

历史城区“活化”：从城市风景线到“动力线”

青岛多项历史城区保护更新经验做法入选全国清单，一处处百年里院、街区正成为新的活力载体

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋文/图

近日，大型系列纪录片《文脉春秋》“青岛篇”在央视一套、央视网等同步播出，徐徐铺开国家历史文化名城青岛的文化脉络、独特风貌与市井生活的斑斓画卷。影片以浪漫写意的镜头为笔，描绘了见证城市沧桑变迁的栈桥、全国距海最近的火车站、青岛特色建筑里院、承载老青岛记忆的波螺油子……青岛历史城区，正在逐渐被更多人熟知。

来自市历史城区保护更新指挥部办公室的数据显示，今年以来，青岛历史城区结合重要节庆举办老城艺术展演季系列活动，利用重要节假日举办“啤酒节”“逛街里节”等主题活动，策划打造《百年中山路》、音乐会、巡游等演艺活动，将国际博物馆日、中国旅游日等文旅活动引入历史城区。上半年，青岛历史城区举办600余场次艺术活动，吸引总客流量约3590万人次。



■改为步行街的中山路，人潮涌动。

1 老记忆新场景，让“最青岛”气息更浓郁

从青岛火车站下车，向南走约200米，就能在栈桥与大海相拥，随后步行到中山路，穿梭在周边街区逛吃、看展、拍照，耳畔还回响着上街里的原创歌曲《Citywalk City-drink》……这是属于天津游客吴静怡的Citywalk路线。“我提前在火车站附近订了民宿，放下行李就开逛，很喜欢这种城市漫步的感觉，大海近在咫尺，建筑独具特色，转角常有惊喜，还藏着不少宝藏店铺。”

吴静怡的惬意感受，得益于近年来持续开展的青岛历史城区保护更新。仅以中山路、太平路道路及周边提升工程为例，中山路、太平路部分路段改为步行街，同时栈桥存在多年的部分围栏也被完全打开，实现了与中山路的“亲密互动”，为城市空间注入新的活力。不久前，位于中山路139号的巧克巧克巧克力博物馆一经开业便迅速走红，不仅为百年中山路增添了几分时尚气息，还与春和楼、亨得利、天真摄影等老字号相互映衬，共同演绎着摩登与历史交融的精彩故事。

里院，作为青岛特有的民居建筑形式，是这座城市颇具代表性的符号。近日，热映电影《抓娃娃》已跃居今年中国电影票房前三，与此同时，也带火了青岛的一座老里院——位于长山路13号的有余里。斑驳的墙壁、老旧的楼梯、怀旧的三味书屋……走进有余里，电影中的场景再现眼前，这也吸引了不少影迷专程前来打卡。据介绍，剧组在选择取景地时，曾走访过大连、厦门、海口等地，最终被有余里的独特韵味所吸引，确定在青拍摄。目前，电影中关于有余里的场景得到了很好的保留和还原，进一步的保护更新工作也在进行中。

著名建筑师贝聿铭曾说：“一个城市并不等于一堆建筑物，而是由那些被建筑所包围、所划分的空间构成。”建筑之于城市，往往记载了一座城市的兴盛和繁华。青岛的独特建筑形态和空间肌理孕育了丰富的商贸文化、都市文化、市井文化，也代表了这座城市独特的风土人情。

百年里院广兴里、商贸明珠孟家大院、里院综合体太兴里……越来越多的老建筑重回公众视野，成为让老市民怀旧、新市民了解、广大游客感受青岛建筑文化的重要场所。“历史文化街区和历史建筑是历史的积淀和文化的凝结，是重要的文化遗产。”

青岛市住房和城乡建设局历史建筑保护利用中心工程师刘煜龙表示，将切实做好“真保护”“真监督”，坚持保护第一、应保尽保，持续做好资源普查、资料汇编、方案把控、修缮指导及国家历史文化名城专项评估等工作，推动历史城区建设高质量发展。

