多种业态深度链接市场资源，“地铁商圈”加速布局带来更多烟火气——

青岛地铁：打造轨道上的美好生活

经常来往于青济两地的张女士喜欢在地铁北站的“壹心制面”小店里，吃一碗热乎乎的牛肉面；居住在天泰阳光地带的蒋先生期盼着2号线海信桥站的小型商业体早点开业；在常宁路上班的蓝小姐，每天走出地铁大厦站时，都要在地铁站里的7-ELEVEn便利店买上一份早餐；在无棣路、苏州路，不少人盼着高架桥下的波螺油子多点烟火气……

向下扎根，围绕地铁车站、依托地铁客流，打造轨道上的“一刻钟便民生活圈”；向上突破，打破地铁场景边界，在城市更新领域深耕细作，在商贸领域打造国企新范本。以不断满足人民对美好生活的向往为方向，“打造一流城市投资建设运营商”为目标，青岛地铁匹配城市战略，走地铁商业高质量发展之路，倾力打造“轨道上的地铁商圈”。

■青铁商业自营餐饮品牌“壹心制面”。

■便利店在地铁站内日益增多，便捷服务乘客，提升出行体验。

■青铁商业拟在地铁海信桥站打造的Mini Tod项目“时光里”（效果图）。

■青铁商业拟在地铁团岛站打造的Mini Tod项目“观海荟”（效果图）。

让地铁站旁升腾烟火气

在延安三路和南九水一路路口，2号线海信桥站的旁边，一栋地上三层的小型建筑正在建设。即便是周围居民也不知道，这栋不高的建筑地下有7层之多，直通地铁车站。

海信桥站附近，仅宁夏路以北，就环绕着海信都市阳光、天泰阳光地带、台湛路小区、桐安雅居、九水家园、榉林新村、如意家园等社区，还有湛山创客广场、中联U谷2.5创业园等产业布局。这一区域，人们生产生活的活跃度高，但周边商业配套设施不足，餐饮、零售以零散的沿街商户为主，消费场景难以匹配周边活跃的消费需求。

去年底，商务部等11部门联合发布通知，公布了全国首批30个城市“一刻钟便民生活圈”试点名单，青岛入选。建设“一刻钟便民生活圈”，科学优化布局、补齐设施短板、推动提档升级、创新服务能力，是更好满足人民对美好生活向往的需要，也是打造“活力海洋之都、精彩宜人之城”的内在要求。青岛地铁依托快速铺展的地铁线网，以沿线上盖商业载体建设助力打造“一刻钟便民生活圈”。青岛地铁集团全资子公司青岛青铁商业发展有限公司创新了Mini Tod这种小体量、个性化的商业形式。2号线海信桥站上盖商业“青铁·时光里”，就是一个典型的Mini Tod项目。未来，这里将引进餐饮、集市等业态，打造服务周边人群的餐饮消费场所、打通周围社区群众日常采购的“最后一站”。

与城市综合体相比，Mini Tod占地面积小，大约在2000平方米左右；更接地气，主要服务周边群众的日常生活。与零散的小商户相比，它更注重品质和品位，在商户引进和日常管理方面有标准、有要求；业态更年轻化，贴近年轻人的消费需求，将给周边社区和写字楼带来全新的消费场景和消费体验。以Mini Tod为代表的小体量商业，是青岛地铁开展多样化便民服务的关键举措之一，因其良好的地理位置，充沛的乘客流量，城市商圈的赋能，迅速引来了国内外品牌青睐。

地铁台东站是1号线和2号线的换乘站，地处台东商圈和人口密集的居住区。今年3月，台东站E口上1100平方米的2层小楼热闹起来，咖啡店、便利店等多种业态纷纷入驻。“台东多了个东熙巷”，往来市民口口相传，这处时尚个性的新空间，成为乘客和周边居民经常光顾的便民生活场所。以东熙巷为标志，地铁站上空间这种小型商业体走入市民生活，开辟了便捷市民、满足升级消费需求的新场景。

商业服务能力是衡量一个城市发展水平的关键，一个个Mini Tod综合体恰是呈现这个城市商业完善程度的重要载体，它们的多点开花，将为城市生活带来更多活力，也将为市民消费体验的丰富带来更多可能性。据了解，除了已在运营中的台东东熙巷、建设中的海信桥“青铁·时光里”，青铁商业公司布局的台东站“青铁·南北里”、团岛站“青铁·观海荟”等项目也在全力筹备。未来的青岛地铁沿线，将催生出更多烟火气、时尚气浓郁的人文空间、生活空间，形成为数众多的地标消费场景，营造新消费发展的生态环境，为提升周边上班族和居民消费满意度、生活幸福感赋能助力。

