

完成保护修缮19.6万平方米，宁阳路银鱼巷、济宁支路、海泊路、高密路开街，各类文旅节会、展演活动举办400余场

# 城市更新“一号工程”：让历史城区更“活”也更“火”

□青岛日报/观海新闻记者 刘栋

城市不仅仅是人们生活生产的空间，也是历史文化和情感记忆的载体。如何让老城焕新貌，如何在保护中导入新兴业态、注入新活力，是几乎每一座城市都要面对的挑战。12月20日下午，市政府新闻办召开“城市更新和城市建设生动实践”主题系列发布会，介绍青岛历史城区保护更新改造专项行动实践情况。

历史城区是青岛城市的起源地、文化的发祥地，传承着青岛人的记忆，承载着青岛人的乡愁。今年，青岛将历史城区保护更新工作作为城市更新和城市建设三年攻坚行动的“一号工程”推进，把历史城区保护更新与改善群众生活环境、丰富发展产业业态、打造高品质旅游景区等有机结合，抢抓全省旅游发展大会观摩的历史性机遇，“三位一体”统筹推进历史城区保护更新、5A景区创建和老城区申遗工作。

## 建立“历史城区、文化街区、建筑单体”三级保护规划体系

好项目离不开好规划。青岛历史城区保护更新坚持高起点规划，通过专家全程参与、部门联合审查等方式，分层级建立保护规划体系，为历史城区保护更新指引方向。

市历史城区保护更新指挥部办公室副主任、市住房城乡建设局党组成员陈卫华介绍，青岛已建立“历史城区、文化街区、建筑单体”三级保护规划体系。历史城区层面，在编制完成《中山路及周边区域保护更新规划》的基础上，又组织编制了店招导则、公厕布局、交通停车、公园绿化等7个百姓重点关注领域的专项规划，科学指导街区和单体层面的规划编制。文化街区层面，完成劈柴院、四方路等10余片百姓关注度高的街区设计方案，对城市风貌开展系统研究和整体修复。建筑单体层面，依据历史信息，恢复建筑原貌，按照“保护建筑”“一树一策”原则，完成500余处建筑修缮方案编制。

## 完成历史城区保护修缮19.6万平方米

历史建筑是城市的“活化石”，其重要性不言而喻。形成于上世纪二三十年代的里院建筑，是青岛特有的文化符号，更是青岛历史的见证。

“里院之于青岛，就如四合院之于北京，石库门之于上海，是青岛的根和魂。”青岛国际邮轮港区服务管理局规划建设部副部长王文超介绍，在历史城区保护更新过程中，始终坚持“尊重历史、修旧如初”原则，通过“绣花式还原”做好保留和传承工作。以备受市民关注的大鲍岛片区为例，目前已完成大鲍岛片区87处里院建筑、历史建筑“一院一档”的挖掘整理工作。

针对部分老建筑结构老化、传承工艺难觅、原有材料缺失等情况，市南区历史城区保护发展局副局长苏昌海介绍，结合建筑图纸和档案资料充分挖掘建筑价值、历史价值、文化价值，通过对建筑饰面层钻芯取样，分析建筑材料的粒径配比、色彩及绘制年代等信息，复刻经典工艺做法，留住历史风貌特色，再现老城肌理街景。

记者了解到，青岛今年已超额完成保护修缮工作。2022年计划完成保护修缮15万平方米，实际完成19.6万平方米，另有在建8万平方米，真正做到修旧如旧，提升老街区的整体环境。以位于中山路历史文化街区核心区保护区域的圣心修道院旧址为例，在修复前，通过查阅历史照片、图纸，分析建筑的价值要素，先开展病害检测、钻芯取样，之后对取样开



▲中山路再现超高人气。



▲小朋友“打卡”大鲍岛。刘栋摄

展实验室分析，分析其原材料的成分，再原样恢复，确保价值要素不流失。

同时，重点做好立面修缮工作。中山路两侧建筑延续了青岛城市风貌精髓，见证了百年城市发展史，是青岛历史文化资源最丰富、最优秀、最集中的区域。今年完成中山路两侧建筑外立面修缮共计15万平方米，恢复了城市记忆、延续了城市文脉。值得一提的是，中山路历史文化街区已入选山东省历史文化保护传承示范案例。

