

上街里和大鲍岛的老牌商业地标、老字号空间、老街旧巷将集中展现更新成效，年内计划新增品牌店铺超百家，推动全年游客数量突破1亿人次

# 今年青岛老城将新添这些潮业态新玩场

□青岛日报/观海新闻记者 余瑞新 曹森

在栈桥与鸥群共舞后，转身步入老城街巷，体验厚重时光与新潮文艺交织的韵味。这一融合自然生趣与城市记忆的漫步路线，已沉淀为冬游青岛的经典方式。

近年来，青岛沿着“可参与、可持续”的更新路径，持续推进历史城区有机更新。据统计，去年共有9831万人次游览老城，在街巷光影、市井烟火中体味“最青岛”。站在新起点，青岛列出年度目标：持续提升活力，推动历史城区全年游客数量突破1亿人次。

实现这一跨越，离不开对存量空间的“精雕细琢”。作为更新核心区，上街里和大鲍岛始终在“推陈出新”上着力，一波新业态将在今年集中展现成效：中山路百盛、东方贸易大厦等老牌商业地标即将完成更新改造，转型为商业综合体、全场景亲子生活空间；万宝银楼、震泰、盛锡福等老字号空间将成为沉浸式戏剧、亲子体验与博物馆的新载体；即墨路、黄岛路、银鱼巷等承载城市记忆的街巷将不断迭代、扩容，街区个性愈加鲜明……

显然，历史城区更新已从建筑修缮、业态招引转向街区全面提质运营新阶段。在精致运营理念和聚力提振消费的推动下，一个业态更加多元、体验持续焕新的历史城区，正加速生长。

## 历史城区业态 今年持续“上新”

### 老牌商业地标

●中山路百盛将在夏天以“上街里MALL”的新身份正式亮相，成为历史城区融合零售、文化与体验的新消费目的地。

●东方贸易大厦引进的东方金色童年项目以“酒店+餐饮+乐园+研学”四位一体模式运营，打造家庭“一站式”全场景亲子生活空间。目前，瑞澜酒店和餐饮业态已对外营业，酒店亲子客房部分将于春节期间对外开放，岛城规模最大的室内亲子乐园与研学综合体将于6月开业运营。

### 老字号空间

●前身是万宝银楼的北京路5号，将打造老城首个沉浸式戏剧艺术酒店——万宝艺宿戏剧酒店，预计6月正式开业。

●前身是震泰呢绒服装厂的海泊路75号，已变身历史城区首家亲子主题酒店——米奥米亲子酒店，计划春节前营业。

●老字号盛锡福将变身帽子博物馆，目前正处于装修阶段，预计“五一”假期前试营业。

### 老街旧巷

●即墨路已变身“鲍岛食里”，今年将继续丰富体验场景，构建集老字号、非遗、手作于一体的传统文化集聚区。

●黄岛路将着眼影视文化业态，打造“青岛十二里”，并于今年落地20个项目，打造可体验的影视文化现场。

●曲阜路正转型为甜蜜经济街区，今年将专注于钻石珠宝、婚纱礼服、目的地婚礼策划等业态招引，做强“海誓山盟·浪漫青岛”婚恋品牌。

●银鱼巷二期项目正加速推进落地，将于今年建成开放，项目锚定宁阳路至泰安路区域，拟新增40家潮流时尚品牌业态。

■中山路百盛裙楼已焕然一新。



## 1 业态焕新，场景再造

只有“推陈出新”，才能“常逛常新”。在体验式消费盛行的当下，历史城区正不断通过业态迭代和场景再造，构建既能感知历史、又能体验潮流的多元场域。

在中山路上，百盛商厦裙楼改造提升项目进入紧张收尾阶段，颇具现代感的外立面给街区增添了几分时尚感，内部多个人驻品牌开始进场装修。今年夏天，这个老牌商厦将以“上街里MALL”的新身份正式亮相，成为历史城区融合零售、文化与体验的新消费目的地。