与此同时，Mini Tod也将社区居民和小微企业、个体商户更好相连，提供了全新的触点和体验场景，为小微企业创造了更为良好的营商环境，将让社区更有活力，涌现更多的就业机会。

让地铁站内多点便利店

疫情的反复给商业经营带来困难，但青岛地铁车站的商业运营却逆势上扬，今年新开便利店十余家，为来来往往的乘客提供了购物便利。

7-ELEVEn地铁大厦店店长刘仁萍，每天都在向地铁乘客提供“小确幸”，有时候是一杯咖啡，有时候是一个餐包。她负责的地铁大厦站便利店，是青铁商业和知名便利店品牌7-ELEVEn合作开出的16家店铺之一。目前店铺日均营业额已经达到万元以上，每天有一批固定的通勤客流进店消费，早午餐等快餐最受乘客欢迎。

不同于常见的“房东和租客”的关系，从装修、宣传到日常运转，青铁商业深度参与地铁站内商铺的运营，给商铺提供了大量帮助，并给予符合规定的商户租金减免扶持政策，和商户一起把地铁商业的人气、热度提升上去。“国有企业办商业确实不一样，有担当，我们并没有觉得双方是纯粹的甲乙双方，我们是战友，一起努力做好地铁商业和便民服务的结合。”青岛友客便利连锁管理有限公司投创总监黄海宸说。

因为工作关系，家住市南区的张女士每周都要搭高铁往返青岛和济南。用她的话说，最近自己的双城通勤“上了档次”。现在每周日傍晚坐地铁到青岛北站后，她必定要在上高铁前迈进站内的壹心制面，吃碗热乎乎的汤面，“这个面店开了之后可太方便了，赶火车前能吃碗手工面，喝碗店家自己熬的骨汤，这就是生活的味道吧。”

8月27日，位于崂山区的万象汇开业，三楼的壹心制面每日迎来送往，在竞争激烈的大型城市综合体中站稳了脚跟。这家藏身万象汇的风味面店身上，同样牢牢镌刻着青岛地铁的元素——壹心制面是青铁商业和知名餐饮策划团队深度合作的产物。青铁商业没有选择单纯的资金注入，而是通过投入场景资源，建立联合运营体，进行目标管理、风险把控，提升经营能力，积蓄后劲、冲劲。

突破地铁场景边界，拓展增量市场空间，壹心制面只是青铁商业扎根地铁、向上“拔节”的一个缩影。全面发力商贸服务领域，全面布局岛城商贸流通业，青岛地铁在经营赛道的努力，正在实现从“城市轨道”向“轨道城市”的转型。

今年6月，青铁商业与大型商贸企业青岛丽达合作签约，双方通过股权合作，在超市业务和供应链业务方面开展深入合作。据透露，双方计划“十四五”期间开办精品生活超市11家、社区超市80家，规模超市市场占有率达到10%以上；到2031年底，开办精品超市将达19家，社区超市达200家，形成在青岛七区三市的完整业务布局。同时，补链延链的探索也已在路上，双方联合打造的物流中心占地面积20亩，建设使用面积10000平方米，计划于2024年投入使用，为青岛地铁便利店、零售商业等业态提供供应链生产与配送，为青岛打造“一刻钟便民生活圈”贡献地铁力量。

酒店、办公、体育休闲等业态，也是青岛地铁布局沿线商业的重要组成部分。青铁商业正以多元模式落地“一区一酒店”计划，其中，辽阳东路站“青铁逸衡酒店”、中山路站“青铁印象美宿”等酒店业态已全面落位。位于1号线安顺车辆段的大片空地也被整饬一新，成为青铁体育公园，承办赛事超过百场，已成为市民享受竞技体育乐趣、提升生活品质的休闲好去处。

“地铁方案”助力老城更新

在一个历史被激活的城市里，人们会觉得温暖，会知道来路，也会获得新发展的动力。

在胶州路邻近中山路的一个里院里，中建八局发展建设公司工程师刁克臣正组织专业工匠对历史建筑地面、墙面、屋面进行仔细勘查。从事建筑行业14年，刁克臣习惯了不破不立、大刀阔斧式的工作方式，但这一次，他有了一种“我在青岛修文物”的别样感觉。

今年3月，青岛地铁在原“波螺油子”旧址区域的一栋历史建筑前，举行了“青岛地铁线路周边历史风貌恢复项目”启动仪式。在青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的开局之年，青岛地铁按照市委市政府城市更新工作部署，为地铁沿线历史文化街区和风貌建筑谋划新生，为老城居民生活品质提升呈交地铁方案，开辟了轨交行业助力城市更新的全新路径。

