

# 72个历史城区保护更新项目：留住“烟火气”注入新活力

总投资 40 亿元的多个项目集中开工，涉及中山路、劈柴院、四方路等片区的保护修缮和业态导入，增强老城区的人气和吸引力

□青岛日报/观海新闻记者 王 萌 余瑞新



■新业态不断导入历史城区。 王 萌 摄



■航拍里院。 邢志峰 摄



■市北区大鲍岛文化休闲街区更新已颇具成效。 余瑞新 摄

4 月 28 日，以中山路、大鲍岛为代表的青岛历史城区迎来历史性时刻——总投资 40 亿元的 72 个历史城区保护更新项目集中开工，重振老城活力的“决战”在基础设施建设、建筑保护修缮、全新业态导入等领域纷纷打响。此次集中开工项目涉及市南区中山路片区、劈柴院片区等 9 个片区和市北区四方路片区、馆陶路片区等，其中备受市民游客关注的中山路主街、劈柴院、浙江路广场、四方路、馆陶路以及“沉睡”多年的伊都锦大厦、东方贸易大厦等都将有新动作。

历史城区保护更新，是城市更新和城市建设三年攻坚行动的一项重要任务。在市区一体化推进下，包含着青岛人至深至诚情感的西部老城，揭开了向新时代转场的序幕。统筹项目改造和项目招引，72 个项目在守护老城区既有“烟火气”的同时，无疑也让这片区域增添新动力、焕发新活力。

## 中山路、劈柴院、浙江路广场都要变

记者梳理发现，此次集中开工的 72 个重点项目，涉及老建筑的保护修缮、外立面整治、老旧街区改造、停车场等基础配套完善、夜间亮化等多个方面。

根据“任务表”，中山路两侧两平方公里的历史建筑保护修缮要在今年年底前全面完成，中山路主路、大鲍岛区域、天主教堂等主要景观亮化工作也已启动；劈柴院计划打造成为“老字号”文化体验区，目前已启动建筑保护修缮、地下管网整修等综合性改造工程，北京路周边围合区域作为劈柴院二期项目，同步推进保护修缮和业态招引工作。

浙江路大广场周边也将有大变化。紧邻天主教堂的圣心修道院今年要完成 1 万平方米的保护修缮及景观提升，主广场也将实施艺术化提升。为解决停车问题，市南区在广场周边的浙江路新建一处停车场，建成后 will 增加 60 个停车位。

一路向北，在市南区、市北区的共同努力下，大鲍岛片区已经展现出全新气象。四方路以北，完成修缮的街区内，已经导入了文化体验、创意零售、餐饮美食、休闲娱乐、公寓住宿、产业办公等业态。四方路以南，深受“老青岛”喜爱的“苟不理”包子铺已经重新开张。为了服务该片区的数十套青年人才公寓项目，市南区正在建设街心花园、慢行导视系统等配套设施，以打造老街里慢生活区。

历史片区协同区域大型商业建筑外立面整治和周边区域老旧街区改造也是此次开工的重点。例如，市北区将对四方路街区周边的伊都锦大厦、东方贸易大厦等 6 栋大型商业建筑进行统一设计、同步改造；对中山路周边 2 平方公里范围内的 155 栋居民楼实施老旧小区改造，切实解决人民群众急难愁盼问题，一体化打造年轻人向往的、宜居又宜业的历史城区。

## 如何把老城“存量”转化成“流量”

总面积 28 平方公里的历史城区保护范围内，蕴含着无数城市瑰宝。正因如此，历史城区保护更新被列为青岛城市更新和城市建设“八大攻坚战”之首，被寄予厚望。但同国内外其他城市的老城区一样，百年历史层累既赋予了青岛西部城区浓郁深厚的魅力，也带来了一系列现实问题——房屋老旧，市政条件落后，缺乏优质的公共空间；二十多年来，因人口不断外流，导致人口结构老龄化严重，居民消费水平较低；现有商业生态存在较为严重的单一化、同质化问题。

