

济南城市更新跟着地铁“跑”

存量焕新重塑老城活力

地铁的到来，让地铁站周边的土地价值提升，从而吸引资金，启动拆迁改造。无论是建成住宅还是商业，改造完成之后，城市面貌都将随之焕然一新



图为山东三塑地块城市更新项目的工地。 见习记者 于婉凝 摄

◆导报记者 孙罗南 济南报道

城市发展需要注入新的动力，地铁就是动力。

在济南，地铁正带动城市的更新。当地铁站来了，跟着地铁站建项目，进行城市更新，正成为济南城市发展的一大路径。

近日，经济导报记者在济南历山路以西、山大南路以南看到，紧邻地铁6号线东仓站的一片面积不小的地块，全部被蓝色围挡包围，地上建筑物已基本全部拆除，“山东三塑地块城市更新项目”的工地招牌赫然可见，整个地块规划了较多的办公、商业产品，计划建设城市综合体项目。

这里是济南老城区非常核心的位置，老旧建筑较多，随着地铁6号线的开工建设，依托于6号线东仓站点，整个区域的改造很快拉开了序幕。

经济导报记者还注意到，就在8月16日下午，济南市历下区召开了集中供地有关工作推进会议，东关街道相关负责人等参加会议。三塑地块正是位于东关街道，预计未来将会有较快进展。

这也意味着，济南东仓片区将迎来蜕变提升。不止东仓地块，地铁4号线济南市立五院周边片区一期项目也处于熟化阶段，即将出让土地。此外，洪楼片区也规划围绕地铁7号线集聚商业商务用地，引领综合开发。

这些地块均在地铁线的站点附近，它们未来的商业商务产品也将与地铁站紧密结合。

地铁的到来，犹如“引擎”一般，给这些区域的城市发展注入新的活力，让地铁站周边的土地价值提升，从而吸引资金，启动拆迁改造。无论是建成住宅还是商业，改造完成之后，城市面貌

都将随之焕然一新。这样的逻辑，正实实在在地促进城市更新发展。

历山路TOD综合体要来了

近日，经济导报记者到济南历山路的东仓片区探访，从解放桥原家乐福出发，沿着历山路向北，一直到轨道交通规划东仓站，也是在绿地明湖城项目的南侧，可以看到整片区域已经拆迁，昔日的临街商铺已不见踪影。

“这边拆得挺快的，之前还到解放桥花卉市场买花，现在都拆了，花卉市场也搬迁了，已经拆得差不多了。”历山路附近居民告诉经济导报记者，“这里原来是济南塑料三厂。这边老城区没想到最近变化这么大。”

那么，这片区域拆后要如何建设呢？经济导报记者注意到，济南已经就该地块的建设进行了招商推介，这里将建设商务办公、商业产品。

在今年2月，济南市举行的城市更新政银企对接暨项目推介会上，就对三塑地块——历山路TOD商业综合体城市更新项目进行了招商推介，该项目商业商务地块规划建设用地面积1.96万平方米。

这里紧邻6号线地铁东仓站，根据规划，将以东仓站为核心，打造高端商务办公、商业一体化的复合型项目。

从项目效果图上也可以看到，这个距护城河和大明湖公园800米的项目，将有不少商业商务楼崛起。

在济南，当一片片新城区飞速发展的同时，老城区的更新也备受关注。

当地铁建到这里，也为地铁站周边的土地带来了价值提升，历山路这一TOD综合体项目，未来可期。

第二轮地铁规划理念升级

什么是TOD？通俗来说，就相当于“地铁上盖建筑”，以地铁站为中心，在几百米的半径内建设购物、办公等混合功能区。

一位此前参加过济南TOD项目推介会的房企人士告诉经济导报记者，“济南第二轮的地铁建设，跟以前第一轮有明显的不同，那就是地铁站点的规划理念不同，现在的理念是让地铁站更好地融入城市中，让地下的地铁空间得到更好的利用。也就是说，市民从地铁站走出来之后不直接是大马路，而是从商场等建筑里走出来。”

