

2025年1月10日 星期五
主编 赵波 美编 李晓萌 审读 张鑫 排版 王慧芬

业态焕新客流攀高,历史城区叫响“最青岛”

去年上街里客流量突破7083万人次,大鲍岛客流量突破1765万人次,两大街区增加业态100余家、消费场景4.6万平方米

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 曹森



历史城区是青岛的根与魂。回望2024年,在城市更新行动的推进下,老里院愈发熠熠生辉,交上亮眼“答卷”。

2024年,青岛历史城区客流量创历史新高。2024年上街里街区全年客流量突破7083万人次,单日峰值达44.5万人次;大鲍岛街区客流量突破1765万人次,单日峰值达16万人次。业态持续上新,上街里、大鲍岛两大街区新增业态100余家,新增消费场景4.6万平方米,U·SEA奇幻海世界、布兰兔的植物庄园等特色商文旅项目开业运营。新启动更新的无棣路、信号山、苏州路历史街区初显成效,波螺油子·十二阶等文旅新IP亮相。

对于历史城区而言,永葆活力的密码就是紧跟时代脉搏,不断创造潮流场域。面向未来,历史城区又将如何发力,以“最青岛”的方式持续焕新?

▶游客闲游百年老街劈柴院。

▼游人在海誓山盟广场逛市集。



全新业态次第绽开 原有业态重整旗鼓

近年来,历史城区依托历史风貌、人文情怀的集中优势,深挖庭院、街区、建筑等老城资源,融入时尚业态和品牌项目培育,着力打造“旧里院+新经济”“老建筑+新消费”“原场景+新体验”等新模式、新业态。

如今,青岛老城正以一种全新的姿态迎接八方来客——你可以在银鱼巷致璞等潮流小店前拍一张“出圈”大片,在上街里如是书店选一枚富有青岛风情的明信片寄给远方的朋友,在大鲍岛的荷田水铺“围炉煮茶”,享受古风的浪漫,或是在NO.66超级音乐工厂定制一张专属自己的黑胶唱片,听一场让人开怀大笑的脱口秀……

全新业态次第绽开、原有业态重整旗鼓,越来越多的体验场景搭建,为老城增添了更具想象力的发展空间。其中不乏以新场景、新服务为特点的首店,记者注意到,2024年入驻历史街区的项目,主要以休闲、餐饮、住宿等业态为主,其中首店占半数以上,既带来了新兴主力军,也带来了活力满满的年轻消费者。

业态还在持续更新。今年春节前,银鱼巷将新增mcp汉堡店、pin offline买手店、bear and friends贝果店等多家潮流业态;大鲍岛的海饼干西餐威士忌酒吧、主打原创手工艺品的Kaki手作、PHOTONAP四格自拍·文创主题馆、姝颜汉服体验馆等10余家商户也将正式营业,为市民游客带来更多体验。

“目前,大鲍岛已基本形成了较为多元的业态布局,但在头部品牌、老字号品牌上的招引力度还有待提升,尤其是面对‘研学游’这一新热点,里院文化底蕴深厚的大鲍岛还有较大的发展空间。”大鲍岛街区运营方相关负责人介绍,2025年,大鲍岛将优化街区招商策略,吸引更多高品质、特色商户入驻;将根据青岛市研学旅行基地相关政策和标准要求,结合大鲍岛既有优势,明确研学主题方向,打造研学基地。

活动引流紧锣密鼓 体验场景日益丰富

活动是引流的利器。对于开放系统的历史街区来说,丰富多彩的活动无异于交换媒介,在为街区带来新资源、新信息的同时,引来源源不断的客群。

2024年,上街里举办“首届青岛里院喜剧节”“上街里啤酒节”“庭院艺术季”等主题节会,开展沉浸式演出等活动3500余场次。大鲍岛则举办了青岛萝卜·元宵·糖球会、环幕沉浸式实景光影秀“广兴里·绮光幻境”大型演出、2024青岛大鲍岛国际艺术节、广兴里系列livehouse等活动,街区体验场景日益丰富。

数字无言,但往往最具说服力。

2024年上街里啤酒节游客总量达720万人次,255.55万人次畅游2024新春逛街里节;首届里院戏剧节吸引客流约220万人次,最高峰单日接待游客数量达34.37万人次。

