

黄岛路片区保护修缮将于今年完成 一批品牌商业、时尚消费项目接连入驻老城区

老里院美颜依“旧”，新业态纷至沓来

□青岛日报/观海新闻记者 王 萌



■航拍大鲍岛文化休闲街区。 刘文超 摄

老里院展露新气派

不乏故事的黄岛路，正在迎来新生。记者近日在老城区探访看到，少见的4层里院平康五里已经拆除外部工程脚手架，灰色的水刷石墙面经过清洗露出建筑本来的样子，墨绿色的木质门窗基本安装完毕。平康五里对面的黄岛路26号修缮后，复原了窗户原本清水红砖的样式，颇具韵味。此外，片区内众多老建筑仍在紧张施工中，其中潍县路19号南院已完工，早前完成保护修缮工作的三江里已基本完成业态植入。按照计划，今年市南区将基本完成黄岛路片区共计5.4万平方米建筑保护修缮。

在历史城区业态转型升级方面，新落地业态主要聚焦于品牌商业、文化艺术、网红经济、时尚消费等。其中，上市企业罗曼股份已在历史城区落地成立了企业的区域性总部，植入新业态的安娜别墅项目计划于11月份试营业，中山路城市花房项目、书店项目已完成项目策划，巧克力博物馆确定入驻中山路，不久的将来，这里将变得更加“甜蜜芬芳”。



■修缮中的黄岛路两侧建筑。 王 萌 摄



■修缮中的平康五里。 王 萌 摄



■修缮完工的潍县路19号南院。 王 萌 摄

市南区黄岛路片区保护修缮工程，包含黄岛路、平度路、潍县路、博山路、济宁路等区域内的诸多老建筑，是大鲍岛的重要组成部分。站在黄岛路有名的“一步半”台阶向下看，两侧建筑修缮后风格各异，市南区有关部门正努力恢复建筑的原有样貌。

“我们挖掘了建筑的历史图纸，墙面材料、工艺等，尽量通过现代技术辅助恢复原样。”站在黄岛路17号平康五里门前，青岛海明城市发展有限公司总工程师宋旭亮指着该建筑说，平康五里是区级一般不可移动文物，按照“最小干预”原则，保持建筑的原真性。由于该里院的外墙维持得比较好，大部分地方只需要清洗，局部破损处实施了修补。“我们分析了保留下来的原有门窗的材料，发现最初使用的是绿色木质门窗，所以我们也按照原有窗户样式，制作新的木质窗替换过去原住户自己安装的塑钢窗。”

在平康五里的保护修缮过程中，施工人员在清理大门口的墙壁时，意外发现了“镇海楼”匾额。“这个匾额过去被水泥抹去了，我们一点点地把它清理了出来。”宋旭亮告诉记者。该匾额到底有何历史渊源？市南区历史城区保护发展局相关负责人孙熙宁表示，市南区第一时间联系了多名专家到现场勘察，初步断定是当时开发商在建楼之初将这座里院命名为“镇海楼”。

平康五里不仅有一段晦暗的历史，其居住环境在上世纪30年代也十分恶劣。根据当时《青岛市社会问题施政方针》记载：“走在门里，即觉臭味扑鼻，重要原因，即因为厨房太坏、厕所太坏。”一些居住条件差的屋子，连透气的窗户都没有。该资料还指出，平康五里缺乏消防设施，“尤其可怕”。

不过，这些伴随了平康五里近百年的弊病，在此次保护修缮结束后，都将不复存在。

而已经完成绝大部分修缮工作的潍县路19号，已经展现出新气派。

在潍县路19号南院，宽阔的三进院落庭院深深，古朴绵长的暗红色廊道架在空中，营造出“一线天”的独特景致。人们很难想象到，仅在两年之前，这里还因为年久失修而屋顶坍塌，院内私搭乱建密布，杂乱不堪。目前市南区将潍县路19号院命名为“复兴里”，修缮完成后，它同周边的博山路32号、博山路8号等建筑在地理空间上也串联起来。目前已经有酒吧等时尚业态初步确定了入驻意向。

宋旭亮介绍，市南区现已完成历史城区建筑保护修缮5万平方米、建筑外立面修缮14.4万平方米、火车站周边等历史城区协同区域立面整治10.2万平方米。

青岛里院房租曾超越上海

大鲍岛片区里院众多，而每一座里院内，都有说不完的悲欢离合。青岛文史专家孙保锋介绍：“整体说来，在新中国成立之前，能住得起这些里院的，虽然谈不上大富大贵，大部分也都是有固定收入的人群，如政府职员、教师、铁路职工、小商人、逃难来的地主等。真正的穷苦群体，在更西部的挪庄等地居住。而像政府职员、教师、职工等群体聚集较多的里院，也较其他业态杂乱的里院干净整洁得多。”

开放是青岛的天然基因，作为1930年代国内屈指可数的先进城市，这些里院也是诸多“青漂”在这座城市扎根的起点。孙保锋告诉记者，根据明确的档案记载，1930年代青岛的房租价格甚至远远超过上海、天津等城市。“造成这个现象的原因有两个，一个是1930年代美国大萧条，造成国

际上农产品价格急剧下降，中国的农村经济也受到了很大冲击，胶州、即墨以及鲁西南、苏北地区等地的很多农民选择来青岛打拼谋求生路。另外一个原因是，与上海、天津等城市相比，当时青岛的城市体量很小，容量有限，巨大的需求和有限的房源导致房租价格激增。”

