

从海景咖啡馆到咖啡工厂店，青岛成为咖啡厅商家数量全国前十榜单上唯一一座北方城市，咖啡消费已成文旅经济的新增长点——

# 得闲饮“咖”，街巷飘出“文旅+”新味道

□青岛日报/观海新闻记者 王 雷 实习生 王若昕

## 文旅新现象观察 ①

天气晴好的日子，青岛海边的咖啡馆总是门庭若市，高峰时段，顾客们甚至需要排队等待座位。咖啡豆研磨机的响声与咖啡机的蒸汽喷涌声此起彼伏——这是游客“打卡”热潮带来大量订单的见证。

《2023—2024 中国咖啡行业年度发展报告》显示，2023 年，中国现制咖啡市场规模达到 1623.5 亿元，预计到 2025 年，中国现制咖啡市场规模将突破 2200 亿元。在这波咖啡浪潮中，线下的“打卡”消费场景愈发火热。

《2023 年咖啡赛道专题研究报告》显示，如果以 2023 年 4 月抖音上有动销的咖啡厅商家数量来计算，青岛是入围全国前十榜单的唯一一座北方城市，咖啡消费已经悄然成为青岛文旅经济的新增长点。

在“南强北弱”的咖啡行业格局中，青岛能够做到异军突起，不仅是因为山海城一体的海滨城市风光，更在于青岛咖啡产业起步较早，同时积累了一批咖啡行业的杰出人才，他们长期致力于营造和培育浓厚的咖啡文化氛围，在“后消费时代”结出累累硕果：在青岛，一杯咖啡飘出了“文旅+”新活力和“产业的醇香”。

### 时尚美学，打造一流环境

早上 10 点，位于太平角的 sof 咖啡开始了一天的营业。店员推开折叠式玻璃门，天光海色一时间涌入屋内，与满室的咖啡馥郁香气来了一场“亲密接触”。得天独厚的“一线海景”是毫无争议的主角，到了旅游旺季，这里上午 11 点就会客满，后续前来的客人则需要取号，排队等候。

“现在的超高热度完全是超出预期的。”sof 咖啡的主理人崔瞻文坦言，想要开好一家咖啡馆并不轻松。“在客流最高峰时，单日销量可达 300—400 杯。为了保证出品速度，店内长期聘请 6 位专职咖啡师，这意味着在淡季也需要花费高昂的人工成本。在开业初期，团队的磨合与设备的调试也花费了大量的精力，如此方能保持住良好口碑与出品质量。”崔瞻文说。

在八大关、太平角一带，海边咖啡馆鳞次栉比，作为咖啡领域的后来者，sof 咖啡是如何脱颖而出的呢？

“光有精致的装修风格是远远不够的，还需要三个要素，即好停车、好风景和相对独立的社区



■一线海景成为 sof 咖啡的“流量密码”。

环境。此外，还要深入了解消费者的社交需求。”崔瞻文认为，在当今激烈的市场竞争中，为消费者打造一个足够成熟的社交场景，适应不同人群的需求，是开好一家咖啡馆的关键所在。

值得一提的是，咖啡馆有一个常常被忽视的特质——它能够让彼此不同的特质得以共存。它既是一处可以独处的空间，又是一方社交的聚集地，无论是读书写作还是拍照“打卡”，顾客都能在此找到“归宿”。“咖啡文化是需要时尚态度来碰撞的。”一位咖啡达人道出了咖啡馆常常以其特有的时尚美学俘获无数游人心的营销规律。

### 活化利用，开辟全新方式

倘若给你一个东西通透的桥洞，你能利用它做些什么？

咖啡品牌 Berry Beans 的主理人韦寒夜对此给出自己的答案：“给我一个桥洞，我可以还给你一家咖啡馆。”

位于青岛电视观光塔脚下的这家 Berry Beans 已是韦寒夜在青岛的第二家店。说起太平山路 1 号，即使老青岛人也不见得知晓它的具体所在，原因在于这个位置相当隐蔽——位于太平山顶，店铺就开在通往电视塔桥梁的桥洞中。

几年前，常年以绅装和小胡子形象示人的

韦寒夜以在北京胡同里教大爷大妈们咖啡拉花的事迹而走红网络。对于咖啡馆的经营理念，他有着的一套成熟而独到的看法。韦寒夜认为：“无论是独立咖啡馆，还是精品咖啡店，都应该有一个特点，即需要体现一个城市的文化与调性，在线下与咖啡师面对面的交流体验是难以替代的。”

