



提高招引标准,力争全年新增运营面积10万平方米——

布局新业态,210个项目“落子”青岛历史城区

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋

作为城市更新和城市建设三年攻坚行动的“一号工程”,历史城区保护更新工作推进正酣。记者从市历史城区保护更新指挥部办公室了解到,2023年度建设任务中,历史城区17个项目、100个单项工程正在施工,邮轮港区7个项目正在施工。同时正在开展项目设计与施工质量“双精细化”行动,提升建筑设计方案,组织巡查已完工项目190栋建筑,聚力品质提升。随着历史城区保护更新建设的推进,新业态和新项目不断引入。目前,历史城区共引入餐饮美食、精品住宿、文化体验、创意零售、休闲娱乐五大类210个业态项目,其中餐饮美食类项目104个,精品住宿类项目14个,文化体验类项目29个,创意零售类项目37个,休闲娱乐类项目8个,产业办公、金融服务类项目18个。

老味道:力求让老里院“原汁原味”

“有段时间没来历史城区了,小时候那会儿经常‘上街里’,后来就来得少了。如今再来逛,变化很大,久违的热闹又回来了。”市民李静说,青岛人对历史城区有感情,游客觉得历史城区有特色,历史城区应该焕发新光彩。在采访过程中,多数市民和李静有着同样的共识:历史城区既承载着青岛人的记忆,又是青岛对外展示的亮丽名片,历史城区要不断续写新故事,才能既发挥文化底蕴,又展示城市魅力。

今年4月底,位于潍县路19号的太里里首批商户开业,标志着青岛最大里院综合体更新后正式启用。潍县路19号改造更新项目是大鲍岛文化休闲街区重要的地标性建筑,自修缮以来广受市民关注。“潍县路19号是大鲍岛文化休闲街区现存风貌建筑中价值要素最多、保护最完整、元素最齐全的里院群落。为了让老建筑焕发新生机,施工过程中严格按照‘修旧如旧、修旧如初,最大保留、最小干预’的原则开展,力求让老里院‘原汁原味’地展现在公众面前。”据工作人员介绍,项目围绕“创意美食空间”“美学社交空间”和“微醺主题街区”三大主题定位,将打造青岛最具时尚活力的里院商业综合体。目前,南

区开业项目9个,“五一”假期期间首批商户入驻开业,游客络绎不绝。

此外,值得一提的是,今年初,山东省第一部规范历史建筑和传统风貌建筑保护利用的地方性法规——《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》施行,让历史城区“焕新”有了法治保障。

新机遇:统筹谋划业态更新

眼下,历史城区的多元业态对文化旅游的带动作用已初步显现:既涌现出南枝小馆、致璞咖啡、青啤1903、荷田水铺等网红餐饮品牌,又传承了春和楼、苟不理、宜今兴等老字号品牌,还出新了安娜别墅、失物招领、城市花坊、小岛日记等文化体验店,吸引了不少市民游客前来打卡。

离青岛火车站不远处,“烟火气”腾涌的银鱼巷片区,已成为年轻人的聚集地。片区以网红餐饮、潮玩零售等时尚体验项目重点布局,集聚25家原创品牌,目前日均客流约4000人。“老建筑的文化底蕴是不可替代的,这是它能带来流量的魅力所在。我们也在做一些文化衍生品,让更多年轻人喜欢上这里。”“90后”青岛小嫚陈一达是南枝小馆的主理人,也是银鱼巷片区第一个入驻的商家。她表示,很高兴看到老街区更新后进驻了许多新业态,带来新的

生机和不一样的文化碰撞。

自城市更新和城市建设三年攻坚伊始,青岛历史城区就已频频“出圈”“刷屏”,但从“网红”到“长红”,道阻且长。据了解,青岛将结合业态现状,将历史城区划定17个业态片区,提高业态引入标准,严把业态项目质量关,加快餐饮、演艺、住宿等聚人气业态落位步伐。加快推动黄岛路、即墨路等10条重点街路开街运营,平康里、骏业里等20个重点里院开业运营,力争全年新增开业运营面积10万平方米。以市场为依据,引入专业公司为游客“精准画像”,鼓励推动夜间和淡季消费。建立包括业态引进、落地、评估、退出等在内的管理服务体系,促进业态项目迭代更新。