目前,市南区也正在筹备第三届逛街里节,以中山路区域为核心的上街里,将成为欢乐的海洋,装置艺术展、灯光秀、文艺演出、多主题市集等汇集,激发老城新活力。上街里各主题街区也都紧锣密鼓地行动起来,为新春加点“戏”。三江里储备了近景魔术、脱口秀、即兴喜剧、说唱演出等精彩节目,劈柴院将举办火锅长桌宴、灶王爷互动巡游等活动。

打击乐主题音乐会、萝卜·元宵·糖球会等系列活动,涵盖46场主题活动、160场小型活动,让市民游客沉浸式游逛老城,体味“最青岛”的年味。

目前,市南区也正在筹备第三届逛街里节,以中山路区域为核心的上街里,将成为欢乐的海洋,装置艺术展、灯光秀、文艺演出、多主题市集等汇集,激发老城新活力。上街里各主题街区也都紧锣密鼓地行动起来,为新春加点“戏”。三江里储备了近景魔术、脱口秀、即兴喜剧、说唱演出等精彩节目,劈柴院将举办火锅长桌宴、灶王爷互动巡游等活动。

更新范围拓展延伸 特色名片持续擦亮

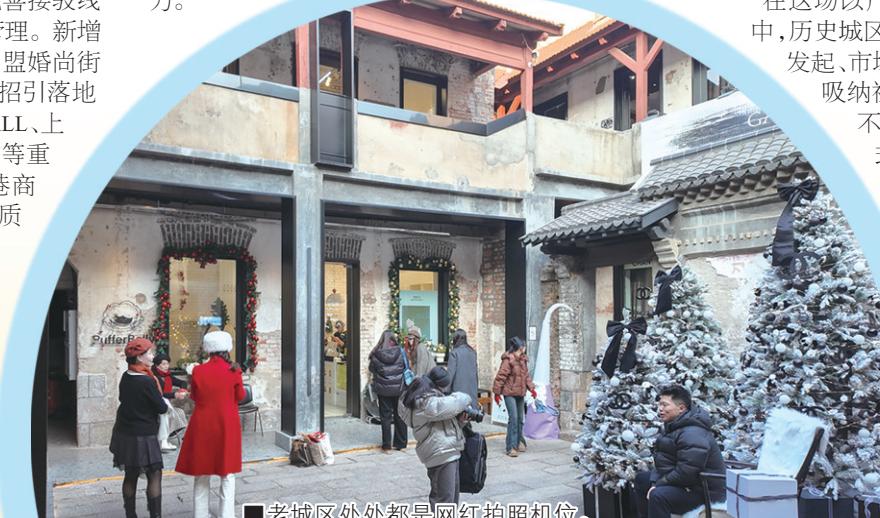
来样貌——

市南区将持续放大“上街里”IP的声量,以5A级景区标准提升中山路历史街区环境治理效能,优化停车智能引导及交通微循环系统,进一步完善接驳线路,实现智慧化、系统化运营管理。新增增黄岛路影视文化街区、海誓山盟婚尚街区等8万平方米消费场景,新招引落地商文旅项目60个;上街里MALL、上街里大酒店、青岛金库文博馆等重点项目开业;建成开放银鱼巷商业综合体,打造苏州路片区新质生产力产业园。

市北区也聚焦做精做细城区特色发力,将于今年启动长山路街区等4.2万平方米建筑保护修缮,展现波螺油子·十二阶、齐东路片区“十字街坊”焕新成效;大鲍岛街区争创省级特色步道。

在刚刚结束的区市两会上,市南区、市北区也着眼历史城区更新列出新一年计划,从中我们得以窥见老城区的未

行街,拓展沉浸式演艺、特色主题研学、精品酒店民宿等多元场景,让老城集聚烟火气、凸显历史范儿、焕发新活力。



历史城区已保护修缮老建筑42万平方米,引入296家重点商户

老城区有机更新 新场景持续“出圈”

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋

作为青岛现代城市建设和发展的重要载体,拥有特色里院建筑群的历史城区正不断焕发新生机,续写新的城市故事。来自市历史城区保护更新指挥部办公室的数据结果显示,目前,历史城区已完成保护修缮老建筑42万平方米、更新改造30万平方米、立面修缮改造61万平方米,完成道路整治提升53条、建成12个停车场和7个街心公园;引入296家重点商户,开业运营面积约33万平方米;2024年接待游客总量约5500万人次。

