

一批餐饮美食、精品住宿、创意零售等业态上新，青岛历史城区更新范围从中山路片区向外拓展延伸——

老城频添新业态，更新更潮更耐逛

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 曹森

活动精彩纷呈、场景体验多样、潮流首店扎堆……刚刚过去的清明假期，青岛历史城区人潮涌动，3天累计82万人次到历史城区打卡，不少置身其中的市民游客更是直呼“老城更耐逛了”。

“耐逛”得益于商文旅融合之下新业态的集聚。历经三年沉淀，青岛历史城区已引入餐饮美食、精品住宿、文化体验、创意零售、休闲娱乐等业态300余家，运营面积达19.3万平方米，构建起多元消费新场景。这些业态或是强化内容互动，“贩卖”情绪价值；或是探索跨界融合，搭建体验场景和平台；或是加码“在地性”探索，做足青岛特色，成为吸引年轻人的“关键密码”。

如何进一步激发消费新活力，推动青岛历史城区实现“长红”？业态依然是重中之重。在近期召开的全市城市更新和城市建设2024年度动员大会上，青岛历史城区列出新目标——将积极布局网红餐饮等宜人业态，奋力提升全域业态运营率，推动新增业态面积不少于10万平方米。为此，青岛历史城区正加大招引力度，推进核心片区业态落位；加大复制、推广更新经验，把更新范围拓展延伸至无棣路、信号山、苏州路历史街区，以期通过片区联动加速历史城区“破茧成蝶”。



刚刚过去的清明假期，青岛历史城区人潮涌动。



■“焕新”后的青岛历史城区吸引全国各地游客打卡。

复合业态集聚

2023年是旅游市场恢复元年，涌现出Citywalk、“特种兵旅行”、“顶流淄博”等诸多现象级文旅爆点，传统旅游被重新定义。深究其背后逻辑，我们不难发现：什么能打动年轻人，什么就能打动市场，甚至是创造市场。

“旅游业复苏绝非简单的‘回到2019年’，疫情深刻地影响了游客的观念、习惯和偏好，新业态改变了旅游市场的结构和特征，青岛应积极应对旅游新需求、新样态、新赛道，推动旅游产业提档升级。”青岛大学旅游与地理科学学院院长肖建红提出，在“得年轻人得未来”的当下，青岛应进一步发掘时尚、现代、动感、活力的城市内涵。

近年来，青岛历史城区瞄准年轻人打造潮流场域，吸引了一批具备“新潮”“复合式”“场景化体验”等特征的新业态，业态集聚让各片区“个性”十足，形成了相对集聚又互相支撑的运营模块——

市南区打造“上街里”IP，形成了劈柴院、三江里、太兴里等10大业态片区。其中，劈柴院主打餐饮、海誓山盟广场聚焦婚恋、银鱼巷玩转潮流，不同片区错位发展，相互赋能。市北区打造“大鲍岛”IP，南片创意零售、网红餐饮、体验互动、博物展览等业态集聚，都市慢生活的“日逛”休闲氛围拉满；北片品质宴请、音乐酒吧、特色民宿等夜经济元素入驻，成为市民游客“夜游”里院的目的地。两片区合力打造满足市民游客“全时”“全季”休闲娱乐需求的里院新生示范区。

具体到细分业态来看，在餐饮美食领域，由袁家村加盟的劈柴院重新开门迎客，形成以传统美食、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。在李村路，一批复合式品牌首店的加入则带给食客更多元的体验。

在潮流时尚领域，定位“原创品牌集合街区”的银鱼巷已成为本地年轻人的潮流胜地，创办了银鱼巷微型博物馆、上街里市集、SFY原创主理人集合院，引进了咖啡、古着、手作、音乐、市集、新中式等众多原创品牌商家。在这里，本土原创品牌占据一半以上，年轻主理人的个性与老街的韵味碰撞，展露新生机。