青岛要如何攻克这些横亘在老城复兴道路上的顽石，把一批沉寂多年的“存量”转化成“流量”？

记者注意到，为取得“决战”胜利，青岛各级各部门努力将“有为政府”和“有效市场”有机结合，通过“政府+平台公司+头部企业+社会资本”的运营模式，吸引多元资本布局历史城区保护更新项目。

“政府主导，就是要总抓历史街区复兴的主魂、主线、主题，对每个片区进行精准定位，再发挥国有公司的平台优势，整合优质资源，放大资本效应，联动社会资本参与街区建设、运营，通过多元主体合作，加速产业落位，定向引流，激发老城复兴的内生动力。”市北区委常委、副区长张雷介绍。

具体实施过程中，市南、市北两区专职部门牵头负责历史城区道路拓宽及水、电、气、暖改造，停车场、市民广场、口袋公园等基础设施建设保障工作，完成区域内棚改征收。两区内的平台公司主抓落地实施，负责历史城区建筑修缮、街区规划、氛围营造和资金保障工作，梳理提报街区载体资源、跟踪产业落位后的合同签订、做好企业配套服务等。同时，青岛紧抓资本向城市更新领域布局的契机，努力吸引专业化企业、机构、投资、运营老城更新项目。

在这种运作模式下，宁阳路银鱼巷街区、潍县路 19 号、红房子博物酒店等一大批老里院、老建筑焕发出新的生机。

在潍县路 19 号、青岛商会旧址改造项目中，市南区

## 市南历史城区保护更新“九大战区”

### 劈柴院战区：

包括劈柴院综合改造工程、北京路周边围合区域等 3 个项目，打造老字号文化体验区

### 银鱼巷战区：

包括吴郁生故居修缮、湖北路 35 号改造、曲阜路人才公寓二期等 4 个项目，打造年轻力时尚消费活力区

### 六街口战区：

包括天津路、大沽路段 6.5 万平方米建筑修缮改造和河南路社区卫生服务中心项目，打造集医疗康养、共享社区等功能于一体的城市新空间