代表老城区的城市符号不仅仅有里院，波螺油子也承载了几代青岛人的记忆。“波螺油子”是青岛俚语，原指胶东路，是一条由马牙石铺就的呈扭曲转盘形状的路。在青岛方言里，海螺被叫做波螺，肉与油是谐音，这条路因弯道多、坡陡、螺旋而上，形似海螺肉，故称之为——波螺油子。眼下，无棣路历史街区正推进的“波螺油子·十二阶”项目，精心重塑“最青岛”的独特生活风貌，通过对区域内标志性的十二段台阶进行全面铺设与改造，旨在唤醒城市记忆，让市民游客能够亲身体验这份岁月的沉淀。该项目结合街区地形地势，通过优化内部台阶步行动线，把里院建筑与独具韵味的台地风貌有机结合，打造集院落、巷弄与市井烟火气于一体的休闲生活空间。

近日，住房和城乡建设部办公厅印发《历史文化街区保护利用可复制经验做法清单（第一批）》，青岛市信号山历史文化街区保护更新入选加强保护修缮领域典型经验做法。在更新过程中，青岛市信号山历史文化街区聚焦做好“减法”，通过论证拆除影响风貌的建筑，打通历史城区核心区山海、城之间的景观通廊，并利用拆除后的场地增加绿地面积和公共停车位。在里院等传统风貌建筑的保护更新中，拆除搭建房屋并改造风貌不协调的建筑，恢复里院的历史风貌并提升院落环境品质。

此外，在创新制度机制方面，青岛也有经验做法入选清单：结合地域特点、经济条件和消防改造需求，以降低现有消防安全水平为底线，出台《关于加强历史城区保护更新项目消防管理的工作方案》，破解街区内消防设计和验收瓶颈；在建筑修缮整治方面，编制《青岛市历史风貌建筑修缮工艺工法图鉴》《青岛市近现代历史建筑修缮施工导则》，完善建筑修缮技术指引与激励政策。这些创新制度机制的制定与实施，为历史城区的活化与繁荣提供了有力支撑。

2 老城区新运营，探寻文旅商融合新业态

《“十四五”文化和旅游发展规划》提出，要打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，开展国家级旅游休闲城市和街区建设工作，推出一批兼顾旅游者和本地居民需求的国家级旅游休闲城市和街区。

在此背景下，大鲍岛文化旅游休闲街区于去年12月被文化和旅游部认定为“第三批国家级旅游休闲街区”。今年4月，中国旅游研究院（文化和旅游部数据中心）发布“2024年文旅融合创新街区十佳案例”，大鲍岛文化旅游休闲街区在列。

当下，青岛历史城区正迸发出蓬勃的生机与活力，各类新业态涌现。仅近两个月内，包括太兴里 CAMELLIA 咖啡、柠季饮品、三可别院、1919 新青年聚场、Vanessa's Garden、奇幻海世界、荷田酒肆、青麦精酿以及里院美术馆在内的多家店铺陆续开业，覆盖餐饮、住宿、娱乐、文化等多个领域，进一步丰富了市民游客的选择。

值得一提的是，荷田酒肆是荷田水铺的姊妹店，这意味着网红店铺在青岛历史城区进一步“扩容”。早在两年前，位于芝罘路的荷田水铺大鲍岛穿越店一亮相，就成为热门打卡地标。据透露，其附属的荷田私塾板块的旺季预订单能排到两个月之后。如今，荷田酒肆于近期在博山路开门纳客。一家茶饮店缘何又开起酒馆？运营方碧荷（山东）企业管理有限公司相关负责人牛丽洁告诉记者，荷田水铺在成立之初就提出了“日茶夜酒”的概念，在大鲍岛穿越店时就曾引入煮酒模块。前期酒类销售淡旺季比较明显，历经两年的沉淀，随着街区人气越来越高，这一领域的消费力呈上涨趋势，所以今年升级原体验店的煮酒模块，打造“荷田酒肆”子

品牌。对于此次“上新”，牛丽洁充满期待：“希望看到两个业态互补的铺子互为引流，增加消费黏度。”

今年，青岛历史城区保护更新工作进入了由规划建设向招商运营、景区管理转型的关键阶段。为此，历史城区还开展了业态大摸底，摸清累计落位商户272个、运营面积30余万平方米。在招商运营、景区管理方面，历史城区也出实招、求实效。用好“投资青岛、共赢未来”招商推介平台，促成18个项目入驻。开展“三进三促”专项服务，以解决群众“急难愁盼”问题为导向，累计走访382家商户。建立商户经营统计机制，梳理经营情况及就业贡献，兼顾经济效益与社会效益。

