



客户端:青岛观



客户端:观海新闻

青岛日报 聚焦

主编 杨海振 美编 李 飞 审读 姜胜保 排版 王慧芬

随着城市更新建设的持续推进,重量级产城融合项目相继落地,一批文旅综合体拔地而起,多元“公园+”滨海场景沿岸点缀,交通短板加速补齐——

青岛“后海”:未来城市“新封面”

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新

胶州湾东岸,从大港以北到双埠海岸线一带的狭长地域,人们习惯称之为“后海”。“前海听涛观山景,后海钓鱼挖蛤蜊”,老青岛人这句俗语形象地道出了前海和后海的天然“差距”。不止于此,沿着风光迤邐的海岸线一路向东,一座座高端写字楼和五星级酒店破土而出,形成青岛的“门面”,后海却逐渐成为城市发展的“背面”。

但如果以十年为标尺,我们可以发现,后海的发展曲线正一路呈加速上扬趋势。港口西移、老企业搬迁、拥湾发展等城市战略规划为后海发展腾挪了空间、提供了机遇。尤其是近两年,随着城市更新和城市建设三年攻坚行动的推进,后海重要板块——青岛国际邮轮港区、欢乐滨海城、青岛北客站及周边区域大规划、大项目相继落地,让后海呈现出绰约风姿。

从青涩走向成熟,后海正以昂扬的姿态迤邐前进。

■俯瞰青岛国际邮轮港区。



■青岛国际邮轮港区集装箱部落。 余瑞新 摄



■市民在滨海绿道上漫步纳凉。从这里向西远眺,后海的美景尽收眼底。 于 涛 摄



■“2023热爱全开音乐节”日前在青岛邮轮母港 TEU 集装箱部落开演,吸引了众多市民游客前来观看。 王 雷 摄

价值凸显,产业资源涌入

青岛国际邮轮港区打造高品质滨海休闲活力区,欢乐滨海城打造活力滨海湾区,青岛北客站及周边区域打造青岛创新创业活力区——从后海这几大重要板块的规划及定位来看,“活力”无疑是关键词,产业则是其重要来源。

日前,又一重磅项目——由青岛地铁集团和合生商业集团共同打造的品牌“青铁·超极合生汇”落地后海,打造环湾 TOD 综合城市样板门户、中国北方地区新商业模式的新地标。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,超极合生汇是该集团旗下的王牌泛文娱产品,引领未来体验式商业发展方向。值得一提的是,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,而“青铁·超极合生汇”则是继北京、上海后的第三座“超极合生汇”。

投资者的眼光最为挑剔,对于为何落户于此,超极合生汇产品主理人邓汝舜给出解答:一是合生商业与青岛地铁强强联合,将为项目快速推进提供充足动力;二是对于青岛创新创业活力区规划及区域未来能级信心十足。

信心比黄金更重要。可喜的是,越来越多的企业家像邓汝舜一样开始关注后海、投资后海。从空中俯瞰,沿胶州湾一路北上的海岸无疑是最繁忙的,这里塔吊林立、机器轰鸣,已成为青岛热门的大项目集聚区,一批重量级产城融合项目相继落地——

青岛国际邮轮港区紧抓 RCEP 机遇,以航运、贸易、金融为发力点,布局中国北方国际油气中心、山东港口国际健康管理中心等重大产业平台,打造集聚邮轮旅游、金融贸易、智慧创新、商务文化等为一体的国际港区。

在欢乐滨海城片区,跨国公司区域总部集聚区与中信泰富合作,聚焦跨境贸易、金融、医养健康、高端制造、数字科技五大产业领域,打造国际滨海企业总部湾区;滨海国际中心项目将导入跨境贸易、金融科技、生物医药等领域的优质产业资源;人工智能产业集聚区启动区与华润集团、地铁集团联手,将打造轨道交通人工智能大厦、产业孵化中心、人工智能企业总部。

北客站及周边区域将充分发挥 TOD 开发的優勢,构建以总部经济为基石,以枢纽特色商业、数字创意、科技服务为特色产业,以商务服务、产业金融等为支撑的产业体系,集聚创新创业要素和青年才俊,打造青春之城。

简单梳理可发现,目前,这些明星产业项目仍处于开发建设阶段,其产业价值的释放尚需时日,但从长时段来看,城市更新新发展大趋势下,后海的产业布局力度必将持续加大。而作为环湾区域的重要节点,这三大片区的产业联动则将助力后海隆起城市经济新的增长极,人流、物流、资金流、信息流在此叠加、链接、延展。

品质跃升,重塑滨海空间

“活力值”的考量是多维的,除了产业外,城市



■青岛人工智能产业集聚区启动区二期项目现场。

公共空间打造、生活配套服务等领域的协同更新也至关重要。

今年5月份,第三届海东咖啡节火爆刷屏,随之“曝光”的还有它的举办地——欢乐滨海城城市绿岛。蓝天、大海、步道、沙滩、公园、落日,后海的别致风光让来此参加咖啡节的年轻人不由赞叹,“没想到青岛还有这样的宝藏地”。相对“外来者”,居住在此的市民对于后海的变化则有着最为深切的感受。“这一片以前就是野生海滨,没想到现在变成了自家的后花园,一家人闲来没事就来这里溜达,吹着海风、看着海景真惬意!”在欢乐滨海城居住了6年的吕春红说。

