

■市北区沿胶州湾一路部署建设青岛国际邮轮港区、跨国公司区域总部集聚区、人工智能产业集聚区等，加快产业集聚。图为欢乐滨海城片区。 修仕轩 摄



上市公司凯撒旅业拟在青布局 市北文旅业态加快重构

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

去年年底，市北区国资平台环海湾集团正式成为上市公司凯撒同盛发展股份有限公司(以下简称“凯撒旅业”)的实际控制人，全国首例旅游业上市公司重整案完美收官。日前，凯撒旅业发布公告，拟在青岛设立全资子公司，将立足青岛，建设运营全域旅游集成服务平台，这标志着市北区国资平台实际控股凯撒旅业后，走出实质性一步。

凯撒旅业主营业务包括旅游、食品及目的地运营，前身是宝鸡商场(集团)股份有限公司，成立于1996年。2015年，凯撒旅业借壳上市，成为国内第二家上市的民营旅行社。2020年，凯撒旅业落地三亚，但受疫情影响，其专注的出境游、航空配餐等业务大受影响，业绩下滑严重，破产重整成唯一出路。参与凯撒重组，是青岛环海湾集团旗下子公司——青岛环海湾文化旅游发展有限公司成立以来的第一个大动作，释放出市北加码文旅产业的强烈信号。

2023年是我国文旅消费恢复元年，文旅市场展现出蓬勃的生命力，Citywalk、特种兵旅行、顶流淄博、围观村超等不少现象级文旅出圈。当传统旅游被重新定义，经验丰富的凯撒旅业将会如何助力青岛、市北文旅业态重构?

全面布局青岛市场

投资是利益和风险的博弈。

在此次重组案中，市北国资仅用2.88亿元，就成为凯撒旅业的实际控制人。市北国资的考量显而易见：凯撒旅业虽是“不良资产”，但却是海南省唯一一家旅游上市公司，业界地位和平台资源具备稀缺性和优越性，趁其处于价值洼地之时，以低价介入，一旦注资盘活，便可通过充分发挥品牌旅行社的杠杆作用，开拓场景，获得高投资回报率。

凯撒旅业推行“旅游+食品”双主业发展战略，是集会展旅游、旅游电子商务、航空铁路配餐、项目投资与资产管理为一体的全产业链综合服务商和龙头企业。前期，深圳证券交易所网站披露的《凯撒同盛发展股份有限公司及其六家子公司重整计划》(简称《重整计划》)就显示，青岛丰富的旅游场景资源将为凯撒旅业拓宽业务提供多元选择，凯撒旅业也将以“青岛的资源+凯撒的能力”为策略，致力于打造“中国领先的旅文与目的地运营服务商”，并对在青产业布局做了较为全面的梳理。

比如，在旅游方面，凯撒旅业将积极推进与山东省多个大型文旅集团的广泛合作，共



■凯撒旅业将布局旅游码头资源整合、开发及运营，助力市北“后海”板块崛起。李路顺 摄

同开展旅游码头资源整合、开发及运营，深度打造海上旅游新业态。推进与青岛当地航空公司的战略合作，开展常态化的旅游包机业务；与本地酒店经营体形成长期绑定，获取优质低价的住宿批发供应。

在食品方面，在巩固既有航空、铁路配餐业务基础上，大力拓展邮轮船供市场，同时积极发挥行业经验优势，复制推广航食运营管理模式，进一步增强盈利能力。

在目的地打造方面，全面启动街区元宇宙建设，实现凯撒旅业全球旅游资源与街区元宇宙场景搭建嫁接，平台搭建完成后由凯撒旅业负责专业化运营管理。

值得一提的是，作为国内出境游的龙头企业，凯撒旅业已经积累了对欧美日韩等地的旅游资源和渠道，并长期经营奥运会、世界杯等大型文体活动票务代理，以此来看，青岛文体活动或将有更多机会站上世界舞台。

走出关键一步

今年3月初，凯撒旅业发布公告，拟以自有资金出资人民币10000万元在青岛市设立全资子公司凯撒海湾目的地(山东)运营管理有限公司(暂定名，具体以工商核准的名称为准，以下简称“凯撒海湾”)。未来，凯撒海湾将充分发挥各方资源及背景优势，立足青岛，

构建以滨海旅游为主，结合目的地旅游资源开发，建设运营全域旅游集成服务平台。

公告还透露，“凯撒海湾”将依托市北区独特的资源禀赋与控股股东强大的资源整合能力，打造海上旅游、特色历史文化街区、创新型度假村等精品文旅项目，争取形成构建全域旅游的成功样本，向全国其他省市作产业延伸，并在进一步增强公司文旅行业影响力的同时，提升公司经营效益。由此看来，凯撒海湾的设立将是凯撒旅业在青扩展业务的关键一步，设立全资子公司是实现公司旗下目的地板块战略转型发展的重要举措，“凯撒海湾”也将是市北塑强文旅产业的重要推手。