### 前海沿儿战区：

火车站周边 5 万平方米建筑修缮改造，打造服务于高端客群的站前商务度假区

### 海誓山盟广场战区：

包括圣心修道院主楼修缮及艺术广场提升、浙江路停车场项目等 4 个项目，打造浪漫婚纱体验地

### 大鲍岛战区：

包括平康五里保护修缮项目、三江路人才公寓氛围提升项目、青岛路片区四方路口袋公园建设等 7 个项目，打造可居、可行、可游、可赏的老街里慢生活区

### 拓展区域：

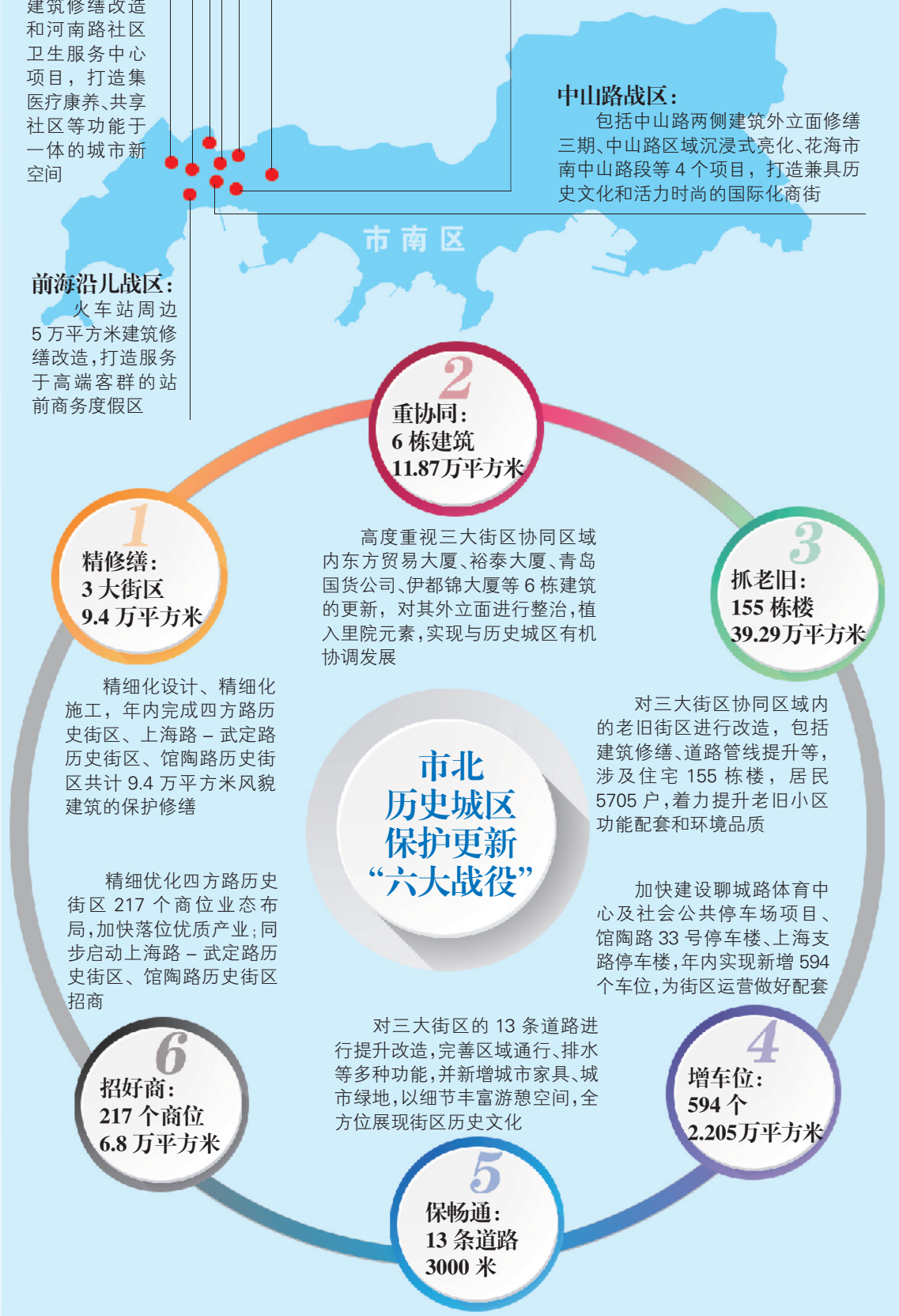
包括王统照故居修缮、龙山人防停车场出口项目等 3 个项目

### 红房子战区：

包括安徽路、广西路段 4.4 万平方米建筑修缮和广西路 33 号修缮项目，打造有影响力的红色文旅打卡地

### 中山路战区：

包括中山路两侧建筑外立面修缮三期、中山路区域沉浸式亮化、花海市南中山路段等 4 个项目，打造兼具历史文化和活力时尚的国际化商街



与中建八局尝试采用 EPC+O 模式（即设计、采购、施工及运营一体化的总承包模式），前期历史建筑的保护修缮工作由市南区属国有企业青岛城市建设投资有限公司出资，中建八局作为乙方承担设计、修缮施工；同时，中建八局亦取得项目未来的运营权，运营收益由中建八局与建投公司按约定比例分成。这种模式的优势是在前期建筑修缮时，就可以根据未来意向业态进行功能设计，最大限度地避免二次施工，提高项目的运营效率，降低全生命周期内的成本。

中建八局城市投资运营管理有限公司负责人介绍，作为青岛面积较大的里院，潍县路 19 号正在打造 RE19（芮·拾玖）街区，一方面强化历史文化挖掘，延续保留建筑内青岛第一澡堂——天德塘的功能和旧旅馆设置，打造一站式温泉馆、主题民宿、茶楼，同时引入 Live-House、复合书店、网红轻餐饮等时尚娱乐业态。该项目预计今年 7 月开业。