此外，同步整治协同区域。将历史街区中的一般建筑聚集区划定为风貌协同整治区域，开展了立面、屋面、门头店招、院落环境等整治工作，2022年计划完成协同区域整治14万平方米，实际完成40余万平方米、另有在建6万平方米，切实提升老城区整体风貌，实现历史建筑、风貌建筑、一般建筑的同步提升。

目前，港区项目也在顺利推进当中。邮轮港集装箱项目提前6个月完工，成功打造港区首个市民亲海休闲娱乐空间项目；启动区地下道路及基础设施、航运金融中心、世界之眼3个项目按时完成年度计划任务，中国北方国际油气中心已开工建设，山东港口国际健康管理中心、055地下空间、RCEP博览中心、环海湾海洋金融中心4个项目已发布招拍挂公告，二号码头加固一期实现年内开工，实现邮轮港区和历史城区的联动发展。

## 中山路城市记忆馆、里院展览馆已接待游客10万余人

城市文化是城市的灵魂。市历史城区保护更新指挥部秉持“对历史敬畏、为现在服务、替未来着想”的理念，采取用

档案“活”文史、“活”老城的创新思路，提供系列化档案文史支撑，深度赋能城市更新建设。

整合全市档案资源，为老建筑更新提供关键性历史支撑。实现市档案馆、市城建档案馆和市房产档案馆“三馆联动”，汇聚全市档案资源，及时为修缮项目提供原始档案资料支撑。全年共为122栋重点历史风貌建筑、20余条道路修缮查阅提供所需各类档案资料、建筑图纸5000余件，内容涵盖房屋信息、工程设计图纸、历史加盖修缮及部分房主或商铺等关键性的历史信息，确保了老建筑修缮有图可查、有据可依。

搭建多维宣展平台，立体推广历史城区文化传播。为了丰富市民游客了解历史城区的途径，策划布展的市南区中山路城市记忆馆和市北区里院展览馆已开门纳客，运用虚拟现实、艺术营造和创意视觉科技元素，让老建筑焕发新活力，目前已接待游客10万余人，成为老城区的新晋网红打卡地。同步加大全市60处名人故居保护开发力度，让市民游客感受名人故居文化的魅力。组织专家召开里院文化专题研讨会，讨论确定大鲍岛区域范围、里院定义及数量等，连结民间收藏资源，收集整理城区、街道、每栋建筑背后的故事，实现“建筑可阅读、街区可漫步、城市可记忆”。通过多维度推广老城区的文化传播，吸引更多市民游客尤其是年轻人增加对青岛老城文化的认识、认同和传播。

## 引入特色餐饮、文化艺术、休闲体验等136家重点业态

保护更新是为了更好地活化利用。如何让历史城区“活”起来、“火”起来，实现西部老城区的复兴发展，发布会现场也给出了答案。

丰富提升产业业态，推动建筑保护修缮与业态植入有机融合。合理规划历史街区功能定位、产业布局和发展模式，构建功能优化、业态新颖的区域产业体系。在保护更新的同时开展业态落地，同步做好管理运营前瞻性探索和研究。截至目前，共引入特色餐饮、文化艺术、休闲体验等136家重点业态，运营面积6.4万平方米。宁阳路银鱼巷、济宁支路、海泊路、高密路已顺利开街，青啤1903、荷田水铺、南枝小馆等网红店铺相继开业运营。

举办多主题节会活动，以文化艺术唤醒百年老城时尚活力。组织开展“丈量青岛——走近老建筑”文旅公益行、首届上街里啤酒节、国际青年艺术节、“邮活力·邮精彩”国际邮轮节、首届大鲍岛杯够级大赛等大型文旅节会活动。创新开展青岛老城艺术展演季系列活动，交响乐、京剧、儿童剧等专业剧节目在三江里、广兴里等里院轮番上演。通过青岛夜色美·城市音乐角演出、露天电影放映等多维度立体化形式，让市民游客感受老城新型文化空间独特的艺术魅力。创新沉浸式戏剧《里院》入围国家文旅部2022年度剧本扶持工程入选名单。截至目前，共举办各类文旅节会、展演活动400余场，再现了中山路人流攒动、车流不息的超高人气。

