



“一刻钟地铁便民生活圈”越来越大了

建地铁为城市提供畅达交通

建 Mini Tod 不断提升市民生活品质

经常来往于青济两地的张女士喜欢在地铁北站的“壹心制面”小店里，吃一碗热乎乎的牛肉面；居住在天泰阳光地带的蒋先生期盼着2号线海信桥站的小型商业体早点开业；在常宁路上班的蓝小姐，每天走出地铁大厦站时都要在7-ELEVEn便利店买上一份早餐……向下扎根，围绕地铁车站、依托地铁客流，打造轨道上的“一刻钟便民生活圈”；向上突破，打破地铁场景边界，在城市更新领域深耕细作，在商贸领域打造国企新范本，倾力打造“轨道上的地铁商圈”。



位于地铁台东东站出口的青铁商业 Mini Tod 项目“东熙巷”。



位于青岛地铁1号线安顺路站的青铁体育·乔伦运动公园。

让地铁站旁升腾烟火气

在2号线海信桥站旁边，一栋地上三层小型建筑即将封顶。这栋不高的建筑地下有7层之多，直通地铁车站。海信桥站附近，商业配套设施不足，餐饮、零售以零散的沿街商户为主，消费场景难以匹配周边活跃的消费需求。

去年底，商务部等11部门联合发布通知，公布全国首批30个城市“一刻钟便民生活圈”试点名单，青岛入选。青岛地铁依托快速铺展的地铁线网，以沿线上盖商业载体建设助力打造“一刻钟便民生活圈”。青岛地铁集团全资子公司青岛青铁商业发展有限公司创新了Mini Tod这种小体量、个性化的商业形式。2号线海信桥站上盖商业“青铁·时光里”就是一个典型的Mini Tod项目，未来，这里将引进餐饮、集市等业态，打造服务周边人群的餐饮消费场所，打通周围社区群众日常采购的“最后一站”。

与城市综合体相比，Mini Tod 占地面积小，面积大约在2000平方米左右；更接地气，主要服务周边群众的日常生活。与零散的小商户相比，它更注重品质，在商户引进和日常管理方面有标准、有要求；业态更年轻化，贴近年轻人的消费需求，将给周边社区和写字楼带来全新的消费场景和消费体验。

今年3月，台东站E口上1100平方米的2层小楼热闹起来，咖啡店、便利店等多种业态纷纷入驻。“台东多了个东熙巷”，往来市民口口相传，这处时尚个性的新空间，成为乘客和



便利店在地铁站内日益增多，便捷服务乘客，提升出行体验。

周边居民经常光顾的便民生活场所。据了解，除了已在运营中的台东东熙巷、建设中的海信桥“青铁·时光里”，青铁商业公司布局的台东站“青铁·南北里”、团岛站“青铁·观海荟”等项目也在全力筹备。未来的青岛地铁沿线，将催生出更多烟火气、时尚气浓郁的人文空间、生活空间，形成为数众多的地标消费场景，为提升周边上班族和居民消费满意度、生活幸福感赋能助力。Mini Tod也将社区居民和小微企业、个体商户更好相连，将让社区更有活力，涌现更多的就业机会。

让地铁站内多点便利店

青岛地铁车站商业运营逆势上扬，今年新开便利店十余家，为来往乘客提供购物便利。7-ELEVEn地铁大厦店店主刘仁萍，每天都在向地铁乘客提供“小确幸”，有时候是一杯咖啡，有时候是一个餐包。她负责的地铁大厦站便利店，是青铁商业和7-ELEVEn合作开出的16家店铺之一。目前店铺日均营业额已经达到万元以上，每天有一批固定的通勤客流进店消费，早午餐等快餐最受乘客欢迎。

不同于常见的“房东和租客”的关系，从装修、宣传到日常运转，青铁商业深度参与地铁站内商铺的运营，给商铺提供了大量帮助，并给予符合规定的商户租金减免扶持政策，和商户一起把地铁商业的人气、热度提升上去。“我们并没有觉得双方是纯粹的甲乙双方，我们是战友，一起努力做好地铁商业和便民服务的结合。”青岛友客便利连锁管理有限公司投创总监黄海宸说。

8月27日，位于崂山区的万象汇开业，三楼的壹心制面每日迎来送往，在竞争激烈的大型城市综合体中站稳了脚跟。这家藏身万象汇的风味面店身上，同样牢牢镌刻着青岛地铁的元素——壹心制面是青铁商业和知名餐饮策划团队深度合作的产物。突破地铁场景边界，拓展增量市场空间，壹心制面只是青铁商业扎根地铁、向上“拔节”的一个缩影。全面发力商贸服务领域，全面布局岛城商贸流通业，青岛地铁在经营赛道的努力，正在实现从“城市轨道”向“轨道城市”的转型。

