

“天天研究转型”的热土

“我现在天天研究的都是转型。”即墨经济开发区管委会书记刘伟，一上来就开门见山。

现状摆在这里，不转不行。高耗能、高污染的得搬走；第一产业、第二产业、第三产业间保持何种比例，既需考虑大趋势，也得考虑实际情况；开发区的政策红利渐弱，新的优势在哪里，需要考虑……

要解决的问题很多，说到解决的办法，即墨经济开发区工作委员会副秘书长杨军峰给记者拿出了413页PPT。这不是他自己做的，而是即墨经济开发区邀请专业机构裕廊咨询对开发区进行的全新规划定位。

打开来看，转型升级中的即墨经济开发区，要解决的问题一目了然：现有产业何去何从？如何引入新兴持久动力？如何实现产城融合？以什么角色融入即墨市总体发展战略？

PEST分析、SWOT分析……这些专业的咨询术语，在即墨开发区不起眼的办公室中，被一遍遍的拿出来衡量。这里发展的宏观环境，从政治、经济、社会与科技层面，被逐条分析；这里发展的态势如何，策略、优势、劣势、机会与威胁被一一列出。

在全国范围内，开发区的“再出发”都不能再像当年那样野蛮生长。即墨开发区的准备也格外谨慎。

如何定位自身？即墨开发区分别从国际产业分工、山东经济圈发展的角度，以及该区与周边地区的关系和在青岛市发展中的地位中，找出优劣势与机遇挑战，结合即墨市城区总体规划以及鹤山路轴线等基础性框架，确定了发展潜力及发展方向。

有了方向，打造“升级版”开发区的战略也就明确了——“疏老城、建新城，连滨海、融青岛”。

在规划上，即墨开发区相关负责人表示，将结合旧村改造和商务区开发，合理调整辖区内各地块功能定位和产品类型，对土地使用性质和强度、空间环境、市政基础设施等作出科学调整，做到资源有效、合理利用。

而重点区域的建筑设计则需要很高的标准。这里正在做的工作中就包括，对都市工业园实施高标准规划，确定好设施功能以及各业态建筑面积极比组合。

拥挤的城区没法再发展工业，即墨开发区就向东延伸了24平方公里，继续发展第三产业。而与开发区北部相邻的汽车产业新城，即将迎来奥迪等大项目，意味着会有大量的产业工人常居于此，无疑是发展第三产业的良机。

而吸引新的企业加入，也是发展中非常重要的环节。“暖环境”，成为即墨开发区所倾力打造的着力点。这里打造出一站式服务等“金字招牌”，仅在现存企业中就有300多家是被其吸引来的，未来，他们希望吸引更多。

曾经的“荒野探路”，成绩斐然。转型虽痛，一步一个脚印。

数字最能说明问题：从1992年建区至今，即墨经济开发区落户企业达1407家。其中，过亿元内资大项目109个，过千万美元外资大项目36个。累计实际利用内资161亿元，累计实际利用外资22.9亿美元。经济总量占即墨市经济总量的半壁江山。目前拥有日本丰田通商株式会社、青

岛亚加食品有限公司等世界500强企业19个，拥有高新技术企业119个，拥有国家级研发中心2个，省级7个。

而在20余年的发展，这里已初步形成电子电器、纺织服装、机械制造、包装印刷四大支柱产业为主导，教育培训、医疗卫生、信息传媒服务商贸业齐头并进的经济格局。辖区内共有中国驰名商标7个，省名牌4个，省著名商标6个，累计拥有专利1050件。

从区位优势来看，即墨开发区颇为优越。这个位于山东半岛西南部的地方，东濒黄海，南依青岛，北临烟台和威海，在即墨城区东部，与老城区紧密相连，是即墨市区东部黄金地带。处于青岛半小时经济圈、胶东半岛一小时经济圈核心地带。

交通同样是这里发展的重要条件。即墨经济开发区海、陆、空运十分便利，距青岛国际机场仅15公里，距青岛港和青岛前湾港仅30公里，距胶济铁路蓝村站28公里，青龙高速、烟青一级路、青威一级路纵横贯通，区内“八纵八横”交通网络，出行十分便利。

