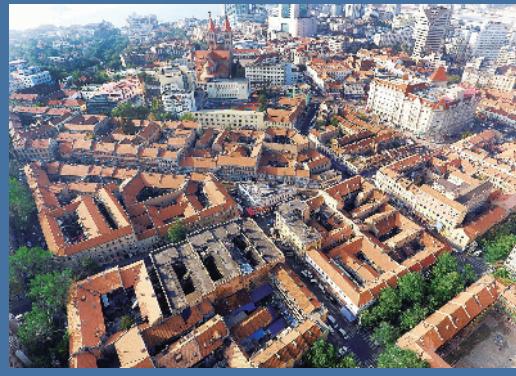




里院承载着青岛人对于百姓生活、烟火人家的记忆,如何通过推出全新业态、注入青岛元素、提升人气指数,打造老城区独有的中高端文创旅游空间,成为市民热切关注的话题——

# 里院改造:如何再聚“烟火气”

作为青岛人独创的民居建筑形式,里院融合了中国传统四合院和西方商住式公寓楼房建筑特点,不仅是青岛老城区建筑的重要代表,也是青岛建筑文化的标志性符号。前期,借助老城区复兴的东风,部分里院实现了全面改造升级,也被坊间寄予厚望。但由于整体规划错位,业态单一,旅游吸引力严重不足,修缮一新的街区游客稀少、门可罗雀。拥挤热闹的胡同、锈迹斑驳的过道、油光发亮的台阶……很多“老青岛”最怀念的里院独有的市井喧嚣和烟火味道,似乎在这样的清冷中成了渐行渐远的记忆。缺少“烟火气”,成为里院改造后的最大槽点。就此,有专家认为,通过规划变更,推出全新业态,注入青岛元素,再聚火爆人气,将其打造成老城区独有的中高端文创旅游空间,是破解目前里院发展困境的最佳选择。



■四方路片区保留了大量里院建筑。



■四方路片区步行街上行人稀少。



■改造后的银鱼巷几乎见不到游客。

## 现状

### 修缮改造焕然一新 店门紧闭游客稀少

青岛的里院,最集中的区域位于海泊路周边。这条东起聊城路、西接中山路的道路,串起了广兴里、鸿吉里、鸿升楼等许多青岛老建筑。其中,最具魅力的广兴里是青岛迄今为止最大的里院。

8月3日,记者实地探访海泊路发现,这条老路铺设了花岗岩石块,街道周边各主要路口都设置了挡车杆,已经成为真正的步行街区。道路两侧的法国梧桐枝繁叶茂,在墙壁上留下了婆娑树影,环境十分优美。记者留意到,虽然海泊路23号立德里、海泊路37号里院、海泊路43号蚨字楼等里院都已修缮完工,但整个街面却很少见到市民和游客的身影,修缮一新的里院街区显得空空荡荡。

立德里位于海泊路与济宁路路口,刚刚修缮完工,四周用广告围挡围着,尚未启用。门口铭牌上标有“中西合璧的里院建筑,始建于1909年”字样。立德里旁边的一个里院,大门上挂着“历史文化片区招商服务中心”招牌。

“这里正在招商吗?”记者进门咨询。

“我们这里已经不负责招商了,这个片区的招商服务中心搬到哪儿了,我也不知道。旁边的广兴里已对外开放了,你可以去那里看看。”一名工作人员说。

记者随后沿海泊路向西行走,过了两个路口来到了久负盛名的广兴里。这个历经百年风雨的老里院,如今已焕然一新,变身为青岛工业设计创新中心。记者进院参观时留意到,广兴里修缮后保留了青岛里院独有的特色——“三段式”商住两用建筑的墙基采用青岛本土出产的花岗岩斧剁石,参差错落地围成小楼的“裙边”。楼梯由结实的青石砌成,走在上面稳当、踏实。青石上的天然纹理历经百年摩挲,已然泛出油亮的光泽。院内设置了老照片墙、电话亭等拍照打卡点。然而,在偌大的广兴里,除记者和一名男游客外,只有几名工作人员匆匆走过。

广兴里二层有多个展厅,里面布置了工业设计展览,但所有展厅大门紧闭,无法参观。在三层办公区,多数房间空置上锁,仅有六七个房间内有员工在办公。

“从网上看到广兴里是经过修缮开放的百年里院,有文创店铺、工业设计展等游览项目。来了才发现,除了空荡荡的老楼院,没什么可看的。”男游客在广兴里转了一圈,略带遗憾地离开了。

