



打造中国北方新商业新地标

青岛创新创业活力区迎来重大进展 青铁·超极合生汇品牌亮相

昨日,青岛地铁集团联合李沧区政府、合生商业集团在原国棉六厂老厂区以“跨无界·赋新生”为主题,举办了青岛创新创业活力区推介会暨“青铁·超极合生汇”品牌发布会。“青铁·超极合生汇”品牌亮相,为青岛创新创业活力区乃至整个青岛北站板块的发展注入了新鲜且澎湃的动力。



青岛创新创业活力区推介会现场。



青岛创新创业活力区是我市TOD“一号工程”。

“青铁·超极合生汇”品牌诞生

超极合生汇是合生商业王牌产品线“合生汇”的全新演绎,备受市场认可。按照规划,超极合生汇仅选址于一线及最具潜力的准一线城市,且一个城市仅有一座。据了解,“青铁·超极合生汇”是该产品线第一次对外输出,也是继北京、上海后的第三座“超极合生汇”。此举不仅体现了合生商业对于青岛创新创业活力区规划及区域未来能级的信心,更体现出青岛地铁集团“汇聚多元功能业态、建设立体城市系统、塑造特色城市形象、打造品质空间环境”的规划目标。

发布会上,来自全国电竞、体育、娱乐、极限运动等新兴业态的专家,围绕新商业经营模型的创立、泛文化体育娱乐生活模式打造“青铁·超极合生汇”品牌IP,以及如何将“青铁·超极合生汇”打造成为山东乃至全国的顶级商业项目进行了广泛深入探讨。业内人士分析,“青铁·超极合生汇”的落地,首先实现了业态补缺,前瞻落位。目前全国购物中心呈现由“传统单一型”向“复合多元型”转变的趋势,青岛北站片区周边更缺乏充足的商业供给。通过非传统商业综合体、特色IP吸引目标客群,进行目的性消费,合生商业的产品线与青岛创新创业活力区发展方向高度契合,将对青岛休闲消费产业起到转型化发展作用。

同时,青岛地铁与合生商业的强强联合,也将为项目的快速推进提供充足动力。目前合生商业在营项目处于上升阶段,受到消费市场和资本市场的高度追捧。作为合生商业旗下王牌泛文娱产品线的超极合生汇,有望引领未来体验式商业发展方向,与青岛地铁战略发展和资本走势契合度较高。

合生商业拥有强大的商业品牌资源,将为打造青岛北部城区商业的首店经济、解锁商业发展瓶颈提供新鲜“血液”。合生商业将以打造青岛CBD 2.0为目标,通过城市空间动线拉动的沉浸体验,动感活力与文化艺术分享的互动乐趣,烟火气和人情味所产生的归属感和使命感,自然形成的消费意愿,极大地提升区域商业能级,形成文商产游深度融合、高附加值的创新消费场景,以“泛文娱”为内核,打造“潮运动、潮文化、潮娱乐、潮都会”的全新场域,打造一座能跟随迭代演进的有机商业海绵体。

北部城区发展破局“高地”

此次青铁·超极合生汇项目的落地,将以全新商业业态激活青岛创新创业活力区的发展。作为青岛TOD一号工程,青岛创新创业活力区是整个青岛北

部城区重要的发展战略高地,也是东部湾区发展的强大引擎。

青岛北站区域留存着青岛这座城市发展的一个个历史的印迹:这里有始建于1899年的胶济铁路线,是曾经横贯山东的运输大动脉,也是山东经济发展最初的生命线;位于四流中路46号的原青岛国棉六厂,从新中国成立一直到上世纪90年代以前,都是中国纺织业“上青天”三大纺织工业基地的典型代表,这里走出了著名的纺织工人代表郝建秀。

在社会经济转型变革中,国棉六厂和青岛其他几大国棉厂陆续从人们的视线中消失,留下老工业的旧厂区。由于缺乏统一的文旅和商业规划,原有的商业业态老化内卷,作为青岛北站人流入口的重要区域,原有的基础设施和商业难以支撑高铁时代的车站周边服务和北部城市更新发展这一艰巨的历史使命。在此背景下,青岛创新创业活力区项目的每一个举动都受到社会各界的高度重视,青岛地铁集团作为国内专业的城市TOD运营商,肩负起了时代交付的历史使命。