同时，更多的文化艺术因子开始注入老城：8月，实景话剧《黄金疑云》在黄岛路12号吉善里上演，这也是继实景话剧《里院》在三江里上演后的又一艺术力作。同月，圣心修道院修葺后以崭新面貌亮相，沉浸式互动展览《画堂春》上演，主创团队利用圣心修道院独特的建筑结构量身定制了近千平方米的美陈置景，打破传统戏剧“第四堵墙”的舞台边界，让观众置身其中感受艺术的魅力……

不仅如此，青岛历史城区还积极拥抱科技创新，运用立体沉浸、数字孪生、AI、VR、XR等前沿技术为老建筑注入新活力。栈桥激光秀、百盛3D裸眼大屏、各种光影秀以及元宇宙空间等科技项目的落地，不仅刷新了人们对历史城区的传统认知，也让游客的旅游体验更加鲜活，促进文旅产业的迭代更新与商圈消费的持续活跃。

3 老建筑新故事，在保护更新中留住“历史见证”

如今，青岛历史城区“流量”回归，频频“刷屏”“出圈”。探索这一现象背后的原因，或许可以归结为历史城区所承载的厚重历史感、城市变迁的印记以及其作为记忆载体的独特价值。

如何让历史城区历久弥新，持续散发出迷人的魅力？从多个成功申遗的案例中，我们能够找到一些启示：福建土楼是聚族而居传统文化的历史见证，其独特的生土夯筑建筑艺术成就具有“普遍而杰出的价值”；鼓浪屿（历史国际社区）展现了中西方文化交汇的独特风貌；北京中轴线不仅历史悠久、规划独特，还体现了中国古代城市规划的传统与“中”“和”的哲学思想……这些保护更新成功案例的共同之处在于，其文化价值突出、历史悠久并见证了各自领域或地区的发展演变，同时在更新过程中注重保护与传承并重。

青岛具有同样优秀的禀赋，是全国完全按照现代城市规划理论建设的典型城市，是国家历史文化名城。今年6月，亚洲文化遗产保护联盟理事会第二次会议在青岛召开，来自23个国家和2个国际组织的150位嘉宾代表齐聚一堂，共商文化遗产保护大计。选择青岛作为举办地，无疑是对青岛在文化遗产保护方面努力的肯定和认可。

如今，全国多地都在积极探索历史建筑、街区、城区的保护更新之道。这项长期而精细的工作，需要持之以恒、精益求精的“绣花功夫”。前不久，上海老市府大楼完成修缮更新，这项工作历时9年。设计者透露过这样一个细节：这座政府机关办公场所在历史上经历多次大小翻修，面貌屡有变动。史料照片中，从涂满白色涂料到半涂料，再到面目模糊的砖混房子等，种种面貌都有呈现。直到此

次修缮施工团队把外墙涂料剥离后才敢确认，原来这是以清水混凝土砖为主的“石头房子”，而它面对外面街道的立面则是花岗岩。

这样类似的故事，记者在青岛历史城区的采访过程中也多有耳闻。今年4月底，位于中山路的青岛老照片馆开馆，百余张中山路及其周边的珍贵历史照片集中“亮相”，展示了中山路的人文风情、建筑风貌、社会形态。“这些照片大部分为高清原版照片，能够从中分辨出建筑的石砖纹理、不同历史时期的街区样貌，甚至人物的喜怒哀乐、服饰的图案、洋车的轮毂都清晰可见，为青岛历史研究提供了更精准的细节。”青岛市历史城区保护更新专家库专家袁宾久介绍，展出后，曾有施工方来观展时惊喜地表示，终于找到了想要的“历史凭证”。

历史城区的保护更新是一项繁杂而系统的工程。它取决于人们如何理解它的过去、认识它的现在、期待它的未来，这是一个需要智慧、匠心与共识并重的过程。既要在保护中融入具有故事性的时代特点，又要实现文化和产业的双重增值，才能让历史“瑰宝”焕发出蓬勃的生命力，为历史城区高质量发展开辟新的机遇。



■更新后的历史城区成为一场场文体活动的露天舞台。



■漫步历史城区，常会邂逅一场场“快闪”。



■栈桥上人山人海。



■游客“打卡”历史城区。