数字科技也将赋能老城发展。据了解，市南区正在打造“光影中山路，活力上街里”项目，该项目将运用数字孪生、大数据、云计算、区块链、AR、MR 等技术整合，打造线上虚拟城市景区，实现线上预约购票、线上购物、线上游览等智慧旅游功能。线下打造沉浸式餐秀、夜游、市集、演艺等体验项目，实现“街区街道+高科技多媒体+活动巡游”的模式，延长游客停留时间，提升复游率。

项目全部完工后，市民游客漫步在老城区，打开手机中的专属 App 或者小程序，私人虚拟导游就会上线，提供全程陪伴服务，每到一处景点，相关的历史记忆就会以 AR 形式“场景重现”，跨越时空的“对话”将在这里开启，建筑不仅可阅读，还实现了可互动。虚拟和现实在这里共生，整座老城区将变身大型“数字文化主题公园”，市民游客或许可以带着刚下单的老城区 NFT 数字藏品，再来一场酣畅淋漓的 AR、MR 的剧本杀或闯关游戏，在游戏中了解历史故事、用脚步丈量老城……

“一期工程将以中山路为主轴，辐射银鱼巷、大鲍岛等片区，着重打造万国风潮、活力街区、光影百年主题。今年 7 月份，裸眼 3D 创意大屏、沉浸式夜游、城市记忆馆将在中山路与游客见面。”市南区历史城区保护发展局党委书记张志栋表示。

## “流量”如何能升级成“留量”

老城区内的栈桥、天主教堂、劈柴院等都是青岛的“流量担当”，但是长久以来，由于现有商业生态存在较为严重的单一化、同质化问题，老城的“流量”始终难以转化成“留量”。为真正实现老城复兴，青岛正在加快老城区的商业迭代，通过招引文化体验、创意零售、特色餐饮、休闲娱乐等业态，完善基础设施配套，努力提升老城区的体验感。

去年正式开街的宁阳路银鱼巷，便是一个由存量变成流量，再由流量升级成留量的典型代表。这片过去连许多青岛人都未曾听说过的里院集群，一方面，经过投资运营方的悉心设计、修缮、改造，延续保留大量历史文化痕迹；另一方面，从全国范围内精心招引特色餐饮、潮玩、咖啡、主题集市新业态在此慢慢聚集，历史与潮流产生的“冲击波”很快便在年轻群体中震荡开来，让宁阳路这条曾经默默无闻的百年老街一跃成为青岛新地标。

新业态与老城区产生的化学反应还在继续。4 月底，市北大鲍岛文化休闲街区正式开街，这意味着，曾孕育出青岛本土市民文化的的大鲍岛街区，实现强势回归。

街区内，“一家做服装的咖啡店”标识醒目，店铺粗犷中又不失精致的独特格调吸引了不少路过市民进入到店内一探究竟；入驻街区的 X—FAT&ware.house 主打国潮设计和个性化定制，生产青岛文化衍生品、服装以及特制咖啡饮品。此外，大鲍岛街区还汇聚了网红古着店、二次元原创模玩店、可以玩剧本杀的奶茶店等 30 个新业态。

记者还注意到，为了改变老城区市民的年龄结构，深度激发老城活力，市南区、市北区还利用现有里院等老建筑建设青年人才住房，打造青年社区，以让更多年轻人来老城区集聚、生活、消费。

市北区打造了上海支路青年社区项目，该项目紧邻刘子山别墅，红色的清水砖外墙和街区整体风格呼应。“96 间房都是精装修，可实现拎包入住。目前，主体工程已完工，正在对周边道路地下管线进行铺装。”市北建投集团历史片区项目前期规划部负责人徐坤介绍，除了上海支路青年社区外，长山路 4 号青年社区正在建设中。今年，市北还将启动禹城路 27 号、宁波路 27 号、武定路 3 号三处青年社区建设，建成后可提供住房 211 套。

根据今年的政府工作报告，历史街区在进行建筑保护修缮、街区环境整治、优质项目招引的同时，还将统筹推进世界文化遗产申报和国家 5A 级景区创建工作。相信各级各部门只要以实干、实绩为导向，只争朝夕，加压奋进，西部老城区一定会早日成为市民游客休闲体验的新地标、城市对外开放的活力区、全国历史城区更新的新典范。