在创意零售领域，“失物招领”照相馆、无人自助模式的斯多葛画廊、主打木工手作的“啄木工坊”等一批“小而美”的特色店集聚三江里；还有在网络上热门的Tufting（簇绒手作）体验店知之ArtLab、可定制黑胶唱片的NO.66超级音乐工厂等小众宝藏店铺散落在街巷，满足市民游客的个性化消费需求。

在精品住宿领域，红房子音乐家酒店、世御酒店等高端酒店，种花小筑、梵花美墅、青亭等精品民宿集聚，旅游旺季“一房难求”。这些新式酒店将历史建筑风貌和现代生活结合，混搭音乐、酒吧、咖啡厅、博物馆、酒店等元素，让住在老城的游客能够深度体验老城独有的韵味。



■游客在巧克力博物馆了解巧克力的储存制作等常识。
邢志峰 摄

业态持续上新

产业迭代升级是所有街区持续成长的原动力。历史城区的长周期模式，更需要运营者耐下心来和时间交朋友，在新与旧的磨合中不断打破边界、加速业态迭代。

清明假期期间，刚开始试营业的巧克巧蔻巧克力博物馆迎来“开门红”，每天客流量近千人，大家在扬帆远航的巨轮、跃水而起的鲸鱼、海底城堡等巧克力制成的巨型雕塑前打卡拍照。“我们采用购票入场模式，目前平台门票预售已达11000多张，本月10号将迎来一波客流高峰。”巧克巧蔻巧克力博物馆店长孙立亮介绍，除巧克力雕塑展品、巧克力产品外，博物馆还提供休闲饮品及DIY活动工坊专区，打造集体验、互动、观赏、科普、零售于一体的巧克力主题沉浸式乐园。

越来越多的新业态将在历史城区落位。市南区保发局相关负责人介绍，除巧克力博物馆外，老字号展览馆、城市旅拍等文旅商项目均在清明假期前开放，今年上半年，四方路片区的艺峰阁、太兴里片区的音乐主题私房合院、青麦精酿、万物潮、复兴LIVE等近30个创意消费项目将集中上线，新增2万平方米院院消费场景。

市北区也正积极推进意向商户入驻落位，位于芝罘路71号的海饼干威士忌正在装修，店铺将根据不同消费群体个性，定制化打造多元场景的威士忌酒吧；齐派精酿、沃德·观云里等创意消费项目也将在上半年集中亮相。“清明假期是五一假期的预热，目前，我们正在同步筹划五一假期期间的创意市集、文艺展演、主题展览等活动，着手开展街区氛围提升和业态落位工作。”青岛环海湾集团历史城区企划推广相关负责人张洋说。

已入驻商户也需要自我升级才能让市民游客“常逛常新”。比如，清明假期期间，哈霓风车大鲍岛旗舰店就特别策划了“春日好食光·星座茶歇”活动，推出独具青岛特色的冰淇淋——青岛原浆、崂山可乐、白花蛇草水、青岛老豆腐等口味的冰淇淋，以及契合樱花时节的杏仁樱花口味单品等，都备受年轻人喜爱。针对五一假期，哈霓风车大鲍岛旗舰店还将再研究新品，并增加人手、优化服务流程，给市民游客带来更好的消费体验。

“在内容时代，产品为王，要在流量中涵养‘留量’思维。”斯维登集团目前在历史城区运营三个项目，分别是位于广西路27号的梵花美墅、三江里的种花小筑里民宿以及正在试营业阶段的繁昔里院民宿，该集团华北区总经理刘世文介绍，就春节和清明两个假期的入驻情况来看，客户主要以一日住宿为主，“这就需要我们自己策划，嫁接更多产品和活动，提升游客的消费体验，让他们流连忘返、持久回眸”。

此外，中山路上的昔日地标商厦也开始扎堆焕新。今年2月，百盛购物中心裙楼及地下车库改造提升项目启动，这座曾经的地标商业体将转型为首店、潮牌集聚的上街里MALL。华能大厦音乐家广场项目有序推进，其一层、二层将引入具有海洋文化属性、青岛特色的业态，以及网红咖啡店、星巴克、必胜客等餐饮品牌。东方贸易大厦也将启动更新，打造餐饮、酒店、文化艺术厅以及潮流商业集合空间。



