

坚持“招商策划+规划设计+文保利用”三位一体模式“修旧如旧、功能再造”，加速实现“交通+商业+文化”深度融合——

百年国棉六厂：TOD模式里摇曳“新时光”

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

在TOD开发理念的引领下，承载青岛百年纺织工业记忆的“活化石”——国棉六厂，即将焕发新生。

前不久，青岛地铁集团与华润置地正式签署战略合作协议。此次签约标志着双方将携手打造青岛TOD一号工程，共同探索“站城共生”发展新模式。

国棉六厂是青岛近现代城市与产业发展变迁的重要见证地，这里铭刻着“上青天”时代的辉煌印记。作为战略合作的重要落点，双方将先行推动国棉六厂片区焕新项目。作为青岛TOD一号工程的重要组成部分，该项目将充分挖掘并依托国棉六厂深厚历史底蕴，遵循“招商策划+规划设计+文保利用”三位一体模式，以“修旧如旧、功能再造”为核心理念，在环胶州湾区域打造一个新旧共融的城市活力新空间。

迎来合伙人，打开新机遇。有理由相信，依托青岛北站枢纽的日均百万级客流优势，国棉六厂项目将加速实现“交通+商业+文化”的深度融合，助力青岛TOD一号工程片区跃升为城市活力枢纽。

新战略带来新机遇

位于胶济铁路沿线的国棉六厂，具有浓厚的时代印记和历史底蕴。

国棉六厂厂区坐落于李沧区四流中路46号，始建于1921年。厂区布局科学，体现出近代纺织工业建筑的高水平，也见证了纺织人不畏强权、锐意进取、创新拼搏的“火车头”精神，一度曾是青岛九大纱厂中规模最大的纱厂，成为全国纺织业“上青天”传奇的重要支

点。新中国纺织工业的巾帼模范郝建秀，就是从国棉六厂细纱车间的一名细纱挡车工干起，并在多年工作中逐渐摸索出一套系统、规范、科学的细纱工作法——“郝建秀工作法”，在全国纺织行业中得到大力推广。

历经百年风雨，国棉六厂保存了大量工业建筑，是青岛现存规模最大、最完整的纺织工业遗产之一，于2006年被确定为青岛历史建筑，2011年被列为李沧区区级文物保护单位。

漫步原址，始建于上世纪20年代的老厂区完整保留包豪斯风格锯齿形厂房、红砖穹顶车间及历史建筑群，其粗犷的工业美学与未经修饰的年代质感，为多部影视作品构建了沉浸式拍摄空间。今年热播的现代谍战剧《绝密较量》就曾在此取景，剧组充分利用厂区原生态的时空肌理，营造出极具戏剧张力的视觉叙事。

这座曾见证中国纺织工业辉煌的百年厂房，既留存着计划经济时期标语墙的时代印记，又承载着现代谍战剧的悬疑叙事氛围，更以斑驳的工业肌理为科幻想象提供创作温床。未来，这里不仅是工业遗产活化的城市范本，其充满张力的空间叙事更将持续为影视作品注入工业美学的独特表达。

近年来，随着城市空间布局调整和产业结构升级，青岛老国棉厂陆续关停、搬迁或改制，国棉六厂的老厂房也开始闲置。

从地理位置看，国棉六厂地处城市中心区域，拥有“寸土寸金”的土地资源。但受制于文物保护、开发成本等多重因素，老厂区的开发进程缓慢，一直未取得实质性进展。

在城市更新建设的浪潮中，青岛地铁全面推进以公共交通为导向的TOD发展模式。2022年，青岛北站片区被定位为青岛TOD一号工程。该片区地处市区几何中心，占地面积约3平方公里，由“2+3+2”交通网络体系（机场、高铁；地铁1、3、8号线三线换乘；跨海大桥、环湾大道）等组成的多层次立体交通体系和空铁半小时直达优势明显，未来发展潜力巨大。

国棉六厂就在青岛TOD一号工程的覆盖范围之内，被明确为核心项目。按照划定的开发范围，国棉六厂项目位于李沧区四流中路以西，安顺路以东，现存建筑面积约6万平方米，规划建筑面积约9.16万平方米。

沉寂多年之后，老厂区迎来了涅槃重生的新机遇。

打造城市文化新地标

青岛TOD一号工程启动以来，青岛地铁已与中国十七冶、中铁十八局等结成战略伙伴。此次与青岛地铁签约的华润置地，是中国地产行业规模较大的地产企业之一。近年来，其在片区规划、城市更新、产业整合、空间运营等不同阶段和领域积极探索，形成多种不同类型的城市投资开发运营样板模式，在沈阳、武汉等城市都留下了旧厂焕新的代表作。

围绕国棉六厂项目，双方将绘就一幅怎样的蓝图？

“在项目开发中，将融合先进的TOD开发经验与城市服务生态，聚力打造集生态低碳、智慧高效、人文融合于一体的国际化社区样板，树立轨道交通与城市可持续发展的新标杆。”青岛青铁置业发展有限公司总经理赵玮告诉记者，此次合作，将充分整合青岛地铁的轨交枢纽资源与华润置地的商业运营能力，共同践行“枢纽+生态+人文”理念，紧扣“用历史纺线编织未来蓝图”核心定位，通过活化工业记忆、构建设计产业生态、融合文商旅功能三大路径，重塑老厂区价值。