今年6月，青铁商业与大型商贸企业青岛丽达合作签约，双方通过股权合作，在超市业务和供应链业务方面开展深入合作，计划“十四五”期间开办精品生活超市11家、社区超市80家，规模超市市场占有率达到10%以上；到2031年底，开办精品超市将达19家，社区超市达200家，形成在青岛七区三市的完整业务布局。同时，补链延链的探索也已在路上，双方联合打造的物流中心占地面积20亩，建设使用面积10000平方米，计划于2024年投入使用，为青岛地铁便利店、零售商业等业态提供供应链生产与配送，为青岛打造“一刻钟便民生活圈”贡献地铁力量。

酒店、办公、体育休闲等业态，也是青岛地铁布局沿线商业的重要组成部分。青铁商业正以多元模式落地“一区一酒店”计划，其中，辽阳东路站“青铁逸衡酒店”、中山路站“青铁印象美宿”等酒店业态已全面落位。位于1号线安顺车辆段的大片空地也被整饬一新，成为青铁体育公园，承办赛事超过百场，已成为市民享受竞技体育乐趣、提升生活品质的休闲好去处。

“地铁方案”助力老城更新

在胶州路邻近中山路的一个里院里，中建八局发展建设公司工程师刁克臣正组织专业工匠对历史建筑地面、墙面、屋面仔细勘查。今年3月，青岛地铁在原“波螺油子”旧址区域的一栋历史建筑前，举行“青岛地铁线路周边历史风貌恢复项目”启动仪式。在城市更新和城市建设三年攻坚行动的开局之年，青岛地铁为地铁沿线历史文化街区和风貌建筑谋划新生，为老城居民生活品质提升呈交地铁方案，开辟了轨交行业助力城市更新的全新路径。

8月19日，《青岛地铁1号线中山路站四方路历史文化街区B12、B13地块批前公示》对外发布，四方路历史文化街区老建筑修缮工程随即提上议程。刁克臣和工人们正在研究的就是胶州路里院的修缮。

按照项目运营方青铁商业公司的要求，里院所有结构“能修就不换”，瓦片拆除后就地保护再使用。今年以来，青岛地铁开始着手策划无棣路历史文化街区波螺油子片区和中山路站里院的修缮提升工作。作为青岛地铁艺术设计专家委员会的专家，青岛籍画家、清华大学美术学院教授杜大恺近日对波螺油子片区进行了深度现场调研。杜大恺认为，通过对老街区、老建筑的修缮，重现精致的怀旧风情，是青岛老城区破圈出圈的引爆点。同时，要深度研究老城区业态招商，对业态引入模式进行根本性创新，提升居民居住品质，推动项目可持续发展。

经过数轮的深度调研，规划设计方案数易其稿，近日，相关项目取得重大进展。中山路站里院项目已全部提前完成招商，高档餐饮业态的入驻，填补了片区高端餐饮空白；承载城市记忆的波螺油子项目也已经完成初步策划方案，片区5栋历史建筑已招商落位，一个可阅读、可漫步、可休闲、可娱乐的全新文化地标呼之欲出。

“波螺油子是游客的，但首先是青岛的，是青岛人的。”青铁商业招商运营负责人赵慧杰说。在波螺油子项目的规划上，青铁商业明确服务三个“客群”，排在首位的是“周边居民”。利用地铁站口还建提升的契机，波螺油子将设置一块公共活动区域，为老城区居民提供一个休闲锻炼的场所。在业态引进方面，也要充分考虑周围居民的需求，引进品质餐饮和文化休闲场所。而之于青岛这座城市的文化底蕴，波螺油子将借助“青岛6中”的文脉和记忆，打造一个艺术产业的人才“集散地”。

青岛地铁集团总经理助理、青铁商业公司董事长李晓杰说，下一步，青岛地铁将通过系统性地历史风貌保护利用，重现时代风采，延续城市人脉，提升周边居民生活品质，创造消费氛围营造与品牌打造两手抓、服务能力提升与业态层次优化同步走、时尚范与烟火气和谐交融的发展局面。

284公里的地铁线网，是地铁商业布满城市的触角。以线网为媒，青岛地铁布局的新商业业态得以越来越多地服务于城市、服务于市民。

观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中