公司为扩展业务项目，设立独立的子公司专项运营，是现代商业运营模式。记者注意到，以往，凯撒旅业旗下目的地板块主要以服务目的地的单项活动或项目为主，“凯撒海湾”设立后，有望更广泛范围、更深度地投身目的地业务。

对此，青岛环海湾集团党委书记、董事长，凯撒旅业董事长迟永杰表示，此次设立“凯撒海湾”，是综合市北的资源禀赋、环海湾的整合能力、凯撒旅业的运营优势，所做出的积极探索。“凯撒海湾”将加速目的地板块整合营销，创造旅游消费新场景，寻求公司新的经济增长点，结合区域旅游经济发展水平，丰富文旅产业布局。

对市北文旅有多重利好

从全域来看，作为旅游目的地的市北，其文旅成色还需打磨，文旅资源集聚度还有待提高，参与凯撒重组则是市北加码文旅产业的关键一招。从《重整计划》来看，这几个措施的指向性颇为明显——

一是“后海”岸线资源的开发。海洋旅游是青岛旅游发展的重点领域，近年来，邮轮旅游、观光旅游、海岛旅游以及各类海上休闲活动成为新趋势。在城市更新推动下，从邮轮港区到欢乐滨海城沿线的“后海”片区崛起，今年年初，市自然资源和规划局编制发布了《青岛市邮轮游艇帆船码头专项规划(2021—2035年)》，大港、欢乐滨海城均预留了邮轮码头、游艇帆船码头，根据之前凯撒旅业提到的“开展旅游码头资源整合、开发及运营”，市北在岸线资源挖掘、深度打造海上旅游新业态上将有大动作。

二是邮轮旅游。凯撒旅业提出“将依托青岛港和青岛国际邮轮母港，共同拓展邮轮船供配餐等业务”。邮轮船供经济效益可观，以一艘载客4000—5000人、航程5天的邮轮来说，仅单项食物消费约为150万元。但邮轮船供配餐和我们熟知的公司配餐、团体配餐则有很大的不同，其行业标准要求极高，且和边检、出口退税等环节挂钩。凯撒旅业在食品行业的优势则有助于市北扩大邮轮船供本地采购规模。

除此之外，凯撒旅业的核心竞争力是通过旅游要素组合设计，形成独特的出游体验；凯撒旅业在邮轮旅游领域深耕细作，疫情前曾与全球性邮轮公司达成深度合作，推出“全系列”邮轮产品，积累了优质客源，这些都将为市北在丰富邮轮产品、拓展邮轮客源、打造邮轮目的地等方面提供助力。

三是全域旅游资源的整合。“山、海、城”是青岛旅游城市的标签，如果要给这个标签赋予温暖的故事和独特的味道，那一定少不了大鲍岛网红巷的回眸，海港的落日 and 咖啡、醇厚的啤酒，以及葱儿街的烤苕皮、铁板鱿鱼。有智库专家提出，“市北区有丰富的历史街区、步行街、博物馆等文旅资源和人口流量，并购凯撒旅业是全区发力文旅产业发展的一个切入口”。因此，凯撒旅业在品牌、人才、专业能力和供应链等潜力的充分释放，将助力市北进一步盘活资源，提升全域旅游品质。

对一座城市而言，历史遗存是一笔可贵的精神财富，它承载着老城独有的历史记忆，展示城市的文化底蕴。如今，海量历史遗存散落在岛城各处，平安路24号旧货市场便是其中之一。据了解，为了最大限度地保护、传承好这份属于老城区的独家记忆，同时提升周边居民的生活质量，项目方在改造过程中，充分尊重地块原有肌理和风貌，保留原有空间格局，激活历史遗存，让老旧空间变为“体育秀场”，力争将该项目打造成为一个赓续城市文脉、激活工业遗存的经典案例。

短 讯

市北都市科技园今秋交付 已有10多家企业签约

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新
实习生 王海榕

本报讯 近日，由中建建筑集团承建的青岛主城区首个“新型产业用地(M0)”项目——市北都市科技园施工迎来新进展，园区正加快推进装饰装修和设备安装，计划今年秋季完成交付。据了解，目前已有10余家企业签约，预计今年年底将有超过20家企业正式入驻投产，为市北乃至全市现代化产业体系建设再添新动能。

都市科技园位于市北区德兴路29号，西邻南昌路，东邻重庆南路，毗邻地铁8号线和3号线，占地面积2.5万余平方米，总建筑面积8.95万余平方米。园区建有4栋单体，建筑功能涵盖“研发+厂房”“商业+办公”“商业+公寓”三种模式。

该项目自2022年开工以来，其进展情况便备受关注。面对施工重点难点，项目团队综合考量，兼顾安全、质量、工期、环保等多重因素，探索钢结构压型板配管施工、穿插施工、二次配管线槽封堵抗裂施工、建筑钢结构吊装等先进施工技术，顺利攻克场地狭小、围护结构种类杂等难题，稳步推进园区建设，并于2023年5月顺利实现主体封顶。