夜景流光、花漾街区、慢行绿道……得益于滨海绿道建设工程的实施,如今,多元“公园+”滨海场景点缀,“港城融合、后海新生”的景观风貌正依着海岸线延伸,重塑滨海空间——从欢乐滨海城沿海岸线向南,邮轮港区滨海绿道加速更新,打造无限艺术港湾及活力海城,拓展亲海休憩空间;沿海岸线向北,环湾路滨海步行道和白泥地沿海一线匠心打造游憩绿道,白泥地公园已成新晋网红打卡地。

除了城市公共空间外,相关服务配套也在升级。青岛湾、汇泉湾、太平湾、浮山湾,都市海湾生活是临海城市青岛的特色,放眼未来,集装箱部落二期“海鲜大集”、源文化中心、“青铁·超极合生汇”等商业文旅项目,健康总部中心、健康度假中心、文化运动中心、海上活动中心等集运动、文化、休闲、展览于一体的文旅综合体拔地而起,集散、餐饮、娱乐、商业汇聚的胶州湾畔,也将成为引领人们开启全新生活方式的新湾区。而随着唐河路—安顺路打通,环湾路—长沙路立交项目建成使用,地铁2号线延长线、地铁5号线的推进,后海一直被市民诟病的

交通短板也将加速补齐,从而大大提高通达性,为

人气集聚再加码。与之而来的是后海城市界面的巨变,将彻底颠覆市民对这一区域的固有印象。“青岛国际滨海中心项目是国际著名建筑设计公司 Gensler 的岛城首作,我们将遵从其设计标准,打造海上云廊、国际会客厅、创智滨海公园,这三大区域都将融入‘红瓦绿树’的青岛元素,通过曲折连续的线条形成富有节奏韵律的城市界面,传递浪漫、现代、活力的城市魅力。”中建二局青岛滨海国际中心项目党支部书记南军介绍。

后海不乏这样的城市新地标。青岛国际邮轮港区的“世界之眼”、山东港口航运金融中心,欢乐滨海城的青铁·云上观海,北客站周边的青铁·超极合生汇,未来,这些源于巨匠手笔的现代化建筑将鳞次栉比,划定后海独一无二的天际线。

聚湾强心,“后海”扮演重要角色

关于后海崛起的探索一直都在——

上世纪80年代,老市区城建用地紧张,如何利用后海一度提上议程。伴随着青黄公路修建和胶州湾东岸沿线环境整治,历经10余年开发改造,昔日荒芜的滩涂和海域变身滨海新城,并吸引大批国内外投资者的注意,成为胶州湾东岸的一大投资热土,不过彼时的产业多以重工业为主。

上世纪90年代,市委市政府在充分调研后提出,要科学发展、因地制宜,依托海岸资源,建设欢乐滨海城这一海滨休闲度假新区,打造青岛新的城市亮点。

进入新世纪,随着港口跨海西移,老港区开始酝酿“蝶变”,中联自由港·湾、邮轮母港客运中心、晓港湾居民区等相继亮相,成为“港区”到“城区”蜕

变的生动注脚。

但不可否认,与前海相比,后海发展的不均衡依然存在。尤其是城市更新和城市建设三年攻坚行动开展后,低效片区老四方工业区中的欢乐滨海城、青岛北站及周边、楼山区域、白沙河北岸都是环胶州湾片区的重要板块,占全市低效片区开发建设任务的近一半,重构后海发展新场域迫在眉睫。

在青岛市第十三次党代会上,后海被赋予新的城市定位。党代会报告提出,建设宜居宜业宜游高品质湾区城市,在城市空间发展格局上,坚持“环湾引领、组团布局、蓝绿交融、网络支撑”,统筹市域一体发展,其中,“环湾引领”就是以环胶州湾都市区为核心,引领城市功能品质提升。胶州湾东岸的后海,开始成为未来青岛发展的着眼点。

今年3月,《青岛市城市更新专项规划(2021—2035年)》发布,对“环湾赋能提质”作出解读,也成为后海未来发展的行动指南——要开展环胶州湾重点片区更新,完善城市中心体系和城市功能,优化用地布局,重塑城市空间结构;要以环胶州湾区域为重点,塑造增长极核,引入高端要素,形成城市发展新动能;要在严格保护的基础上,活化利用历史建筑、工业遗产等历史文化资源,打造魅力历史名城,传承百年文脉。

拥湾在怀,聚湾强心,在城市发展新动能的澎湃引擎下,青岛“后海”,将是青岛未来城市新封面。



■青岛创新创业活力区效果图。