在青岛这家独树一帜的“桥洞咖啡馆”里，设计师采用了“共生”的设计理念，运用照明亮化等手段巧妙地消除了桥下空间的压抑感。与此同时，桥下原本单调的空间也被精心设计为咖啡吧台，户外的外摆则提供了能在树林中露营的想象空间。店员介绍，今年“五一”假期以后，店内的外地客人数量持续上升，目前占比可达四成。

一杯咖啡，在城市里是怎样的一种存在？从全国看，2023 年的夏天，北京、福州、昆明、武汉、长沙、上海、重庆、青岛等地的城市咖啡节此起彼伏，似乎比当下的天气更火热。“‘以节促旅’具象到咖啡与城市的互动，可以说，‘咖啡+’在不断地催生消费新业态新模式。”一位业内人士表示。

正如这位业内人士所言，2023 年以来，在国家政策鼓励扶持、线上线下消费提振的背景下，咖啡全产业链升级提速，国内咖啡产业迎来全新发展期，经济领域也多了个专业词汇——咖啡指数。在某种程度上，其间隐含着居民可支配收入、消费水平、社会消费品零售总额等硬核

指标的比拼，折射着城市当下的繁华程度，也预示着城市未来的发展活力。

在韦寒夜看来，咖啡节与青岛的旅游市场是一种相辅相成的良性关系，咖啡节能够加速一批来自外地的精品咖啡馆在青岛落地，进而形成具有生命力的自然流量。

### 氛围十足，咖啡工厂标新

尚未走进李想珈的咖啡工厂店，几百米开外即可闻到咖啡烘焙的焦糖香气。在这家工业风十足的咖啡工厂店内，一楼的前半部分是面向客户的吧台与桌椅，后半部分则是挂耳咖啡和成品咖啡豆的包装车间，登上二楼，还能看到三台大型咖啡烘焙机在玻璃幕墙围成的封闭车间内持续运转。“从种子到杯子，在这家咖啡工厂店，客人可以看到咖啡烘焙与饮品制作的完整流程。”李想珈主理人高振贵介绍。

2010 年，高振贵在大学路上开了第一家店。“我一直认为咖啡店的‘氛围感’很重要。”高振贵表示，从大学路的一家小店到现在两层楼的咖啡工厂，前来“打卡”的游客也经历了多次变化。“最开始有不少来自国外的客人，后来一线城市的客流占据主流，再后来是来自中部省份和三线城市城市的客流。目前来‘打卡’的客户群体，以年轻人居多。”高振贵介绍。

在“Z 世代”的旅游群体中，相当一部分在旅游时会探访当地不错的咖啡馆。今年年初，“旅游红利”四个大字首次出现在了高振贵办公室的创意白板上。“不想放过这波文旅消费热潮。”高振贵说。

“从这个角度出发，加入工业旅游元素的咖啡加工企业不失为一个可以着力发展的‘咖啡+文旅’新赛道。目前，青岛已经有了青岛啤酒博物馆珠宝在前，凭借港口优势和较大的咖啡加工产业规模，完全可以成为打造北方‘咖啡之都’的关键一招。”高振贵表示。

青岛市咖啡协会会长姜文博认为，“原子化”的新一批游客已不再满足于去传统景点“打卡”，他们更倾向于在网上寻找自己感兴趣的店铺，形成自己的一套旅行逻辑，进而前去“打卡式”游览。“近年来，在青岛市商务、文旅等有关部门的支持下，在崂山区、市北区和市南区先后举办的咖啡节庆活动，也为青岛的咖啡生态圈建设带来相当多的助益。”姜文博说。

选豆、烘焙、制作、实验、开店……一杯芬芳馥郁的咖啡，演绎的已经不再只是一种追求功能性的提神饮料，而是承载起了人们更多的诉求与向往。

# 青岛国信·海天中心问鼎国际商业地产界至高荣誉——BOMA TOBY 大奖

## 加冕国际大奖，赢得业界赞誉

BOMA(国际建筑业主与管理者协会)成立于 1907 年，是全球公认的商业地产行业代表。它根据全球超过 16 亿平方米商业地产的丰富实践，提炼出了一整套运营管理体系与实用工具，在全球 17 个国家以及 80% 的地区被广泛应用。经过百年沉淀，BOMA 如今已遍及五大洲 230 座重要城市。

近十年间，如何引入领先的资产管理理念与标准，实现楼宇运营的品质化升级，成为业界广泛关注的核心议题与迫切需求。截至 2024 年 6 月，BOMA 中国会员单位已发展至近 50 家，涵盖了超过 7000 万平方米的商业地产面积。目前，国内存续期内有 8 个项目获得过 BOMA COE 及 BOMA 360 认证。中信大厦、上海中心大厦和广州国际金融中心等标志性建筑都以 BOMA 作为资产管理标准，全国各地众多楼宇项目也正积极投身于这一实践浪潮中。