眼下，济南地铁二期建设正如火如荼地进行中，与此同时，TOD的建设也在全面提速。济南招商推介的TOD综合开发项目，正是围绕地铁站点周边用地布局开发，与商业综合体、写字楼等串联起来。

经济导报记者注意到，济南首次大规模TOD综合开发项目规划方案推介是在2022年，当时对21个TOD综合开发项目进行了招商推介，它们遍布济南各区域，涵盖了“TOD+枢纽”“TOD+城市更新”“TOD+新区”等模式。

尽管各个项目定位不同，但都有着鲜明的标签。比如，当时方案提出，7号线洪楼广场站主要围绕洪楼广场周边定位特色文化街区开发；4号线市立五院站定位医疗康养综合配套；6号线商埠区西站定位为老商埠形象提升典范项目……

值得一提的是，济南还提到，“加快市级土地供应，优先供应轨道交通站点周边用地。”

市立五院周边地块即将出让

上述房企人士对经济导报记者说，

“济南的地铁沿线，确实拆了很多区域，比如老城区西部、经十路沿线的市立五院周边地块，已经拆干净了，今年就要拍地了。”

地铁4号线市立五院站综合开发项目，是济南主推的TOD项目之一。

经济导报记者注意到，在今年6月16日，济南2023年第二批拟出让商品住宅用地清单出炉，有39宗土地将挂牌出让，其中就包含槐荫区市立五院周边片区城市更新项目一期（轨道交通与公交枢纽综合体项目），位于经十路以南、南辛庄西路以东，是商业商务、居住、公共交通设施用地，土地面积2.15公顷。

经济导报记者近期也看到，该地块已完成拆迁。地块北侧是市立五院，东侧是济南市儿童医院。

此前，这一地块也已进行过招商。在2023年山东省城市更新政银企对接暨项目推介活动上，济南也重点推介了市立五院周边片区城市更新项目。从规划看，其计划依托轨道交通4号线工程，打造轨道交通与公交枢纽综合体项目。

在2023年山东省16市重点工作任务公开承诺事项中，济南市也提到，做好城市TOD综合开发，推进轨道交通四号线腊山站上盖开发、济南市第五人民医院综合体等项目建设。

此外值得一提的是，规划了庞大TOD综合体项目的还有济南老城区的知名商圈——洪楼片区，这里坐拥两个地铁站点，分别是7号线的洪楼广场站和洪家楼站。济南规划依托洪楼商圈，围绕这两大地铁站集聚商业商务用地，试点TOD综合开发。

借助TOD带动区域发展，已经成为城市空间重塑的重要路径之一，对济南的城市面貌也将是较大的提升。

<<上接1版

据长安经销商回忆，新能源商用车型的上市也就是近一年发生的事，“以前只是偶尔有人咨询新能源车型，现在则是实打实有了销量：目前每卖10台车，就有一台是新能源车型。”对方还给经济导报记者推荐一款“明星车型”——跨越星V5，“这款纯电微面售价9万多元，电机电池搭配合理，续航达到240公里，支持快慢充，家用充电桩6小时可充满。”

福田的经销商更是将同规格的新能源车型与燃油车型摆在一起。据销售顾问介绍，他们店在售的风景G7新能源车非常适合用做物流运输车辆，“我们经过测算，按每年行驶5万公里计算，与同类燃油车相比，新能源车型一年可节省费用2万元，只需要不到2年即可‘省出’与燃油车型的差价。这还没考虑纯电车型较低的保养费用。”

已然成型的新能源商用车，在农村市场销量几何？几位受访商家均表示：该市场处于起步阶段。

东风新能源汽车经销商对经济导报记者表示，他们经常与县乡二级、三级经销商（下称“二网”）沟通，“下面普遍反映，商用车型的销售还是以燃油车为主，尤其是家用；新能源车型则是以县、乡的物流企业为主，即便有个人采购也是为了挂靠企业跑运输。”

农村需要什么样的“纯电微面”