在当地人看来，正是其所处的位置，为其产业转型创造了很好的条件。未来，胶东半岛城市群“半小时生活圈”里，开发区所在的位置由以蓝色、高端为特色的各种功能区环绕，留下了发展的充分想象力。

开发区曾经的招商引资，是“捡到篮子里都是菜”，如今，杨军峰表示，他们避免粗放，避免低附加值产业。留下的产业，以纺织和电子工业为主，这些基本没有污染，而传统的铸造行业，则搬到周边乡镇。从2010年开始，

“回得去的才是故乡”，即墨古转型之路。去年，塑胶、篷布、镀锌之类的企业，陆续搬离开发区，高耗能、污染大的企业在这里没有了生存空间。

这里独特的资源，也让开发区人对转型充满期待。管开发区只有20多年历史，这里却有着即墨人的故乡。有着1400多年历史的即墨古城，完好地保存于此。

夏日午后，漫步于此，县衙从门口到内庭，不但房屋砖瓦俱全，甚至还保留着过去使用过的痕迹。庭院、大堂、卧室、厢房、门房……这里保存着北方古县衙最原始的面貌，一至三堂都幸存下来，专家考证，这是山东

从招商引资到挑商选资

——山东省即墨经济开发区再出发

本报记者 刘少华



创智新区鸟瞰图

制图：潘旭涛

即墨经济开发区新区大事记

1992年 即墨市工业开发区开发总公司、即墨市工业开发区管理委员会成立；

1998年 中共即墨市委工业开发区工作委员会成立；

2001年 中共山东省即墨经济开发区工作委员会设立；

2012年 完成中央商务核心区7700亩土地规划调整工作；

2013年 与中国通讯服务有限公司签订智慧城市建设战略合作协议，标志着中央商务区智慧城市的规划建设正式启动；与国经咨询股份有限公司签署中德医疗谷即墨（即墨开发区中央商务区）健康产业集群项目合作框架协议；

2014年 与山东师范大学即墨实验学校签约；中建新城投资有限公司、中建一局（集团）有限公司、新区管委召开三方联席会，共同研究分析新区项目建设过程中存在的相关问题。

寻找“再出发”的红利

首要的是人文资源。作为历史悠久的城市，即墨文化资源较为丰富，有省级即墨老酒、即墨花边、黄嘉善传统九狮图、田横砚、盟旺山庙会、邱医堂膏药等7项非物质文化遗产；有距今1400余年历史的即墨

古县衙，正在恢复重建；有省级非物质文化遗产博览园，按AAA级旅游景区标准建设，占地1万平方米，建筑面积6000平方米，是省内首个集文化博览、产业服务、旅游观光为一体的“山东省文化产业示范基地”。

生态环境。即墨经济开发区自然资源有山有湖，盟旺山、莲花山、黄甲山、担山、荆花山，穿插其中，中障湖、龙泉湖、墨水河、龙泉河，依次流过。

省唯一能看到的三堂老县衙。在一片参天古树掩映之下，见证了即墨1400多年历史的县衙，让几位前来观摩的当地人赞叹不已，直言找到了先人曾经过的历史。

从县衙院子里望出去，几十米外，塔吊轰鸣，几十栋楼平地而起，走出县衙，西侧是一片巨大的工地，整齐的钢筋架构排列得密密麻麻，当地人告诉记者，这里就是正在重建的即墨古城。

“古城里剩下的除了这个宝贵的县衙，就是一些典型的北方建筑，没有保存价值了，连下水道都成问题。”杨军峰告诉记者，计划中，将会对古城进行恢复性建设，目前工程正在有条不紊地进行中。这个1平方公里的片区，将会成为未来即墨旅游的重要去处，也会提供大量住宅。

这个位于开发区西侧的古城，目前正是开发区内建设的热土。只需向东走5公里，就能从1400年前跨越到即墨的未来，一片叫创智新区的地方。

这个2012年开工建设的中央商务区，作为连接中心城区与蓝色硅谷核心区的重要战略节点，按照“城市发展新中心、城市中央商务区、现代服务业聚集区、高端生态居住区”的发展定位，“高端、生态、绿色、节能”的理念，确定了“两年打基础、三年

见形象、五年成规模”的目标要求，目前已累计投资26亿元，“二五十一”18项重点工程、山师大即墨实验学校等项目已完成主体工程，东部医疗中心二期、科创中心东西副楼等10项新增项目已全线开工建设。