据 BOMA 国际介绍，TOBY 入围标准极为严苛，需在建筑管理、设计创新、社区参与、租户关系、现场管理、环保与绿色政策和流程等综合方面均有杰出贡献。在这场历时 6 个月、历经 TOBY 评审委员会严谨审核的评选中，海天中心凭借着优秀的硬件标准和卓越的软性实力，从世界范围内众多优质项目中胜出，摘得商业地产运营管理界的“奥斯卡”桂冠，成功赢得了业界认可与赞誉，资产运营管理能力迈入了全新阶段。

## 匹配城市战略，打造城市会客厅

作为“山东省新旧动能转换重大项目”和“青岛市重点项目”，海天中心由青岛国信集团投资建设并运营，从 2009 年肇始规划到 2021 年全面竣工交付运营，以匠心品质和高水平的工程建设能力直面各种挑战，接连斩获第二十届土木工程詹天佑奖、中国建设工程“鲁班奖”、世界高层建筑与都市人居学会“亚洲最佳高层建筑最高奖”、“LEED 铂金级”认证、三星级绿色建筑标识项目等众多国内外权威奖项及认证，



■青岛国信·海天中心问鼎国际商业地产界至高荣誉——BOMA TOBY 大奖。

引领商业地产与绿色建筑发展新潮流。

如何匹配资产运营管理能力，达到国际标准更是海天中心不断思考的课题。2020 年海天中心引入国际资产管理体系 BOMA 后，多次

与 BOMA 专家团队、优质项目深入交流，实现了在运营管理、营销沟通、能源管理、环境管理、培训管理等方面的多维度提升，成功获得 BO-

向与会的商业地产运营管理专业人士分享了其在楼宇资产运营管理等方面的创新亮点及核心优势，将项目成果及实践经验带到国际舞台，助力商业地产行业创新发展。

海天中心始终积极顺应行业发展趋势，在楼宇运维、物业管理、招商运营、品牌营销等多方面积极与行业领先机构碰撞智慧、交流经验。在整体商办市场持续下探的环境中，海天中心租赁增量始终位于区域首位，跃居税收十亿级楼宇。作为高端服务业集聚区，已吸引了包括欧力士、中宏保险、华为、泰康人寿、招商银行等世界 500 强及行业头部企业入驻，占比已达 80% 以上。对城市而言，海天中心与城市发展同频共振，是承载城市内涵、体现城市开放活力形象的新载体，成为名副其实的城市会客厅。

## “产业”与“金融”两端发力，成就城市梦想

根据《中国楼宇经济蓝皮书》，我国已初步进入楼宇经济 3.0 时代，国内楼宇运营管理水平日益提升。此次海天中心获得国际认可，不仅展现了优质商业地产项目的标杆水准，也为楼宇经济持续向新而行、提质而兴注入了更大活力。

多年来，青岛国信集团作为青岛市重要的市属国有企业，笃信笃行，始终以“成就城市梦想，做受尊敬的城市专业投资运营商”为愿景，以“为国家贡献力量，为城市经略美好，为企业永续发展，为员工创造幸福”为使命，积极匹配城市战略，融入城市发展大局，紧紧把握时代脉搏，打造城市高质量发展的“主阵地”。

以此次海天中心站上世界商业地产领奖台为契机，青岛国信集团未来将继续强化匹配城市战略能力，服务城市发展大局，一方面，持续推动大基建和城市运营等核心主业与服务品质能级跃升，打造 TOD 等新型立体城市综合体优质项目；另一方面，持续提升资产管理水平，促进资产保值增值，“以融促产、以产助融”，汇聚合力强势赋能城市战略性新兴产业、未来产业以及实体经济高质量发展，不断为现代都市的蓬勃繁荣与新质生产力的加快发展贡献力量。



■位于大学路的李想珈咖啡店主打“氛围感”。 本栏摄影 王 雷

北京时间 7 月 17 日，2024 年 BOMA 国际年会 TOBY 颁奖盛典在美国费城隆重举行，青岛国信·海天中心荣耀加冕“BOMA TOBY 国际大奖”(全球商业地产运营管理最高奖)，成为 BOMA 评奖史上大于 10 万平方米建筑类别中，亚洲地区首个获此殊荣的项目，载入 BOMA 117 年史册。



■BOMA 官方发布青岛国信·海天中心荣获 2024 年 TOBY 大奖。