孙保锋介绍，当时的青岛市政当局，考虑到高房租不利于城市未来的发展，想改变这一局面。一方面让类似于“街道社区”层级的管理部门，与房东们协商洽谈、平抑价格，另一方面，着手城市扩容计划。彼时青岛的“都市计划”向东规划至麦岛，向北规划至沧口，行政中心规划在如今的抚顺路青岛理工大学附近。“后来日本侵略者打来了，这个城市扩容计划也无奈而终了。”

孙保锋向记者提到了一个有趣的历史故事：时任政府为了平抑房价，派出专人去调查每一栋里院的房租价格，工作人员后来发现，“首富”刘子山的诸多房产租价明显低于市场价。当时很多里院产权人为便于提高房租，只允许租客短期租房，但刘子山名下的里院，允许长期出租。一些租客即便欠租，刘子山也不撵他走。“从这个小细节来看，刘子山也算是‘为富且仁’了。”他说。

开放场景吸纳新业态

在建筑保护修缮的同时，青岛历史城区业态升级正在全力推进中。市南历史城区保护发展局招商负责人介绍，为加速引入新业态新产业，历史城区加大“以商招商”力度，目前北京798、观塘等富有经验的街区商业运营方正在与市南区密切协作，对街区业态、品牌进行策划。“今年以来，我们的招商团队一直保持着这样的工作节奏：周一到周五在岗位上处理各类项目事宜，周六周日去成都、长沙、上海、北京等地实地考察优质商业品牌。有时候我们招商也会用一些‘笨’办法，例如在实地考察外地步行街时，看到比较火的店铺，会想方设法取得运营商的联系方式，进而开展沟通洽谈。”该负责人对记者说。

历史城区的招商工作取得初步成效。例如，时隔多年，市南中山路区域再度落下总部型项目。于近期落地北方总部的上海罗曼照明科技股份有限公司成立于1999年，2021年上交所主板上市，企业专业从事城市及区域性景观照明、夜经济整体策划、更新等领域。谈到落户历史城区的原因，企业相关负责人孔彪表示，青岛历史城区和上海黄浦江两岸的街区景观有相似之处，正在进行中的历史城区保护更新工作也为企业未来的发展提供了丰富的应用场景，企业将以青岛为基点，加大在北方区域布局数字创意、人工智能等行业应用。

看中历史城区保护更新所带来的绝佳发展机遇的不止罗曼照明。在中山路91号，城市花房项目计划于明年3月份完成软装。记者了解到，城市花房项目将包含两种业态，其一是耐寒凉型花卉品种的展示、研学、培训基地，其二是以这些花卉为主题的民宿。项目负责人房燕告诉记者，企业的研发团队从事新品种花卉引进、组培扩繁技术研究已经有十几年时间，从2021年起加快商业化步伐。“北方冬天的室外几乎很少见到鲜花，而我们做的木本冷凉花卉可在-30℃以上的环境中存活，在北方地区有着丰富的产业化空间。特别是市南区提出打造‘花海市南’，非常契合我们的产业发展方向。”房燕透露，今年冷凉花卉将率先出现在中山路主街上。“这些含氧量高的地被植物，经过精心养护会越来越越好。”

记者还了解到，安娜别墅植入婚业态后，将于本月全新亮相。从上海引进的巧克力博物馆项目也已经确定入驻中山路。

随着城市更新和城市建设三年攻坚行动的深入推进，青岛历史城区正重新聚拢起人气，展现出勃勃生机，舒展开走向未来的“全新画卷”。

今年以来，我市聚焦中山路及周边2平方公里核心区历史建筑和传统风貌建筑的更新改造，通过坚持规划引领、组织招商推介、深挖文史资源、聚焦旅游发展、打造5A景区等重大举措，推进历史城区保护更新进程。

记者从市历史城区保护更新指挥部办公室获悉，截至目前，历史城区已完成保护修缮18.2万平方米，中山路立面修缮14.4万平方米、协同区域立面整治10.5万平方米，道路整治提升34条（15公里），建成停车场6个（1393个车位）、公园广场4个。总体工作量已完成2022年既定目标的80%。

砌砖、勾缝，和灰、抹墙……在前不久由市住房和城乡建设局和市总工会联合主办的第二届青岛市历史建筑价值要素保护工匠技能比武大赛上，近60位工匠现场对决，一决高下，在他们的手中，一面面墙体变得颇具韵味，充分展现出青岛独特传统建筑里院的“原汁原味”。

在建筑修缮的同时，我市还拓展活化利用方式，积极植入新兴业态，发挥里院文化、老字号文化集聚优势，打造文化新地标，涌现了上街里、大鲍岛等一批网红“打卡地”。

老城区的文化厚度和历史底蕴，是青岛的城市特质，一个个升级后的城市更新项目将成为撬动西部老城复兴的重要支点，重塑产业与空间关系，重聚历史城区人气，让历史城区成为建筑可阅读、街道可漫步、城市可记忆的“文化客厅”。

历史城区保护更新

今年任务已完成八成

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁



■大鲍岛文化休闲街区吸引众多市民游客前来“打卡”。 刘文超 摄



■11月1日，游客在市南区银鱼巷参观。



■在青岛历史城区，音乐角演出精彩纷呈。 刘 栋 摄