完善旅游服务基础设施，筹建老城文化讲解队伍。强化历史街区的文化主题，实现区域旅游的整体协调发展，重点推进中山路、大鲍岛区域的旅游导览标识、游客中心等服务设施建设，全面提升市民游客休闲旅游的“微度假、微旅游”体验感。加强志愿者及导游讲解员队伍建设，已招募志愿者近百人，正式讲解员三十余人，注册导游超过三百人，聘请专家开展岗前培训和业务指导，为讲好“老城故事”奠定基础。

# 兑现奖励资金1100余万元，招引亿元以上项目96个，楼宇功能与产业植入双向提升 26万平方米老旧商务楼宇“摇身一变”

□青岛日报/观海新闻记者 王萌

楼宇经济是体现城市发展水平和发展动力的典型经济形态之一。在城市更新过程中，老旧楼宇的更新是不可忽视的重要环节。根据专业机构统计，截至今年6月份，市南区、市北区、崂山区三大主力商务区的甲级优质商务楼宇存量约为160万平方米，预计到2024年新供给约60万平方米，青岛市场整体进入去库存时代。其中，最早发展楼宇经济的市南区，现有投入使用10至20年的商务楼宇48座，20年以上商务楼宇65座，两者数量占比超过全市80%，老旧楼宇普遍存在外立面形象老化、动线混乱、业态不齐全、空间功能滞后现代生活等问题，是各区市中楼宇更新任务最为急迫的区域。

“在多年的实践中我们发现，推动楼宇更新仅仅靠政策激励远远不够，必须改变打法，坚持楼宇功能与产业植入双向提升，采取政策激励驱动、产业招引带动和多方利益联动‘三管齐下’综合施策，才能实现楼宇经济全面提效。”市南区招商投资发展中心副主任商云瑞告诉记者，今年市南区共为32家实施楼宇更新的企业兑现奖励资金1100余万元，通过产业导入，让多个闲置楼宇焕发活力，全区招引亿元以上项目96个，盘活闲置楼宇约26万平方米，停滞9年的财富中心重新启动升级为涉外法务中心，将香港西路20号打造为春峰里数智都市产业园，实现了“开园即满园”。

## 三亿元财政资金撬动百亿元社会资本参与楼宇更新

市南区招商投资发展中心相关负责人介绍，今年以来，市南区累计投入财政资金超过3亿元，撬动社会资本超过百亿元，黄金广场、远洋大厦等10座商务楼宇和厂房已完成改造，中天恒商务大厦等5座商务楼宇正在施工中，涉及载体面积超过50万平方米。在西部老城区，市南区属国有平台公司青岛海明公司出资2.8亿元收购中山路百盛大厦商业部分，今年7月，全国首款万级亮度、北方最大节能低碳裸眼3D大屏炫酷亮相百盛大厦，让这里成为极具人气的网红打卡地。在东部区域，停滞9年的原财富中心(Q1)项目焕新为涉外法务中心，总投资51亿元，将打造为山东省首个涉外法务集聚区；同时，市南区还投入3000万元对青岛软件园、动漫游戏产业园开展配套设施升级，打造为青岛数字经济和“元宇宙”产业创新园；绿城中国深蓝中心项目重新启动建设，预计明年投入使用，目前已引入我省首家超五星级酒店——丽思卡尔顿。位于香港路上的裕源大厦，建成于1997年，由于身处商务集中区和住宅集中区，多年来裕源大厦的办公停车位始终是



■改造后的延安三路109号植入了新业态。王萌摄

“老大难”问题。“这周边企业多、居民多、饭店多，不管白天和晚上，都很难找到停车位。大厦后面的湛山小区，狭窄的道路两侧停满了车，过去经常发生车辆‘顶牛’。”裕源大厦物业公司总经理王东辉告诉记者，在政府的多次倡导下，2019年起，物业方开始筹措资金近300万元，把负一层商业区域改造造成停车场，增加停车位100余个，并于近期投入使用。“现在裕源大厦的停车位已经有200多个，基本上解决了楼内企业的停车问题。加上此前政府把周边的‘湛山大坑’修建成广场，下面增加了500余个停车位，极大缓解了这里的停车难题。停车问题解决了，湛山附近的市容环境也有了明显提升。”王东辉说。