按照TOD开发理念，项目将通过保护文保建筑，改造其他有保留价值的建筑，织补修复塌陷区，搭建与青岛北站连接的云网系统，与站前商业连接的地下通道直达国棉六厂，构建“两横两纵两片区”的总体格局。

青岛TOD一号工程遵循站城一体化开发理念，充分利用青岛北站交通枢纽强大的辐射能力和效能优势，确定了“泛文娛媒体产业赋能，创意设计产业引领，现代服务业（商业商务）集聚”的产业定位。在这一思路指引下，国棉六厂的蝶变将不止于空间更新，还将致力于成为青岛年轻力的文化引擎。

红砖厂房内，曾回荡着纺织人锐意进取的“火车头”精神；胶济铁路旁，原棉仓库与纺织车间诉说着工业时代的荣光……走进国棉六厂原址，一种历史的纵深感萦绕在眼前。而这，也将成为项目规划设计的亮点。

赵玮介绍，项目将围绕“纺织文化”与“胶济铁路”两大核心主题，打造一个强主题、轻文旅的目的地型项目，吸引过境及远端客群专程到访，让历史与未来在这里对话。聚焦发挥“轨交+商业”协同效应，先以大型赛事、明星活动引爆声量，再通过设计师共创社区与全龄友好空间运营，持续提升项目热度和影响力，实现破圈传播。

展望未来，国棉六厂项目将历经“立足历史”“创艺新生”“创智转型”“赋能片区”四阶段，规划建设集文化场馆、创意产业办公、主题商业、活力公共空间于一体的设计产业新生态圈。通过强化场景营造、引入沉浸式体验业态，增强社交属性，显著提升项目吸引力和消费者停留时长。同时，以文化运营为核心抓手，通过整体故事线串联各功能区，与品牌方共创深度运营内容，布局先锋展览、夜间经济及微度假业态，形成“工业怀旧—设计创新—文旅体验”闭环，实现工业存量向创意商业的有机转化。

曾经，国棉六厂内纺织车间机器轰鸣；如今，这里创意浪潮澎湃翻涌。在这里，历史与未来共鸣，文化与创意共舞，一座城市文化新地标正蓄势待发。

国棉六厂即将焕新

“两横两纵两片区”

按照TOD开发理念，项目将通过保护文保建筑，改造其他有保留价值的建筑，织补修复塌陷区，搭建与青岛北站连接的云网系统，与站前商业连接的地下通道直达国棉六厂，构建“两横两纵两片区”的总体格局。

打造目的地型项目

项目将围绕“纺织文化”与“胶济铁路”两大核心主题，打造一个强主题、轻文旅的目的地型项目。聚焦发挥“轨交+商业”协同效应，短期以大型赛事、明星活动引爆声量，长期通过设计师共创社区与全龄友好空间运营，持续提升项目热度和影响力，实现破圈传播。

建设设计产业新生态圈

展望未来，国棉六厂项目将历经“立足历史”“创艺新生”“创智转型”“赋能片区”四阶段，规划建设集文化场馆、创意产业办公、主题商业、活力公共空间于一体的设计产业新生态圈。

■国棉六厂厂区改造后铁路公园效果图。



■国棉六厂厂区鸟瞰图。

打造“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系，吸引更多人工作和生活在地铁两侧——

青岛地铁：加快推进全域沿线TOD开发

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

能低效片区焕新蝶变。

秉承“共筑美好”的品牌理念，青岛地铁集团全资子公司青铁置业实施了青铁·华润城、青铁·封华地等多个TOD项目，涵盖大型场站、小型站点及地下空间等多种类型，努力将每一个TOD项目都打造成“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系，吸引更多的人工作和生活在地铁两侧。其中，青铁·观海地项目位于贵州路5号，邻地铁1号线团岛站，是青岛首个住宅与地铁站点实现无缝对接的项目。青铁·封华地作为市北区标杆TOD社区，社区地下负一层直接通往地铁1号线中心医院站检票口，与户外天气零接触，优化出行体验，提升通勤效率。青铁·芳华地是东李片区唯一实现地铁连通的项目，南侧是在建的地铁2号线二期汉川路站。项目在汉川路站出站通道内规划设计了通往下沉式商业广场的连接通道，业主可以通过下沉式广场到达地下车库。青铁·公园里是西海岸新区首个地铁直通的TOD社区。业主从地

铁站台穿过下沉广场到小区地下停车场，可以坐电梯直接回到家中。今年1月，市南区轮渡湾片区住宅地块由青岛青铁置业、保利发展、中国金茂联合竞得，拍卖总价8.838399亿元，这是青岛今年成交的首宗住宅用地，未来将结合TOD理念开发，为居民带来无风雨出行的优质生活新体验。

当前，TOD理念正深入推进，为更多区域注入发展新活力。就在7月28日，市自然资源和规划局发布《郑州路两侧城中村改造项目基础设施配套工程（38地块地下空间工程）设计方案批前公示》。根据公示规划，工程位于市北区郑州路以北、周口路以西，规划一支路以东，规划四支路以南。为提升周边配套服务设施，完善交通停车等功能，拟在SF1203-38-1地块地下建设郑州路两侧城中村改造项目基础设施配套工程，项目内容包含地下停车场、商业、配套用房等。建成后将结合地铁设施，为周边居民提供商业停车等配套功能，进一步提升周边环境品质。



■山大九年一贯制基础教育学校效果图。