

业态焕新客流攀高，历史城区叫响“最青島”

去年上街里客流量突破7083万人次，大鲍岛客流量突破1765万人次，两大街区增加业态100余家、消费场景4.6万平方米

□青島日报/观海新闻记者 余瑞新 曹森



▶游客闲游百年老街劈柴院。
▼游人在海誓山盟广场逛市集。

“数说”2024 青島历史城区

2024年，上街里街区客流量单日峰值达44.5万人次；大鲍岛街区客流量单日峰值达16万人次。

2024年，上街里举办“首届青島里院喜剧节”“上街里啤酒节”“庭院艺术节”等主题节会，开展沉浸式演出等活动3500余场次。

2024年上街里啤酒节游客总量达720万人次，255.55万人次畅游2024新春逛街里节；首届里院戏剧节吸引客流约220万人次，最高峰单日接待游客数量达34.37万人次。

历史城区已保护修缮老建筑42万平方米，引入296家重点商户

老城区有机更新新场景持续“出圈”

□青島日报/观海新闻记者 刘栋

作为青島现代城市建设和文化发展的滥觞之地，拥有特色里院建筑群的历史城区正不断焕发新生机，续写新的城市故事。来自市历史城区保护更新指挥部办公室的数据显示，目前，历史城区已完成保护修缮老建筑42万平方米、更新改造30万平方米、立面修缮改造61万平方米，完成道路整治提升53条，建成12个停车场和7个街心公园；引入296家重点商户、开业运营面积约33万平方米；2024年接待游客总量约5500万人次。

内涵式更新，延续城市文脉

老城区更新不只是街区的表面翻新，而是实实在在的“内涵式更新”。近年来，历史城区坚持高起点规划设计、统筹规划建设，在保护修缮老建筑的同时，不断完善基础设施，优化交通组织，提升城市功能品质。为此，构建了“历史文化街区、文化街区、建筑单体”三级保护规划体系，并编制实施了《中山路及周边区域保护更新规划》以及店招导则、交通停车、公园绿化等7个百性重点关注的专项规划。劈柴院、四方路等10余片街区的设计方案和500余处建筑的修缮方案已编制完成并落地实施。

摒弃“大拆大建”，保护和延续城市文脉，让“建筑可阅读、人文可触摸”，已成为现阶段各大城市进行历史城区保护更新中的共识。为此，青島实施了6个街区40余万平方米保护建筑房屋征收工作，采取“征而不拆”的方式完成老建筑修缮，改善居住条件。利用既有人防设施、拆改腾退空间，集约建成了12个停车场和7个街心公园。结合地下综合管廊试点和各类管线整治，完成了53条风貌道路的改造提升。

为扎实推进历史城区保护更新工作，青島还出台了一系列组合措施，构建了分类保护和要素保护相结合的保护体系。青島的1个历史文化街区和3项制度入选住建部首批历史文化街区保护利用可复制经验做法清单。

“在地性”表达，积蓄内生动力

作为青島2024年新启动的历史城区更新项目，无棣路历史街区的保护更新工作正在有序开展。在这一充满历史韵味的街区中，最具特色的文化符号当属承载着城市记忆的“波螺油子”。

20多年前，波螺油子因胶宁高架路的建设，逐渐消失在城市发展进程中。而今，以胶宁高架路为轴，其南侧以波螺油子艺术谷blooyouth为主，北侧则以波螺油子·拾贰阶为核心，这一独特的文化符号正重新焕发出勃勃生机。

日前，波螺油子艺术谷blooyouth一期“开谷”，吸引了众多年轻人前来“打卡”。这片占地约1752平方米的区域，包含5栋建筑，现已入驻独立设计师品牌、生活品牌、艺术商店、展览空间、咖啡简餐、创意工作室等多种业态，并会不定期举办市集等活动。二期项目涉及的4栋建筑正在修复中，招商工作同步进行，预计将于2025年5月亮相。

波螺油子艺术谷blooyouth主理人毛娜介绍，团队在“波螺壳做道场”，设计了更多流畅的动线和宜人的公共空间。此外，团队也瞄准了青島本地那些具有创新性的主理人品牌和设计师品牌，邀请他们作为首批入驻者。

如果说，历史城区以往采取的是“迁出再引进”的发展模式，那么与上街里、大鲍岛等以“景区”为特色的区域不同，当前正在更新的无棣路历史街区更加注重在地性和社区性，让更多居民融入其中，延续街区的烟火气息。

在无棣路历史街区的更新中，“波螺油子·十二阶”项目备受关注。项目精心重塑“最青島”的独特生活风貌，通过对区域内标志性的十二段台阶进行适宜改造，结合街区的地形地势，优化内部台阶的步行动线，巧妙地将里院建筑与台地风貌融为一体，打造集院落、巷弄与市井烟火气于一体的休闲生活空间。预计到2025年上半年，项目将呈现整体效果。

常态化“出圈”，发力业态重塑

进入2025年，历史城区已举办了多场元旦文化活动，满足市民游客的多样化需求……历史城区的旅游发展已不仅仅局限于传统时段，正呈现出打破淡季沉寂的积极变化。

2024年，青島历史城区保护更新工作进入由规划建设向招商运营、景区管理转型的关键阶段。不久前，《市南区历史城区管理运营暂行办法》正式颁布实施，为历史城区的景区化管理和运营提供了强有力的制度支撑与保障。截至目前，历史城区核心区共引进餐饮、住宿、零售等新业态296个，累计新增运营面积32.88万平方米，多个项目正在全力推进中。