■游人漫步黄岛路感受现代美学和老街里的视觉冲击。
于濬 摄

再拓更新范围

新列入更新计划的老城区，同样值得期待。

当下，青岛历史城区更新先行区——中山路片区、大鲍岛片区业态已日臻成熟。今年，青岛将在做好核心片区业态落位和优化的基础上，再度拓展历史城区更新范围。

其中，市北区将再启动5万平方米历史建筑保护修缮，重点实施无棣路、信号山等历史街区保护更新工作；与无棣路南北相通的苏州路街区，也被列入市南区的提升计划，片区将实施历史建筑保护修缮，引入策展、轻餐等业态。

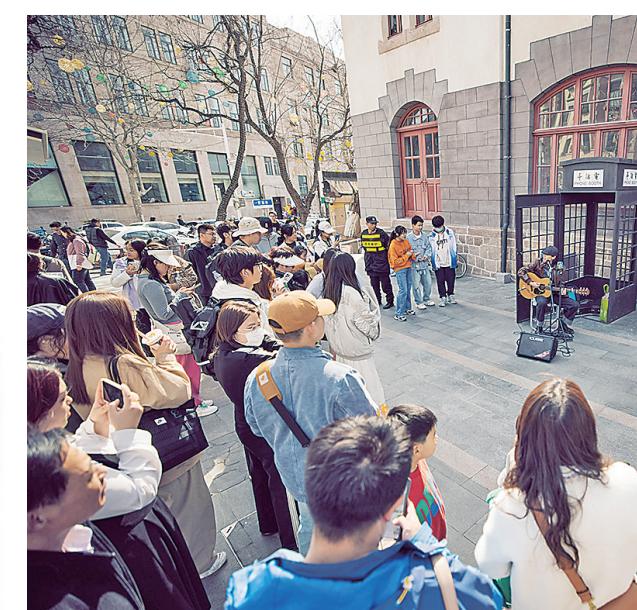
老城区如何更好地守好“老”的底色和文脉，拓展“新”的内涵和意蕴？中国工程院院士、东南大学建筑学院教授王建国认为，城市风貌是一座城市区别于其他城市最重要的特征，其内化隐性的文化、风俗，外化显性的山水、建筑等独具特色的城市风貌形象，对于“城市升维”具有重要意义。作为城市最宝贵的资源，历史城区也应基于既有城市格局重新定义，挖掘历史城区风貌感知的多种潜力，构建空间生长的内在逻辑。

记者在探访时发现，目前，今年计划更新的三大历史街区均已启动改造，业态定位明确且独具青岛城市特色。

在无棣路历史街区，有12栋单体建筑已开始基础加固施工，其他里院的规划报批、图纸审查工作正加速推进。“波螺油子”是青岛特有的道路风貌，为了和波螺油子艺术谷联动，做大做强波螺油子IP，该街区将以“波螺油子·十二阶”为主题，结合街区山谷地势，打通内部台阶步行动线，把里院建筑与独具韵味的台地风貌有机结合，形成有院、有巷、有烟火的闲适生活体验目的地。

在信号山历史文化街区，登州路、辽北路、嫩江路两侧的传统风貌建筑外立面已设置了围挡，工人正在拆除片区违建，并同步开展旧墙皮铲除和结构加固施工。据青岛市北城市建设投资有限公司工程部负责人陈常鸿介绍，该街区将以齐东路片区为重点，结合建筑特色打通30余个院落的步行行动线，打造贯穿登州路、辽北路、嫩江路的“十字街坊”，形成慢生活、慢逛、慢创想的开放型城市客厅，今年年底，街区内建筑保护修缮工作将基本完成。

此外，市南区还将深入挖掘江苏路、大学路、八大关等区域建筑、庭院、街区史料，并以“闻一多纪念馆”为主题，推进建设中国海洋大学鱼山校区综合文史馆，将其纳入“上街里”品牌板块，与中山路街区的文化资源、载体空间联动。



■酒研舍乐队主唱在中山路城市记忆馆前表演。