当前，园区正开展地下车库智能化三层立体机械停车设备样板工程施工。在建设两、三层升降横移类机械式立体停车库的过程中，项目团队采用“电机+钢丝绳”的新型驱动方式，实现增强安全性、提高容积率、简化操作方式、降低保养费用四大成效，可谓“一举多得”。

在探索如何更好激活、利用老城区产业空间的时代潮流中，市北都市科技园项目无疑具有重要意义——它不仅是首个落地市北老城区的M0项目，还是省市双重点项目，承担着营造优质创新氛围、助推老城区新质生产力蓬勃发展的重要使命。据悉，项目建成后将聚焦新一代信息技术、智能制造、金融科技等重点发展产业，打造集研发、制造、仓储、商服、人才居住、企业孵化、行业交流、科技成果转化和服务功能于一体的现代化都市产业园区，构建高端产业垂直生态体系。

市北楼宇经济再添新荣誉 荣获“2024年中国楼宇经济 高质量发展示范城区”称号

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新
实习生 王海榕 通讯员 白瑜

本报讯 日前，中国楼宇经济高质量发展峰会在北京召开。会上，市北区荣获“2024年中国楼宇经济高质量发展示范城区”称号，青岛国际航运中心入选“2024年中国商务楼宇TOP排行榜”，山东海洋发展有限公司总经理詹风强获“2024年楼宇经济发展推动力奖”，获奖数量列全市首位，充分彰显了市北楼宇经济的强劲活力。

“2024年中国楼宇经济高质量发展示范城区”为行业荣誉奖项，由中国楼宇经济高质量发展组委会推出，旨在表彰在楼宇经济建设过程中有突出贡献的城区。市北区是全市最早发展楼宇经济的城区之一，青岛中央商务区早在2003年便命名设立，当前，这里仍是全市楼宇资源最集中的区域之一。从全区来看，共有93座建筑面积超5000平方米的商务楼宇及产业园区，总建筑面积约401.3万平方米，目前空置率由2023年初的23.18%降至17.3%，低于同期北京、广州、深圳等一线城市水平。由此可见，楼宇经济已成为市北城区经济和产业发展的重要动力。

近年来，市北区始终聚焦“2+6”特色产业体系建设，坚持将楼宇经济作为高质量发展的重要引擎，综合考量多种因素，出台《市北区2021—2025年楼宇经济发展行动方案》《市北区促进楼宇经济发展扶持办法》，给予楼宇发展一定政策支持，实现“楼宇发展，政策护航”；以“一楼一业、一楼一特、一楼一品”为导向，引导楼宇错位发展、特色发展，为不同的专业特色楼宇提供广阔的成长空间；坚定“龙头带动、沿链聚合、集群发展”的产业理念，为楼宇经济锚定前进方向，紧抓“重点产业”这把做大做强楼宇经济的“钥匙”，梳理各行业龙头企业及其“朋友圈”，逐步构建产业“生态圈”，促进相关产业集群成链，并在此基础上力求高端补链、终端延链、整体强链，不断提升楼宇经济产业能级。

截至目前，市北区已成功培育亿元楼宇20座、专业特色楼宇21座，今年还将新培育4座亿元楼宇及6座专业特色楼宇。

平安路24号旧货市场完成搬迁，原址今年7月将落成体育公园 昔日旧货市场变身体育新地标

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 实习生 王海榕 通讯员 吕政

差、产值低，在经营过程中日显“掉队”，与周边区域发展格格不入，成为青岛市低效用地之一。

如何改变现状，让城市空间顺应时代潮流，焕发全新的生机活力?“搬迁改造”成为最优解。2023年年初，平安路旧货市场开启搬迁模式。市北区四方街道、国信集团及市场管理方共同协作，稳步推进搬迁工作，用心处理好百姓关注的重点问题，积极动员市场业户搬迁至方中圆商业街继续经营。在搬离平安路前，业户们自行拆除部分棚厦和违建，为旧货市场的“大扫除”出一份力。四

方街道综合行政执法中队也配合国信集团，对市场内余下的近8000平方米违法建筑统一清理，为该地块的“华丽转型”打下良好基础。去年11月底，市场68户业户清退工作顺利完成；同年12月7日，项目改造建设启动，总投资额达4000余万元，计划于今年7月竣工。

据悉，未来落成的体育公园将设1处标准篮球场、3个小型篮球场、6片羽毛球场，以及多个乒乓球桌和台球桌，可满足不同人群的多样健身休闲需求。此外，公园还设有98个地上车位，有效化解可能出现的停车难题。

日前，记者在采访时获悉，位于市北区四方街道的平安路24号旧货市场已整体搬迁至人民一路方中圆商业街。市场原址正着手升级改造，预计今年7月竣工，将变身一处集全民健身、体育培训、体育休闲、文体娱乐于一体的大型休闲体育运动公园，成为“老四方”的体育场所新地标。

平安路24号原为青岛市粮食局第二粮库，2000年改为青岛平安路旧货交易市场，占地面积约25亩，市场内共有经营业户68家，是青岛市最大的旧货市场之一。近年来，旧货市场存在内私搭乱建的现象，环境