同时,按照创建国家5A级旅游景区标准,持续完善旅游基础服务设施。重点推动劈柴院、栈桥地下通道等10处游客中心建设提升,推动劈柴院、曲阜路等20处旅游厕所建设提升,建立移动厕所补充机制,完成核心区域内旅游导览标识系统设计安装,完善景区标识系统图文展示。编辑多语种导游讲解词,组建多样化讲解服务团队,建立智慧讲解体系。统筹做好历史城区博物馆体系调研,推动王统照故居等5处名人故居开馆运营,完成4处名人故居征收工作。完善历史城区运营体系,强化诚信经营、食品安全、纠纷处理、公共卫生等旅游秩序规范管理。



■大鲍岛文化休闲街区四方路市集摊位鳞次栉比。 邢志峰 摄



■“五一”假期,青岛历史城区吸引了大量市民游客。



■“五一”假期,海誓山盟广场人头攒动。 邢志峰 摄

■在青岛历史城区开展的上街里·逛春天旅游艺术季,吸引众多年轻人前来打卡。 王雷 摄



劈柴院是老青岛最具市井气的地标,随着历史城区保护更新工作深入推进,劈柴院也于2022年下半年启动新一轮更新改造。除却建筑本身的保护修缮外,更新后的劈柴院将建成以传统美食、国潮零售、民俗演艺、非遗文化体验为主导业态的老字号文化深度体验区。为此,劈柴院吸引了以打造民俗体验、乡村旅游闻名的陕西袁家村旅游开发有限公司加盟,意在改变过去散乱的经营局面,提升劈柴院商业品质,唤回青岛人的深刻记忆。记者近日采访获悉,更新后的劈柴院河北路片区,将于今年7月份率先亮相,通过举办“嗨食小街”美食市集,打造100%青岛本地美食生活。劈柴院全部项目预计明年5月投入运营。

更新后将建成老字号文化深度体验区,今年7月河北路美食市集率先亮相 唤回老味道,“新劈柴院”明年5月整体开业

□青岛日报/观海新闻记者 王萌 文/图

劈柴院沉浮

始建于1901年的劈柴院,曾是青岛市井商业、餐饮、娱乐聚集地,评剧名家新风霞、“戏法大王”王鼎臣、相声演员马三立等都曾在此演出过。作为岛城知名地标,劈柴院经历多次沉浮:上世纪80年代,依托中山路强大的人流、物流、商流,劈柴院重新聚集起一批大众化餐饮,是当时热门的餐饮街。到了90年代末,由于城市中心东移、环境设施老化、餐饮环境不佳等原因,劈柴院陷于沉寂。直到2007年,市南区总计投资2.235亿元,对劈柴院开展全面修整及重新招商。2009年4月,修整后的劈柴院重新纳客,成为彼时民俗旅游的重要目的地,在国庆节等重大节庆期间,日均游客数量可达3万人。不过,随着劈柴院内餐饮体验业态日趋雷同,本土特色渐失,体验度不佳,劈柴院对本地市民的吸引力明显下降。

在历史城区保护更新的统一布局下,市南区也将劈柴院的更新列入重点工作。经过多方考察,去年底确定袁家村负责劈柴院未来的招商运营。今年1月份,陕西袁家村旅游开发有限公司和市南区属国有企业青岛瀚海星空文旅产业发展有限公司成立合资企业——青岛海源里商业运营管理有限公司,其中陕西袁家村旅游开发有限公司持股比例为51%。

将汇聚胶东半岛特色餐饮

在建筑及硬件设施改造方面,市南区历史城区保护发展局负责人张卫平介绍,为了更好地保护修缮劈柴院,市南区在修旧如初的原则下经过鉴别论证,对有价值的不同历史时期的建筑构件、艺术设计元素、建筑营造技术或附属物等实施保护、修复及展示。与此同时,结合后期业态布局及功能需求,重新排布了劈柴院内部的管道,新建隔油池和排水设施,增大供电容量,彻底结