8月19日，《青岛地铁1号线中山路站四方路历史文化街区B12、B13地块批前公示》对外发布，四方路历史文化街区老建筑修缮工程随即提上议程。刁克臣和工人们正在研究的就是胶州路里院的修缮。未来，这些修缮一新的里院，将以商业酒店、融合性酒店的全新面貌与市民、游客见面。

按照项目运营方青铁商业公司的要求，里院所有结构“能修就不换”，瓦片拆除后就地保护再使用。“就说楼顶这个烟囱吧，功能性肯定是用不着了，但还是会留在上面，酒店的通风系统都从烟囱这里走，总之最大程度上保留住里院的面貌。”刁克臣说，这样的施工方式，工期会比普通工程要长得多。

历史建筑和片区是青岛的文脉所载、底蕴所在，对这些区域的规划和改造升级，青岛地铁可谓是“慎之又慎”。今年以来，青岛地铁开始着手策划无棣路历史文化街区波螺油子片区和中山路站里院的修缮提升工作。规划统筹伊始，改善民生就被写在了规划原则的首位。除了对项目进行严谨调查，持续论证，青岛地铁还与市、区历史建筑主管部门进行了多次会商，共谋历史文化街区的整体发展思路；同时，还多次邀请文化艺术等各领域专家为项目把脉，集思广益，探讨真正激活老街区、老里院的思路和持续性发展方案。

作为青岛地铁艺术设计专家委员会的专家，青岛籍画家、清华大学美术学院教授杜大恺近日对波螺油子片区进行了深度现场调研。杜大恺认为，历史上散落在老城区的异域风情建筑构成了青岛建筑最独特最有个性的风貌样态。通过对老街区、老建筑的修缮，重现精致的怀旧风情，是青岛老城区破圈出圈的引爆点。同时，要深度研究老城区业态招商，对业态引入模式进行根本性创新，提升居民居住品质，推动项目可持续发展。

原青岛美术馆馆长郝麒主张对地铁沿线历史城区进行块状而非点状的业态规划。在主体业态的带动下，形成自循环的微型商业生态圈。

青岛人文学者李明对于青岛地铁的历史街区城市更新项目也一直保持密切关注。他认为，任何历史城区的恢复利用都必须找到一个区域的文化灵魂所在，以此为切入点开展修缮、新业态引入等一系列工作。

经过了数轮的深度调研，规划设计方案数易其稿，近日，相关项目取得重大进展。中山路站里院项目已全部提前完成招商，高档餐饮业态的入驻，填补了片区高端餐饮空白；承载城市记忆的波螺油子项目也已经完成初步策划方案，片区5栋历史建筑已招商落位，一个可阅读、可漫步、可休闲、可娱乐的全新文化地标呼之欲出。

“波螺油子是游客的，但首先是青岛的，是青岛人的。”青铁商业招商运营负责人赵慧杰说。在波螺油子项目的规划上，青铁商业明确了服务三个“客群”，排在首位的是“周边居民”。利用地铁站口还建提升的契机，波螺油子将设置一块儿公共活动区域，为老城区居民提供一个休闲锻炼的场所，让空间于民。在业态引进方面，也要充分考虑周围居民的需求，引进品质餐饮和文化休闲场所。而之于青岛这座城市的文化底蕴，波螺油子将借助“青岛6中”的文脉和记忆，打造一个艺术产业的人才“集散地”。

沧桑厚重的老城区，因地铁的穿梭而重现活力，但青岛地铁的目标远不止于此。青岛地铁集团总经理助理、青铁商业公司董事长李晓杰说，下一步，青岛地铁将通过系统性地历史风貌保护利用，重现时代风采，延续城市人脉，提升周边居民生活品质，创造消费氛围营造与品牌打造两手抓、服务能级提升与业态层次优化同步走、时尚范与烟火气和谐交融的发展局面。

284公里的地铁线网，是地铁商业布满城市的触角。以线网为媒，青岛地铁布局的新商业业态得以越来越多地服务于城市，服务于市民。伴随线网的扩展，青岛地铁将秉承“打造轨道上的美好生活”愿景，以多种业态深度链接市场资源，为广大市民提供更多更好的便民服务，成为岛城国有商业的重要领军力量。

秋风乍起，但地铁空间上下却是暖意洋洋。沿着地铁这条生机勃发的城市“生长轴”一路铺展，地铁商业正成为赋能青岛地铁高质量发展的强力引擎和动力源，不断提升城市功能品质，便利市民日常生活，推动青岛地铁加速迈向“一流城市投资建设运营商”。

周建亮

■位于地铁台东站出口的青铁商业Mini Tod项目“东熙巷”。

■位于青岛地铁1号线安顺路站的青铁体育·乔伦运动公园。