按照最新规划,青岛创新创业活力区将与智慧湾片区协同定位、一体化打造。青岛创新创业活力区总规划占地面积1.9平方公里,北到金水路、东到四流中路、南到太原路、西至环湾大道,总建筑面积约460万平方米,总投资约600亿元。目前,该区域内铁路青岛北站和地铁1、3、8号线都已经建成,是青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动重点项目。智慧湾片区位于胶州湾东岸中部、青岛北站西侧,是东岸城区的门户节点,总占地约1.03平方公里,总建面约137万平方米,总投资约130亿元,开发周期5到8年。项目依托优越的270度海景资源,以数字化驱动城市发展为



项目航拍。

理念,打造“青岛城市新地标,绿色智慧城市示范区”。青岛创新创业活力区及周边区域发展的战略意义重大,是青岛北部城区高质量发展的破局关键。其中,活力区片区建成后预计可为约3万人提供高品质居住空间,提供约7万个就业岗位。智慧湾片区预计可直接带动就业人口0.94万人,间接带动1.5万人就业。

强强联手叠加赋能

立足青岛创新创业活力区项目开发建设及招商运营全生命周期管理,青岛地铁与合生商业经过多轮洽商,就投资界面、资源导入、品牌合作、股权合作等关键条款达成一致意见,并于2022年11月签署合作框架协议,明确双方战略合作关系及合作方向。据介绍,青岛地铁与合生商业合作之后将在品牌输出、科技赋能等方面对青岛创新创业活力区进行全面升级。品牌输出方面,双方共同打造的“青铁·超极合生汇”将成为“全国首个非一线城市(此前落地北京、上海)超极合生汇项目”“全国首个合生商业对外输出超极合生汇项目”,将吸引众多山东省首店落户,引入全国领先的新零售概念,打造地区性商业标杆,吸引全国消费客群。

科技赋能方面,青岛地铁计划以合生商业智慧平台为依托,打造“HOPS”商业数字化购物平台软件,实现业主方客户拓展、商铺经营、营销数据管理等操作,满足客户打卡、预约、点评、会员福利等需求。用科技赋能产业,线上线下同频共振,共创商业新生态。

根据开发策略,青岛创新创业活力区站前商业计划分三期开发。一期先行打造站前商业形象,打造极限运动公园、潮流餐饮、文创百货等年轻人的超极主场,并对原国棉六厂厂区进行艺术生活化利用,打造“沉浸式TOD花园”,以艺术为核心,能保尽保,让老厂区焕发新活力;二期开放“青铁·超极合生汇”完整功能,辐射“全客层、全业态、全时段”;三期启动“悦奢尚品”区域。

“国棉六厂就如同一位长者,将一生奉献给了青岛,现在又肩负着这座城市的另一次蜕变,其中一砖一瓦都蕴含着精彩的故事。我们要做的是尊重历史文脉,让新老建筑相互映衬,打造无界开放共生且具有独特魅力的文化地标。”超极合生汇产品线主理人邓汝舜表示,通过地面东西贯通的主轴、大型地标下沉广场,以及全面联通青岛北站出口的复合主题地下商业街区,可以有效地将历史与现代以至未来,与青岛北站CBD2.0做完美的结合,成为环湾TOD综合城市样板门户。

观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中

枣山路打通工程二期明年9月通车

本报7月18日讯 青岛市自然资源和规划局近日发布《枣山路打通工程二期市政配套工程批前公示》,建设单位为青岛世园新城城镇开发投资有限公司。规划枣山路西起九水路,东至滨海大道,规划红线40米,双向8车道,规划全长约5.7公里,为城市主干路。

枣山路打通工程二期市政配套工程西起规划一号线,东至铜川路,全长约1.6公里,红线宽40米,两侧各10米至20米绿化带,总占地面积约10.2公顷,双向八车道。据了解,枣山路打通工程二期项目,是青岛市2023年城市更新和城市建设重点攻坚项目,也是李沧区重点民生工程之一。

该项目计划于2024年7月实现道路主体完工,2024年9月实现竣工验收并交付通车。竣工通车后的枣山路将成为贯穿李沧区、崂山区交通主干路网中的重要一“横”,极大缓解区域交通拥堵、加快区域经济发展。

(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)