主要对小鸭宿舍区、旧村庄(邓家村、牛旺村)、旧厂区(小鸭工业园区、金泰德混凝土公司、费斯托)、旧市场(鸿腾三馆、徐家农贸市场、东城物资市场)实施拆除,并同步推进周边道路综合提升整治。

按照规划,原址拆除后,建设高品质住宅、济南首家山姆会员商店,并打造社区活力中心“芳邻里”,布局低空经济产业园,同时引入海川中学,推动区域教育资源扩优提质。项目分两期打造区域性公共服务中心。一期规划50万平方米高品质住宅和芳邻里商业中心,同步打造的约810平方米的城市更新展厅已经竣工,即将对外开放,展现小鸭盘活存量资产典型案例及片区蝶变历程。

二期的重头戏——济南首家山姆会员商店建设正如火如荼,预计2026年底前正式开业,将显著提升区域商业能级,完善城市高端商业配套。

## 首店引力 织就美好生活服务圈

城市更新的核心成效,最终要落脚于人的体验与幸福感的提升。高端商业首店的引入,正为这片焕新之地注入强劲活力与品质生活气息。

据介绍,济南首家山姆会员店预计开业后年营业额可达30亿元,年纳税额约7200万元。

山姆的落户是济南高新区中心区发力“首店经济”的缩影。潮玩季,罗森便利店、十足便利店、薇迎等诸多品牌的山东首店均已在此生根发芽。

济南高新区相关负责人进一步阐释了区域商业蓝图:“中心区正高标准谋划工业南路商业隆起带。依托周边高端居住、商务办公密集的资源优势,链接丁豪广场、银座购物广场、万达商场、会展中心、山姆会员商店等商业载体,打造一条贯穿西起奥体西路,东至凤凰路约4公里的商业走廊,形成集国际商务、时尚消费、文体娱乐、科技体验等于一体的百亿级现代化商业聚集区。”

山姆济南首店、海川中学、云上璟誉等项目的相继落地,正在小鸭集团及周边片区构建起“生活+教育+居住”的完整优质生态链,有力提升了区域商业竞争力与吸引力,促进了产、城、人的深度融合。

# 方寸之地绽放社区治理新图景 济南历下区“共建花园”如雨后春笋般涌现

记者 夏侯凤超 济南报道

## 功能创新 从单一绿化到多元场景

今年4月,在甸柳中心幼儿园,历下区首个楼顶“共建花园”——云朵乐园正式开园。

云朵乐园是一处把幼儿的纯真天性和城市绿色生态发展理念紧密融合的楼顶花园。小朋友们可以在云朵乐园内的“一尺花园”“一尺农庄”“葫芦架”“汀步路径”等功能分区自由自在地做游戏、绘画、做手工,还可以亲手栽种植物、给植物浇水施肥等,学习到课本以外的科普知识。天空、花园与植物,已然成为孩子们最爱的“空中秘密基地”。

走在历下区街头,“共建花园”已突破传统绿地的单一功能,成为融合多重场景的社区活力场。每个花园都根据所在社区的特点量身打造,“一地一策”的设计理念,使每个花园都成为反映社区特色的独特空间。

位于历下区儿童友好公园内的兜兜花园,是全市首个以关爱困境儿童为主题,“民生+园林”相融合的公园型“共建花园”,由历下区园林绿化服务中心联合区民政局、区未成年保护中心共同打造。整个花园从困境儿童关爱保护视角出发,积极引

清晨的历下区重华园,阳光透过树叶洒在木质长椅上……这个面积仅约1000平方米的空间,是历下区首个“共建花园”,如今已成为居民议事、休闲、种植的共享天地。

这样的“共建花园”在历下区如雨后春笋般涌现。这些方寸之地的绿意,正在重塑人与社区、自然的关系,让城市在细微处绽放生命力。



孩子们在“共建花园”尽情玩游戏。

导困境儿童参与城市建设,护佑儿童健康成长。

如今,历下区“共建花园”的功能设计已实现从单一绿化到多元复合场景的创新跨越。这些花园不再是传统的观赏性绿地,而是演变为集生态、休闲、教育、文化、治理于一体的社区活动中心,方寸绿地真正成为了服务民生、凝聚社区的立体化生活场所。

## 共建共享 打造社区共建新模式

“共建花园”的核心亮点,在于“共建”,历下区的实践将这一理念转化为生动现实。“共建花园”超越传统概念,成为一种社区治理创新模式。

重华园的建设过程体现了这种创新模式的精髓。2024年,历下区园林绿化服务中心结合济南市“共建花园”项目建设要求,充分发挥“绿色联盟”“园林驿站”平台作用,积极深入社区开展调研走访,通过与居委会、居民代表、物业公司等进行座谈交流与发放调查问卷,多方面了解居民对“共建花园”

相关意见与建议。

在重华园开工活动现场,社区居民与园林志愿者、物业协会等工作人员一起开展义务植树尽责抚育活动,大家分工协作,培土围堰、浇水灌溉,共同植下春天的希望。社区的孩子们用手中的画笔尽情描绘着多彩的春天与美好的生活。

“共建花园”的生命力在于长效运行机制。历下区探索出“专业指导+社区自治”的养护管理模式:日常养护管理主要由社区居委会与居民志愿者承担,区园林绿化服务中心则提供不定期的园林绿化指导服务。既发挥了园林部门的专业优势,又调动了社区居民的积极性,形成良性互动。

在这里,居民不再是公共空间建设的旁观者,而是从规划阶段就参与其中的主角,“共建花园”将传统的“政府建、百姓看”转变为“大家的花园大家建”,真正实现了共建共治共享的社区治理新格局。

## 社会价值 小花园承载大民生

在历下,“共建花园”真正成为老百姓放松身心的绿色港湾,方寸之间承载着民生情怀,在推窗见绿、出门进园的美好环境中,“小花园”带来了“大幸福”。

6月22日,“兜有爱·物焕新生”

历下区“共建花园”为旧物安家艺术共创活动在兜兜花园进行。孩子们将回收的旧瓶盖,居民捐赠的毛绒玩具、废旧轮胎通过艺术改造,转化为充满艺术美感和实用价值的艺术化小型设施。如今,兜兜花园开展了儿童协商议事、自然教育、美术课堂等多样性的自然活动体验,为儿童提供自然、安全、有趣的户外活动场所。

阳光花园则是一处校园型“共建花园”。在这里,学校师生可以充分发挥校园环境的育人作用,组织开展丰富多彩的宣传教育及主题实践活动,增强在校师生的植树护绿意识,树立生态文明理念。

目前,历下区已打造7处“共建花园”。这些涵盖了党建、校园、社区等类型多样、各具特色的“共建花园”,正不断满足着人民日益增长的绿色生态需求。

“下一步,我中心将继续按照全市‘共建花园’项目建设的各项工作要求,遵循‘政府引导、多方参与’原则,充分发挥‘共商、共建、共治、共享’理念,在全区打造类型多样、各具特色的‘共建花园’,不断拓展城市绿地开放共享新空间,以实际行动不断满足人民日益增长的绿色生态需求,让更多的泉城市民享受到绿色生活带来的幸福与美好。”历下区园林绿化服务中心党组书记、主任俞巍表示。