“二层的展览不对外开放,三层是办公区,游客在一楼院内参观就可以了。”广兴里门卫介绍说。

时至上午10时,广兴里临近街道的一层网点房全部闭门谢客,透过玻璃窗,能看到店内摆放的服装、旅游纪念品等商品。记者围着广兴里转了一圈,只有西南角一家销售食品的商铺开着门,店内有“青岛特色”的手写海报。“这里有青岛特色的小吃吗?”记者问。“没有,我们这里只有曲奇和一些小点心。”店铺工作人员回答。

中午10时30分,记者又来



■成为青岛工业设计创新中心的广兴里人气不足。

到中山路西侧的宁阳路片区探访。该区域紧邻青岛火车站,片区内有8个里院,其中不乏文保建筑,是中山路启动最早、进展较快的历史城区保护利用项目。7月初,宁阳路银鱼巷刚刚举办了为期4天的“艺术营造节”。

从湖北路入口进入银鱼巷,巷口是近期开放的银鱼巷微型博物馆,三四十平方米的展馆,通过图片和实物展示银鱼巷的历史。从湖北路至肥城路约200米的银鱼巷,街巷内几乎没有营业的店铺和商摊,路上稀疏的行人,完全没有一个月前“艺术营造节”的热闹氛围。“只有营造节那几天还有些人气,平时这里就是一条背街小巷,街巷里一些里院还没改造完。”一名家住银鱼巷的居民说。

## 问题

### 产业升级规划错位 业态单一人气不足

青岛的里院建筑始建于19世纪末,是独具青岛地方特色的住宅建筑形式。相比北京的四合院、上海的弄堂,青岛里院建筑融合了中国传统四合院和西方商住公寓楼房的建筑特点。1922年,《青岛概要》称其为“华洋折中式”建筑。上世纪二三十年代,里院成为青岛平民阶层的主要栖身之所,高峰时期,数量达到数百座,与充满欧陆风情的庭院别墅一起,营造出青岛老城区的独特风貌,见证了青岛百年城市变迁。

对里院的保护开发,青岛早在3年前就开始了。2018年12月,由青岛市勘察设计协会和青岛中德交流协会共同主办了中德历史城区保护与可持续发展青岛论坛,其中的里院改造方案设计竞赛,为之后的历史城区改造储备了设计方案。2019年,我市建立历史城区保护更新联席会议制度,推进里院等历史城区保护更新;2021年,青岛市历史城区保护更新

新指挥部成立,以里院改造带动老城复兴。

“就市北区来说,里院建筑集中区域包括馆陶路、上海路、武定路、四方路等片区,其中,四方路片区是面积最大、改造最早的片区。目前,四方路片区改造已经接近尾声,相关部门正在招商。”市历史城区保护更新指挥部工作人员告诉记者,青岛市的里院建筑主要集中在中山路周边,分属市南区和市北区,各区对里院改造都有各自的整体规划和招商方案,包括具体到哪个片区引入何种产业。市历史城区保护更新指挥部从全市层面,对片区改造的修缮、招商情况进行调度和引导。

“里院改造引入的产业,出现了人气不足的现象,这个问题我们已经注意到。”该工作人员表示,以广兴里为例,里院房屋征收后,前期居住在这里的本地居民搬迁,人口流失严重。而且在改造之前,里院的房屋大多已空置多年。同时,广兴里所在片区主要是产业引进,目前是一些工业设计工作室在里面入驻,业态比较单一,加之目前没有了居住人口,导致这里“烟火气”不足。

公开资料显示,四方路街区以工业设计创新、文化创意等总部经济为主,旨在打造青岛工业设计产业创新体系。入驻广兴里的青岛工业设计创新中心,已经引入20多家国内外知名设计创新机构和品牌,搭建起工业设计的产业链。但一名不愿透露姓名的业内人士告诉记者,实际上,入驻广兴里青岛工业设计创新中心的企业屈指可数。

“为解决人气不足的问题,我们也在积极谋划,增加一些能够吸引年轻人的业态,提升旅游吸引力。同时,利用中山路、栈桥的丰富旅游资源,整合市南、市北两个区的里院片区,在旅游旺季先把人流引过来。”市历史城区保护更新指挥部工作人员介绍,中山路两侧片区目前都在陆续启动,前期征收的空置里院,计划5年内全部修缮完毕,在引入产业时,向能够聚集人气的产业倾斜。“有了人,里院片区才会活起来。”

## 建议

### 打造中高端文创旅游空间 注入青岛元素提升“烟火气”

“里院改造首先要定位准确。未来,应该以打造有‘烟火气’的中高端文创旅游空间,而不是CBD式的办公区域为目标。”市北区政协委员、民俗专家鲁汉直言目前里院改造中的产业规划错位问题。6年前,他起草了《保护里院建议案》,提出了“保护里院商住民俗”,并首次被里院保护方案采纳。鲁汉认为,老城复兴的标志是人气,没有人气,再好的改造都会昙花一现。