开发区主体部分早已趋近饱和，产业转型压力也大，创智新区则在一片空地上，提供了新的可能性。本报记者在现场看到，这个曾经的荒芜之地，已经拔地而起一片高楼。

即墨经济开发区相关负责人表示，中央商务区建成启动后，将引领开发区掀起新一轮经济发展浪潮。对于即墨来说，设立创智新区，是设立了连接中心城区与蓝色硅谷核心区的重要战略节点，也是对青岛新一轮城市发展空间布局调整和蓝色跨越的战略布局。

既有从1400年前走来的“文化腹地”，又有与古城遥相呼应的“经济首脑”，从西到东，承载着即墨开发区的未来两极。

一、创智新区 即墨省级经济开发区蓝色新区2012年4月10日正式成立，位于青烟一级路以东、青威路以南、大田路以西、墨水河支流以北，规划面积约28平方公里，其中核心区规划面积7.8平方公里。蓝色新区计划投资50亿元，本着“城市发展新中心、城市中央商务区、现代服务业聚集区、高端生态居住区”的发展定位，突出“高端、新兴、蓝色”特色和方向，着力发展公共服务、现代金融、商务会展、信息服务、商贸、文化旅游等现代服务业，承接蓝色硅谷核心区产业孵化。

二、古城拆迁改造 古城片区位于经济开发区境内，整个片区1



即墨开发区与华体集团签约

跨越1400年的高端发展路

见形象、五年成规模”的目标要求，目前已累计投资26亿元，“二五十一”18项重点工程、山师大即墨实验学校等项目已完成主体工程，东部医疗中心二期、科创中心东西副楼等10项新增项目已全线开工建设。

开发区主体部分早已趋近饱和，产业转型压力也大，创智新区则在一片空地上，提供了新的可能性。本报记者在现场看到，这个曾经的荒芜之地，已经拔地而起一片高楼。

即墨经济开发区相关负责人表示，中央商务区建成启动后，将引领开发区掀起新一轮经济发展浪潮。对于即墨来说，设立创智新区，是设立了连接中心城区与蓝色硅谷核心区的重要战略节点，也是对青岛新一轮城市发展空间布局调整和蓝色跨越的战略布局。

既有从1400年前走来的“文化腹地”，又有与古城遥相呼应的“经济首脑”，从西到东，承载着即墨开发区的未来两极。

一、创智新区 即墨省级经济开发区蓝色新区2012年4月10日正式成立，位于青烟一级路以东、青威路以南、大田路以西、墨水河支流以北，规划面积约28平方公里，其中核心区规划面积7.8平方公里。蓝色新区计划投资50亿元，本着“城市发展新中心、城市中央商务区、现代服务业聚集区、高端生态居住区”的发展定位，突出“高端、新兴、蓝色”特色和方向，着力发展公共服务、现代金融、商务会展、信息服务、商贸、文化旅游等现代服务业，承接蓝色硅谷核心区产业孵化。

二、古城拆迁改造 古城片区位于经济开发区境内，整个片区1

平方公里，拆迁8个村庄和2个社区、4182处住宅、兼用房屋及商业网点，目前安置区已全面开工建设。

即墨古城项目占地面积67公顷，总建筑面积约160万平方米，主要功能分为公共建筑板块、精品商业板块与院落居住板块三个板块。将利用古城内的县衙、文庙、城隍庙等原古城文化遗迹，将其修复为城市历史和文化的博物馆与展示馆。荟萃即墨市的饮食文化、宗教文化、酒文化、茶文化、非物质文化遗产等文化城市文化财富，打造即墨精品商业街区。

三、都市工业园 即墨经济开发区都市工业园位于青威路以北、烟青一级路以西。总投资10亿元，规划总占地面积1717亩，核心区总占地面积1000亩，已完成一期195亩6栋厂房建设。其建设工程有两个特点，一是为节约土地采取分层建筑模式，二是将河道和污水管外移，拓展了空间，建成后选择引进高新技术企业。

都市工业园主要吸纳高新化、科技化、规模化企业入园，同时承载东部新城范围内企业的搬迁安置。在规划设计上，以建设三层以上框架厂房为主。



龙泉湖公园

即墨经济开发区亮点项目



在建的市民文化中心