最近，贾明三的邻居买了辆纯电乘用车，引起众多街坊的注意。“有一次他开车载人上山，因为路况差，这辆车差点没上去；而我家的燃油微面，就没遇到过这种事。”贾明三表示。

这事给了他很深的印象：“新能源汽车尤其是纯电汽车，可能并不适合在农村道路上，尤其是在没有硬化的生产路上行驶。”

除了农村的应用场景，《方案》还提到了其他应用场景，明确在交通物流领域、城市配送领域、邮政快递领域、产业园区领域，提出了重点推广应用的的新能源商用车型。

几位受访者一致认为，价格也是阻碍新能源商用车下乡的重要因素：长安跨越星V5的纯电车型比照燃油车型，贵了近50%；福田风景G7则贵了4万多元。贾明三说自己的车一年也开不了2万公里，“如果开10万公里或者五六年才能‘回本’，我是不会选纯电车型的。”

尽管有阻碍，但经济导报记者发现，新能源商用车下乡的布局已然开始。

上述福田经销商透露，目前他们在农村的服务网点，多数已具备维保纯电车型的技术及资质。“这些‘二网’多是‘前店后厂’的形式，可以授权销售多个品牌的车辆，并提供维保服务，当然也包括新能源单品。而这正是《方案》提及的加快销售网络、完善售后网络建设的内容。”该经销商认为，这种模式客观上保证了相关网络在农村的迅速铺开，满足“强服务”的要求。

贾明三还注意到，中庄镇供电所内已经安上公共充电桩。而《方案》也要求，加快推进县乡公共充电基础设施建设，进一步提高乡镇公共充电桩覆盖率。“新能源汽车已是大势所趋。”他如是感慨，“充电桩越来越多，新能源汽车开起来一定会越来越便利，无论是乘用车还是商用车。”

浅析企业人力资源可持续发展

青岛市政空间开发集团有限责任公司城轨分公司 仲吉兆

摘要：本论文旨在探究企业人力资源可持续发展的问题，并提出相应的解决办法。首先，我们通过文献回顾和数据统计，分析了当前企业人力资源的发展现状以及存在的问题。接着，我们提出了从企业内部和外部两个方面来解决这些问题的具体方法。最后，我们总结了本研究的意义和贡献。

关键字：企业，人力资源，可持续发展，内部管理，外部环境，理论框架：

我们将从企业内部和外部两个方面来分析企业人力资源可持续发展的问题。内部管理：企业内部管理是保证企业人力资源可持续发展的因素之一。我们将分析当前企业内部存在的问题，例如：招聘与培养、薪资福利、工作环境等，并提出相应的解决办法。外部环境：企业所处的外部环境对其人力资源的可持续发展也有很大的影响。我们将分析当前外部环境，例如：政策、社会、经济、文化等方面的问题，并提出相应的解决办法。

企业人力资源可持续发展的重要性

企业人力资源的可持续发展对于企业的长期发展和稳定至关重要。具体来说，以下是它的几方面重要性：促进企业持续发展：人力资源是企业最重要的资

产之一，只有建立健全的人力资源管理体系并实现其可持续发展，企业才能够得到优秀员工队伍的支持，并在竞争中获得更大的优势。提高员工满意度和忠诚度：员工是企业的核心资源，他们的投入和贡献对于企业的发展至关重要，只有提高员工的福利待遇和工作环境，才能够激发员工的工作积极性，提高员工的满意度和忠诚度。降低人才流失率：随着技术进步和市场变化，优秀的员工越来越成为企业的紧缺资源。适应未来市场的发展：未来市场变化如何，是企业所需要关注的热点问题。适应未来市场的变化，需要一个稳定的人力资源队伍。通过持续发展企业的人力资源，建立健全培养和转型机制，能够更好地适应市场的发展，提高企业的竞争力。基于以上几方面重要性，企业人力资源的可持续发展不仅对于企业的长期发展起到至关重要的作用，而且也会带来全方位的好处。

