

青岛地铁集团携手李沧区政府、合生商业集团，为青岛创新创业活力区注入澎湃动力——

# 青铁·超极合生汇：打造北方新商业模式新地标

## “双主体”与一体化开发新模式

TOD开发建设是赋能城市有机更新、促进城市更高质量发展的重要引擎。

去年以来，青岛地铁以“为城市建地铁、为人民建地铁”理念为指导，锚定“建设世界一流地铁，打造一流城市投资建设运营商”目标，聚焦聚力TOD开发建设工作，以青岛创新创业活力区项目为先导，谋划构建青岛TOD全域发展格局。

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。从交通区位优势看，青岛创新创业活力区坐拥青岛北站每年数十万的客群流量优势，汇集地铁1号线、3号线、8号线三线换乘和环湾路、跨海大桥等交通枢纽。这一片区同时镌刻着“上青天”纺织重镇国棉六厂的历史记忆，是彰显青岛历史文化脉络的重要载体。

2022年，青岛创新创业活力区成为城市更新建设的重点实施项目、我市TOD“一号工程”，成为青岛打造宜居宜业宜游高品质湾区城市、向未来城市更新蝶变的关键所在。

青岛创新创业活力区自启动以来，市委市政府高度重视，顶格推进项目“双主体”合作模式落地。7月12日，青岛创新创业活力区投资有限公司与青岛海创开发建设投资有限公司举行活力区项目“双主体”合作协议签约仪式，为活力区全面开发建设创造了必要条件，标志着青岛创新创业活力区开发建设迈入提速推进的新阶段。

经过一年的蓄势攻坚，目前，青岛北站东西广场地下空间已全面开工建设，片区内首批市政道路建设前期工作已启动。盛夏时节，走进青岛创新创业活力区，数十台旋挖钻机正在加紧施工，渣土运输车辆往来穿梭，施工场景如同天气般火热，传递出这一片区正在拔节生长和更新蝶变的强音。

按照新的规划，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。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，总建筑面积约137万平方米，开发周期5到8年。该项目依托优越的270度海景资源，以数字化驱动城市发展为理念，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。青岛地铁集团董事长张君表示，未来，青岛创新创业活力区将构建总部经济、数字经济、消费经济、低碳经济协调发展的区域经济体系，融合“创、商、文、城”四大城市功能，为3万人提供高品质居住空间，为7万人提供就业岗位，真正成为城市枢纽魅力新门户、市民文化开放活力带、总部经济高效商务核、人才汇聚绿色宜居地。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。

## 京沪之后，第三座“超极合生汇”

合生商业集团是一个专业的不动产投资、运营及资产管理平台，在全产业链投资、高端代建管理及资产经营、高端会籍体系建设、全生命周期资产管理、全业务链条商业运营、全方位风险控制等多个方面，形成全线赋能的闭环生态圈。目前管理运营的板块覆盖商业综合体、写字楼、产业综合体、服务公寓、奢华酒店、高端住宅等，并集成国际品牌库、全球供应商、可视化价格等多个板块资源，项目遍及北京、上海、广州、深圳、成都等十余个主流城市。

立足青岛创新创业活力区项目开发建设与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。

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。青岛地铁与合生商业的强强联合，将为项目快速推进提供充足动力。

超极合生汇是合生商业旗下的王牌泛文娱产品线，引领未来体验式商业发展方向。落地青岛后，合生商业王牌产品线“合生汇”将在



■创新创业活力区施工现场鸟瞰图。



■“青铁·超极合生汇”品牌发布会现场。



■来自全国电竞、体育、娱乐、极限运动等新兴业态领域专家“共话未来”。

这里全新演绎超极合生汇。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”。这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。“青铁·超极合生汇”将给青岛带来什么？业内人士分析，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，将对青岛文化娱乐、休闲消费等产

业转型发展起到重要推动作用。

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活力。合生商业将以打造青岛CBD2.0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，极大提升区域商业能级，形成文商产游高度融合、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”全新场域，打造一座能跟随迭代演进的有机商业海绵体。

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。其中，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，共创商业新生机。

## 站前商业分三期开发，打造文旅新地标

根据双方确定的开发策略，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，并对原国棉六厂老厂区进行艺术生活化利用，能保尽保，让老厂区焕发新活力，打造“沉浸式TOD花园”。

国棉六厂的改造让人备受期待。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，作为巨大的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。作为国内专业的城市TOD运营商，青岛地铁集团肩负起了时代交付的历史使命，着手对国棉六厂进行升级改造。

“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无数的精彩故事。我们要做的是尊重历史文脉，让新老建筑相互交融，打造无界开放共生且具有独特魅力的文化地标。”在对国棉六厂深度考察调研后，超极合生汇产品线主理人邓汝舜对这座承载城市记忆的老青岛工业建筑群落有了初步的改造思路。他介绍，初步规划将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，有效地将历史与现代以至未来，与青岛北站CBD2.0做到完美的结合，将这里打造成为环湾TOD综合城市样板门户。

二期将开放“青铁·超极合生汇”完整功能，辐射“全客层、全业态、全时段”的新体验；三期计划启动“悦奢尚品”区域，打造青岛北部城区发展战略高地。

张君表示，以此次战略签约为契机，地铁集团将坚持创新创业活力区“饱和投资、长期平衡、配套优先、地下先行、压茬并进”，先期做好“商业、商务、文化”三个环境，全力加快青岛创新创业活力区开发建设进程，科学统筹片区开发时序，一体推动商住开发、功能融合、价值跃升，为描绘未来城市美好画卷，助力青岛加快建设宜居宜业宜游高品质湾区城市、开创新时代社会主义现代化国际大都市建设新局面作出新的更大贡献。

“李沧区是全市城市更新和城市建设的‘主战场’，青岛创新创业活力区是低效片区开发建设的重要板块，是李沧区实施全域发展战略的重要一环。”李沧区委副书记、区长魏瑞雪表示，青铁·超极合生汇项目的签约落地，必将开启片区华丽蝶变开放的新篇章。李沧区将全力做好服务保障，支持项目加快建设，助力项目早日投入运营。

商业是城市与人对话的窗口，最能代表城市的特色。期待青铁·超极合生汇项目能给这座“活力海洋之都、精彩宜人之城”带来更多惊喜。

青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动“行至半程”，地铁建设和地铁沿线开发建设攻坚行动落子一示范项。

7月18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。发布会上，三方签订《战略合作协议》，由青岛地铁集团和合生商业集团共同打造的商业品牌——“青铁·超极合生汇”亮出蓝图。双方将依托青岛地铁在TOD运营方面的丰富经验与合生商业在品牌、产业、运营管理、资本运营方面的优势，打造全国首个非一线城市（此前落地北京、上海）超极合生汇项目，以及全国首个合生商业对外输出超极合生汇项目，吸引了众多首店落户，共同打造中国北方地区新商业模式的新地标，以此开启以青岛北站为主轴的青岛北部城区赋能升级之旅。

城市更新建设应坚持规划引领，高水平做好重点片区、重点项目规划设计，加强产业业态导入，加大招商引资力度，持续增强发展活力，展现现代化国际大都市的形象。此次青铁·超极合生汇项目落位，是合生商业与青岛的首次合作，将通过新业态落位、首店引进、举办电竞及极限运动赛事等方式，打造具有“历史感、烟火气、新潮范”的未来商业综合体，为“一区一示范”TOD样板打造积累经验，对加快构建以轨道交通引领城市发展的新格局具有重要的示范作用。



■创新创业活力区施工现场。