在这场以产业创新为发展空间换“芯”的变革中，历史城区结合实际情况，以“政府引导、国企发起、市场运作”为原则，积极引入市场机制，吸纳社会资本参与历史街区保护与更新，不断探索更为多元化的保护与利用模式。通过打造新空间、引入新业态、创造新生态、带来新消费，导入更具影响力的产业，带来更具活力的流量，实现着新质产业与存量空间的高效对接，推动了保护更新与业态重塑的同频共振。“老建筑+新消费”“旧里院+新经济”“原场景+新体验”等特色新业态不断涌现，为历史城区的复兴注入了新的活力。



■银鱼巷里的特色店铺吸引游人拍照留念。
本版摄影 刘栋



活动引流紧锣密鼓 体验场景日益丰富

活动是引流的利器。对于开放系统的历史街区来说，丰富多彩的活动无异于交换媒介，在为街区带来新资源、新信息的同时，引来源源不断的客流。

2024年，上街里举办“首届青島里院喜剧节”“上街里啤酒节”“庭院艺术节”等主题节会，开展沉浸式演出等活动3500余场次。大鲍岛则举办了青島萝卜·元宵·糖球会、环幕沉浸式实景光影秀“广兴里·绮光幻境”大型演出、2024青島大鲍岛国际艺术节、广兴里系列livehouse等活动，街区体验场景日益丰富。

数字无言，但往往最具说服力。

2024年上街里啤酒节游客总量达720万人次，255.55万人次畅游2024新春逛街里节；首届里院戏剧节吸引客流约220万人次，最高峰单日接待游客数量达34.37万人次，成为青島2024年现象级文旅产品，活动引流的作用凸显。

“冬季对历史城区来说是个考验，从历年数据来看，冬季老城迭起的客流量小高潮，都和主题活动密切相关。目前，我们正在细化春节活动方案，以期充分彰显历史城区冬季的独特魅力和热闹的节日场景。”大鲍岛街区运营方相关负责人介绍，随着春节的到来，还将陆续推出街头艺术文化节、跨年livehouse、新中式

打击乐主题音乐会、萝卜·元宵·糖球会等系列活动，涵盖46场主题活动、160场小型活动，让市民游客沉浸式游逛老城，体味“最青島”的年味。

目前，市南区也正在筹备第三届逛街里节，以中山路区域为核心的上街里，将成为欢乐的海洋，装置艺术展、灯光秀、文艺演出、多主题市集等汇集，激发老城新活力。上街里各主题街区也都紧锣密鼓地行动起来，为新春加点“戏”。三江里储备了近景魔术、脱口秀、即兴喜剧、说唱演出等精彩节目，劈柴院将举办火锅长桌宴、灶王爷互动巡游等活动。

更新范围拓展延伸 特色名片持续擦亮

来样貌——

市南区将持续放大“上街里”IP的声音，以5A级景区标准提升中山路历史街区环境治理效能，优化停车智能引导及交通微循环系统，进一步完善接驳线路，实现智慧化、系统化运营管理。新增黄岛路影视文化街区、海誓山盟婚尚街区等8万平方米消费场景，新招引落地商旅项目60个；上街里MALL、上街里大酒店、青島金库文博馆等重点项目开业；建成开放银鱼巷商业综合体，打造苏州路片区新质生产力产业园。

市北区也聚焦做精做靓城区特色名片，将于今年启动长山路街区等4.2万平方米建筑保护修缮，展现波螺油子·十二阶、齐东路片区“十字街坊”焕新成效；大鲍岛街区争创省级特色步

行街，拓展沉浸式演艺、特色主题研学、精品酒店民宿等多元场景，让老城集烟火气、凸显历史范儿、焕发新活力。



■老城区处处都是网红拍照机位。

全新业态次第绽开 原有业态重整旗鼓

近年来，历史城区依托历史风貌、人文情怀的集中优势，深挖庭院、街区、建筑等老城资源，融入时尚业态和品牌项目培育，着力打造“旧里院+新经济”“老建筑+新消费”“原场景+新体验”等新模式、新业态。

如今，青島老城正以一种全新的姿态迎接八方来客——你可以在银鱼巷玫瑰等潮流小店前拍一张“出圈”大片，在上街里如是书店选一枚富有青島风情的明信片寄给远方的朋友，在大鲍岛的荷兰水铺“围炉煮茶”，享受古风的浪漫，或是在NO.66超级音乐工厂定制一张属于自己的黑胶唱片，听一场让人开怀大笑的脱口秀……

全新业态次第绽开，原有业态重整旗鼓，越来越多的体验场景搭建，为老城增添了更具想象力的发展空间。其中不乏有新场景、新服务特点的首店。记者注意到，2024年入驻历史街区的项目，主要以休闲、餐饮、住宿等业态为主，其中首店占半数以上，既引来了新兴主理人，也引来了活力满满的年轻消费者。

业态还在持续更新。今年春节前，银鱼巷将新增mcp汉堡店、pin offline买手店、bear and friends贝果店等多家潮流业态；大鲍岛的海饼西餐威士忌酒吧、主打原创手工艺品的Kaki手作、PHOTONAP四格自拍·文创主题馆、妹颜汉服体验馆等10余家商户也将正式营业，为市民游客带来多元体验。

“目前，大鲍岛已基本形成了较为多元的业态布局，但在头部品牌、老字号品牌上的吸引力还有待提升，尤其是面对‘研学游’这一新热点，里院文化底蕴深厚的大鲍岛还有较大的发展空间。”大鲍岛街区运营方相关负责人介绍，2025年，大鲍岛将优化街区招商策略，吸引更多高品质、特色商户入驻；将根据青島市研学旅行基地相关政策和标准要求，结合大鲍岛既有优势，明确研学主题方向，打造研学基地。