存在的问题

1.招聘难，人才流失率高

首先，招聘难主要是由于市场对人才的需求量大于供给量导致的。当前，许多领域都存在着人才短缺的情况，企业在寻找人才时遇到困难。此外，企业招聘标准过高或要求过多也会导致招聘难度增加。其次，人才流失率高也是一个比较严重的问题。一方面，如果员工感到企业不重视他们的职业发展和福利待遇，就会选择离开企业。另一方面，虽然有些员工在获得足够的知识和经验之后选择寻求新的机会，但这也会对企业的稳定性和业务连续性造成一定的影响。这些问题的产生会带来一系列的负面影响。首先，企业的生产效率和质量可能会降低，因为企业需要大量时间和资源去招聘新员工来弥补人员缺失。其次，员工离职会导致企业的知识和经验损失，从而降低企业的竞争力。最后，对于需要大量招聘外部人才的企业来说，高额的招聘成本也会对企业造成一定的经济压力。

2.员工薪资福利待遇低，员工敬业度不高

企业内部员工薪资福利待遇

低，员工敬业度不高是当前企业管理面临的常见问题之一。首先，员工的薪资福利待遇是企业认可和回报的体现，也是吸引和留住员工的重要途径。如果企业在薪资福利待遇上不够优越，员工就会感到没有得到应有的回报，从而缺乏工作动力和归属感，并可能会选择寻找更好的工作机会。其次，若企业不能为员工提供良好的工作环境与职业发展机会，员工就会失去持续学习和自我发展的动力，也容易出现产生消极情绪的情况，进而影响工作质量和效率。

解决问题的办法

1.招聘优秀人才，加强沟通交流,提高员工的归属感和忠诚度

首先，在招聘优秀人才方面，企业需要在人才渠道和招聘方式等方面进行创新，如借助社交媒体、拓宽招聘渠道等，吸引更多优秀的人才。此外，企业还需要根据自身的特点和需求，制定相应的招聘计划和招聘标准，并通过面试、考核等方式，筛选出最符合企业发展需要的人才。其次，加强沟通交流是提高员工

归属感和忠诚度的重要手段。企业可以通过定期开会、举办团队建设活动、组织员工培训等方式，加强与员工之间的互动和沟通交流，了解他们的诉求和需求，提高员工对企业的认同感和归属感。最后，提高员工归属感和忠诚度也需要企业营造良好的工作环境。企业可以从员工角度出发，注重员工福利，提供更好的食宿条件、医疗保障、培训机会等，提高员工的生活质量和职业发展空间，进而促进员工愿意留在企业工作，并为企业做出更大的贡献。

2.提高员工的薪资福利待遇水平，在工作中关心和照顾员工，增强员工的幸福感和满意度

首先，对于员工的薪资福利待遇，企业应该制定合理的薪资结构和福利政策，公正地评估员工表现，并据此制定相应的薪酬方案。此外，企业还可以通过其他方式，如提供年终奖金、免费职业培训等，提高员工的福利待遇，使他们感到公司重视他们的工作和贡献。其次，关心和照顾员工是企业提高员工幸福感和满

意度的重要手段。企业应该了解员工的实际需求和状况，提供舒适的办公环境和健康的工作氛围，以及良好的工作条件和工作配套设施等，保障员工的身体健康和生活品质。另外，企业还应该充分沟通，协调与员工之间的关系，尊重员工的权益和感受，制定更合理的工作安排和任务规划，让员工感到愉悦和满足。总之，提高员工薪资待遇和关心照顾员工，都是企业建设良好人力资源的重要方面。企业应该针对员工需求和市场情况,适时调整薪酬结构和福利政策，建立起合理公正的员工评估和激励机制，提高员工幸福感和满意度，进而增强员工的归属感和忠诚度，为企业长期发展提供稳定的人才支持。

结语：

本研究的目的是探究企业人力资源可持续发展的问题，并提出相应的解决办法。通过分析内部管理和外部环境两个方面的问题，我们可以更好地促进企业人力资源的可持续发展。

参考文献：

程晨.企业人力资源管理的现状及对策[J].财经论坛，2020(06)：97-98.

李志勇.浅析人力资源可持续发展[J].当代经理人，2022(07)：36-37.