束了劈柴院限水限电的历史。

“完成基础层面的改造后,我们还将实施二次设计。”青岛海源里商业运营管理有限公司总经理赵佳告诉记者,二次设计包含公共区域美陈、商业标识牌和室内装修。其中灯光、景观等美陈景观将结合劈柴院形成初期的历史资料展开设计,标识牌和室内装修由入驻业态主导,海源里统一把关。

赵佳曾主导、参与过袁家村旗下多个文旅项目,他告诉记者,青岛是典型的旅游城市,淡旺季流量差异明显,劈柴院所在的中山路更是如此。这对擅长开发面向本地市民文旅产品的袁家村来说是一种挑战。经过反复研判、探索,这支全新的劈柴院运营团队为劈柴院带来了新定位——从原来的“旅游美食街”打造成本地市民和外地游客共同向往的美食文旅聚集地和青岛美食文化输出地。

在业态更新层面,海源里对商铺区域重新规划,将原有的100处商铺增加至130处。“这是为了让劈柴院中的业态更加丰富,让消费者的体验更加多元。”赵佳说。更新后的劈柴院,首要目标是吸引老味道回归。“我们组织了一批40岁至60岁的居民展开专题访谈,居民们对老劈柴院中的坛子肉、锅贴、豆腐脑等小吃十分怀念。所以招商的第一步就是把它们重新聚集回来。”在此基础上,劈柴院还将汇聚胶东半岛当地最具特色的餐饮美食。在体验类产品层面,更新后的劈柴院还将引入酒吧、咖啡、文创、民俗、演出等多种业态。“演出方面,我们每周会设定不同主题,并增加时下流行的演出形式。”赵佳还介绍,更新改造后,劈柴院内过去封闭管理的六七处里院将与两条主街打通,以增加景区的游览动线,延长游客停留时间。

当记者询问劈柴院未来的价格定位时,赵佳表示:“景区物价高”的现象会让消费者产生消费抗性,袁家村在运营景区时算大账,我们不想把劈柴院做成只针对外地游客的一次性消费景区。通过袁家村在青统一的

供应链布局,劈柴院内的产品价格会与周边物价水平匹配,以提升本土市民的复游率。”

已招引50个品牌业态

袁家村是陕西省咸阳市礼泉县烟霞镇内的小村庄,2007年,这个既没有绿水青山美景,也没有古镇老村风貌、距离西安78公里、青年人都已外出打工的“空心村”决心走发展乡村旅游的路子。在外界普遍不看好的情况下,袁家村从村民的日常生活和乡村习俗中挖掘资源,通过集体经济支持、反哺村民的形式,一步步打造出关中民俗文化体验地,并辐射到周边十余个村落。根据陕西省文化和旅游厅官方网站发布的信息,2021年,袁家村游客接待量600万人次,旅游综合收入超10亿元。

2015年,袁家村文旅模式开始从农村走入城市,从陕西走向全国,在此背景下,袁家村文旅集团大举进军青岛,先后在平度、市南、即墨布局新项目。

赵佳介绍,青岛是袁家村文旅集团在山东布局的重点城市,其在市南、平度、即墨三个项目的定位各有不同。位于平度的印象胶东·袁家村项目一期投资16亿元,通过挖掘当地文化民俗,打造文旅特色商业街、高端农创产业园、生活功能综合配套三大板块。即墨项目囊括沿海5处村落,为袁家村文旅集团首个滨海项目。

“袁家村文旅模式的一大特点是统一了入驻餐饮品牌的供应链,以保证餐饮品质,也能降本增效。平度项目中的农业项目部分,未来会供应到劈柴院和即墨项目中。同时,劈柴院也会作为流量入口,它吸引来的优质商业品牌,可能会参与到其他两个项目中。”赵佳说。

据介绍,劈柴院目前已招引50个品牌业态,预计今年7月份,劈柴院河北路部分将率先亮相;今年12月份,劈柴院内十字街部分投入运营。整体项目预计明年5月份向市民游客开放。



■正在更新改造的劈柴院。