鲁汉建议,里院保护利用不是对老建筑的简单修缮,更重要的是在聚集人气方面下功夫。要根据里院升级改造规划目标,在里院升级改造中注入更多的年轻元素,比如充满文艺范的青年公寓、里院客栈等,都应该是里院片区未来改造的主要业态。通过“最青岛”的里院客栈,吸引世界各地的时尚年轻人,产生聚集效应,用年轻人的消费理念和需求制造“烟火气”。

“老城复兴确实应该以人为本,首先要要把人引进来,让人留下来。有了人,所有的业态都会随之自然生成,这就是所说的‘烟火气’。”作为土生土长的青岛人,山东建筑大学副教授慕启鹏同样表达了里院改造须再聚人气的心声。

为了推动青岛老建筑保护,此前,慕启鹏曾以里院作为研究课题,带领学生对四方路片区做过实地考察和调研。慕启鹏建议,里院保护首先是要让历史建筑“活起来”,首先要有人居住,有人使用,有人消费。“比如,通过打造各种新兴旅游住宿业态,吸引更多的人来居住,从而形成全方位的产业链条。”他说。

在鲁汉看来,为了聚集人气,里院片区未来的改造还应注入更多的青岛特色文化元素,利用青岛独有的文化符号,打造独特的城市文化空间。通过具有青岛风格的文创产品和文创项目来聚集人气,从而吸引更多的商业项目和总部经济入驻。

“石库门是上海市井文化永续传承的记忆,其中的新天地就是以石库门建筑旧区为基础,成为城市更新方面的成功案例,现在已经是享誉世界的商业区。”鲁汉说,上海石库门、长沙文和友、成都宽窄巷子……这些“回忆杀”商业区都成了网红打卡地,而这些打卡地都是以本地文化植人为主导。“城市生活方式不同,外地经验只能借鉴不能照搬。”鲁汉建议,青岛的里院改造应该结合青岛本土特点,启用青岛本土专家,借鉴外地优秀案例,就每个里院片区从聚人气入手,进行更为精细化的规划设计。

“里院保护开发是一个系统工程,不是简单落在纸面上的规划设计,从区域定位和发展思路,都需要团队的整体思考和策划。”慕启鹏认为,里院保护开发切忌操之过急,设计方案应该细化到每一个里院的功能定位,甚至每一个房间改造后的用途。慕启鹏建议,在没有确定入驻商户前,避免对里院房屋做大面积修缮,里院招商成熟一个、修缮一个;对已经修缮完工的里院片区,应该加大宣传推广,通过房租期限减免等方式,尽快吸引商户入驻,提振片区人气。



## 记者回访

### 针对行动不便的老人,银行提供哪些便利? 交通银行青岛分行:可申请上门服务

客户委托代理人至银行柜台办理。

网友留言:对公账户不使用了,需要注销吗?

记者追访:对公账户停用后,企业法人或法人授权代理人需前往开户行办理注销手续。销户时需要携带企业法人的身份证件、在银行预留的公章及财务预留印鉴、印鉴卡(客户联),如授权他人办理,还需携带代理人的身份证件。交通银行的销户费为50元,可从账户支付,也可现金支付。账户内的余额将按规定转至客户的基本户。

网友留言:总是忘记还信用卡,能自动还款吗?

记者追访:网友可通过买单吧App或交通银行营业网点,使用交通银行借记卡开通信用卡自动还款服务。该业务开通后,将在约定扣款日从借记卡人民币活期账户中进行自动扣款,偿还信用卡中的应还款额。



### 高新区丰年路: 拆除清理破损设施 河岸再现美丽风光

2020年12月29日,本报观海新闻客户端刊发《景观河畔供电设施破损,安全隐患令人担忧》报道,反映高新区领秀珊瑚湾小区对面景观河畔供电箱破损、供电设施裸露,给在河边散步休闲的市民带来安全隐患。近日,记者回访看到,该景观河畔破损的供电设施已清理,河岸再现美丽风光。

日前,记者再次来到丰年路领秀珊瑚湾小区附近探访,发现小区南侧的景观河北岸铺设了沿河步行道,步行道上有不少市民带着孩子在河边休闲玩耍,河道中间的景

观喷泉正在喷出洁白的水花。记者留意到,之前河边护栏上破损的供电箱已被拆除,供电箱周边杂乱无章的供电线路也不见了踪迹,河岸显得十分整洁。

“这条景观河下游连接祥茂河,每天有很多附近的居民来河边休闲散步。报道刊发后,相关部门派人到河边对破损的供电箱、线缆等供电设施进行了拆除清理,现在这里又恢复了以往的干净整洁,再也不用担心供电设施年久失修带来的安全隐患了。”正在河边散步的居民说。



■高新区丰年路景观河步行道破损的供电设施已清理干净。