## 老厂房如何“变身”现代产业园

与地铁站仅2分钟的步行距离，建筑上“对撞”的色彩搭配，开阔的露台和园区空间，这里是市南区延安三路109号原海珊制衣厂老厂区的新面貌。去年底完成改造并重新

启用后，延安三路109号被命名为华通中联·云芯产业园。由于地处核心区，公共交通十分便利，加上改造后园区环境得到极大提升，华通中联·云芯产业园的产业入驻率已经达到八成。更新为园区带来了实打实的经济效益。“改造之前，这里的房租价格大约是1.7元/平方米，改造之后，园区的办公环境和设施设备都有了极大提升，价格也上涨到了2.7元/平方米左右。”青岛华通都市产业园投资运营(集团)有限责任公司相关负责人告诉记者，该产业园可带动直接就业人数2000余人。

延安三路上留存的老厂区不少，目前产权同属华通集团的延安三路212号老孚德鞋厂厂区、延安三路93号原青岛针织五厂也在更新改造的最后冲刺阶段，计划于近期正式开园。据介绍，三个产业园引进产业各具特色，其中延安三路212号园区聚焦创新数字科技、贸易金融、文化传媒等产业领域，打造区域总部级办公基地；延安三路109号园区聚焦健康科技创新产业领域，辅以多元商业配套，集多种业态

于一体；延安三路93号项目聚焦科创教培、贸易金融、文化传媒、数字科技产业，打造宜商宜办的海景办公园区。同时，园区引入品牌餐饮、时尚咖啡等成熟的生活配套类业态，为办公人群打造高品质商务体验。

华通都市产业园公司有关负责人告诉记者，目前延安三路109号园区招商率达80%，尚未开园的延安三路212号和延安三路93号园区已签约和高意向签约客户达到近60%。

老厂区的改造需要把握哪些要点，才能适应现代都市产业的办公需求？该负责人介绍，三个项目遵循“定位精准、特色更新，重点提升，控制成本”原则，从项目前期可研策划定位、业态规划阶段，确定项目总投资强度。整个改造过程中要严格控制成本，同时打造特色亮点，在建筑立面、结构修复、室内装修、景观打造、完善配套等方面有的放矢，轻重结合，最终实现老旧厂房的有机更新。“例如，我们在延安三路109号园区打造了‘网红’大楼梯，老孚德鞋厂改造着重修缮改造了厂区内的防空洞，针织五厂改造后，将打造特色海景LOFT办公场景。这些举措使老建筑变成休憩、社交、路演、特色办公等多种功能集合的复合空间。”

据悉，在改造后的园区运营方面，华通集团与中联建业集团成立合资公司，发挥国有企业和民营企业各自优势，建立以产业服务、品牌推广、产品流通为核心的产业发展平台，为入驻企业提供企业注册、法律财会咨询、品牌策划推广、企业宣传等一站式服务。

## 力争5年内完成全区老旧商务楼宇硬件改造

商云瑞介绍，盘活老旧商务楼宇资源，是市南区突破发展空间束缚、优化提升营商环境的关键举措。下一步，市南区将开展楼宇经济“倍增行动”和“特色楼宇”“壮大行动”，重点在三个方面发力。一是空间再提质。每年改造10座以上老旧楼宇、升级30万平方米以上空间载体，积极探索推进国有平台公司及社会资本收购独栋或联层老旧楼宇。力争用3至5年时间，完成全区老旧商务楼宇硬件改造，打造一批高品质产业空间。二是产业再更新。将优化楼宇产业定位和业态布局，围绕市南区“6+1”产业体系，以产业集聚引领楼宇招商，打造一批现代金融、数字经济等特色楼宇和产业园区，推动产业集群集聚发展。三是服务再提升。引进专业化楼宇运营管理机构，每年评选5家以上优秀运营机构，依托楼宇联盟和楼宇经济数字化平台，提高楼宇的精细化管理水平。到2024年，新增产业载体面积45万平方米，亿元楼宇总数突破30座，推动市南区楼宇经济再上新台阶。