内涵式更新,延续城市文脉

老城区更新不只是街区的表面翻新,而是实实在在的内涵式更新。近年来,历史城区坚持高起点规划设计、统筹推进城区建设,在保护修缮老建筑的同时,不断完善基础设施,优化交通组织,提升城市功能品质。为此,构建了“历史城区、文化街区、建筑单体”三级保护规划体系,并编制实施了《中山路及周边区域保护更新规划》以及店招导则、交通停车、公园绿化等7个百姓重点关注的专项规划。劈柴院、四方路等10余片街区的设计方案和500余处建筑的修缮方案已编制完成并落地实施。

摒弃“大拆大建”,保护和延续城市文脉,让“建筑可阅读、人文可触摸”,已成为现阶段各大城市进行历史城区保护更新中的共识。为此,青岛实施了6个街区40余万平方米保护建筑房屋征收工作,采取“征收不拆”的方式完成老建筑修缮,改善居住条件。利用既有房设施,拆改腾退空间,集约建成了12个停车场和7个街心公园。结合地下综合管廊试点和各类管线整治,完成了53条风貌道路的改造提升。

为扎实推进历史城区保护更新工作,青岛还出台了一系列组合措施,构建了分类保护和要素保护相结合的保护体系。青岛的1个历史文化街区和3项制度还入选住建部首批历史文化街区保护利用可复制经验做法清单。

“在地性”表达,积蓄内生动力

作为青岛2024年新启动的历史城区更新项目,无棣路历史街区的保护更新工作正在有序开展。在这一充满历史韵味的街区中,最具特色的文化符号当属承载着城市记忆的“波螺油子”。

多年前,波螺油子因胶宁高架路的建设,逐渐消失在城市发展进程中。而今,以胶宁高架路为轴,其南侧以波螺油子艺术谷blooyouth为主,北侧则以波螺油子·拾贰阶为核心,这一独特的文化符号正重新焕发出勃勃生机。

日前,波螺油子艺术谷blooyouth一期“开谷”,吸引了众多年轻人前来“打卡”。这片占地约1752平方米的区域,包含5栋建筑,现已入驻独立设计师品牌、生活方式品牌、艺术商店、展览空间、咖啡简餐、创意工作室等多种业态,并会不定期举办市集等活动。二期项目涉及的4栋建筑正在修复中,招商工作同步进行,预计将于2025年5月亮相。

波螺油子艺术谷blooyouth一期“开谷”,吸引了众多年轻人前来“打卡”。这片占地约1752平方米的区域,包含5栋建筑,现已入驻独立设计师品牌、生活方式品牌、艺术商店、展览空间、咖啡简餐、创意工作室等多种业态,并会不定期举办市集等活动。二期项目涉及的4栋建筑正在修复中,招商工作同步进行,预计将于2025年5月亮相。

常态化“出圈”,发力业态重塑

进入2025年,历史城区已举办了多场元旦文化活动,满足市民游客的多样化需求……历史城区的旅游发展已不仅局限于传统时段,正呈现出打破淡季沉寂的积极变化。

2024年,青岛历史城区保护更新工作进入由规划建设向招商运营、景区管理转型的关键阶段。不久前,《市南区历史城区管理运营暂行办法》正式颁布实施,为历史城区的景区化管理和运营提供了强有力的制度支撑与保障。截至目前,历史城区核心区共引进餐饮、住宿、零售等新兴业态296个,累计新增运营面积32.88万平方米,多个项目正在全力推进中。

在这场以产业创新为发展空间换“芯”的变革中,历史城区结合实际情况,以“政府引导、国企发起、市场运作”为原则,积极引入市场机制。

吸纳社会资本参与历史街区保护与更新,不断探索更为多元化的保护与利用模式。通过打造新空间,引入新产业、创造新生态、带来新消费,导入更具影响力的产业,带来更具活力的流量,实现着新质产业与存量空间的高效对接,推动了保护更新与业态重塑的同频共振。“老建筑+新消费”“旧里院+新经济”“原场景+新体验”等业态新场景不断涌现,为历史城区的复兴注入了新的活力。