不远处的东方贸易大厦也在此轮更新中迎来实质性进展。记者探访时发现，其引进的东方金色童年项目以“酒店+餐饮+乐园+研学”四位一体模式运营，打造家庭“一站式”全场景亲子生活空间。瑞澜酒店总经理王林介绍，目前，瑞澜酒店和餐饮业态已对外营业，酒店亲子客房部分将于春节期间对外开放，岛城规模最大的室内亲子乐园与研学综合体将于今年6月开业运营。

除商业地标外，一场基于老字号空间场景再造的故事也在上演。

相较于一期专注美食体验，今年，劈柴院二期计划在北京路5号开拓住宿板块，着力“留客”。“这里曾是改革开放后全国第一批、

## 2 街巷迭代，各美其美

当我们把目光投向更广阔的街巷，便可发现，即墨路、黄岛路、银鱼巷等承载城市记忆的街巷，也正依据各自的历史基因与空间禀赋，被赋予鲜明的主题定位，通过业态迭代成为历史城区的特色体验场。

“买东西去即墨路”曾是20世纪80年代青岛人的共同记忆。如今，这条370米长的老街已经变身“鲍岛食里”，汇聚英记楼、劈柴院锅贴等多家青岛老字号，成为市民游客“寻味”青岛的新地标。今年，“鲍岛食里”将继续丰富体验场景，构建集老字号、非遗、手作于一体的传统文化集聚区，推动老字号开发跨界联名产品，打造市井里的潮流。

因里院喜剧节爆火的黄岛路，在去年迎来了黄渤自创IP黄逗逗全国首店，成为历史城区新晋“网红”地标。借着这波流量，黄岛路将着眼影视文化业态，打造“青岛十二里”，并于今年落地20个项目，包括沉浸剧场、演艺综合体、明星品牌集合店等融合本土文化和影视元素的体验类业态，打造可体验的影视文化现场。

一路向南，依托天主教堂、安娜别墅等婚

拍地标，曲阜路正转型为甜蜜经济街区。今年，这里将专注于钻石珠宝、婚纱礼服、目的地婚礼策划等业态招引，做强“海誓山盟·浪漫青岛”婚恋品牌，进一步延长甜蜜经济消费链条，为游客提供“一站式”的浪漫体验。

作为百年街巷与潮流文化交汇地的银鱼巷，虽早已汇聚咖啡、古着、西餐、新中式等众多原创品牌，成为“潮人聚集点”，却也在不断寻求突破。去年，银鱼百货MINI MALL入驻，在3000平方米的百年建筑中，巧妙保留了建筑原有的结构和时间痕迹，携百余个国内外原创设计品牌，打造出一个兼具创意与温度的时尚空间。

银鱼巷的故事仍在续写。目前，二期项目正加速推进落地，将于今年建成开放。项目锚定宁阳路至泰安路区域，拟新增40家潮流时尚品牌业态，其中不乏潮牌首店、青年创业工作室等业态，以期延续街区复古与新潮交融的气质，扩容市民游客打卡“热地”。正是这些各具特色的街巷，构成了层次丰富、体验多元的立体场域，让历史城区在差异共生中持续释放独特魅力。

## 3 活动引流，体验赋能

既要引业态，还要做活动。实践证明，持续丰富的在地活动，也是历史城区汇聚人气、打造城市生活“主场”的核心引擎。当空间完成更新、业态逐步迭代后，那些可参与、有共鸣的活动让街区更耐逛，让人们想到场、乐分享。

历史城区深谙这一点，年关将近，一场融合传统韵味和创意时尚的新春文旅盛宴开始酝酿。

记者了解到，春节期间，市南区将持续举办“第四届新春逛街里节”，精心策划的“集福打卡、文艺演出、‘五个百年’主题消费”三大核心板块活动将延续至农历正月十五。届时，将开展上街里音乐厂牌MORE系列、平康五里沉浸式舞剧《上街里的故事》等文艺演出，青岛音乐厅、人民会堂等场所将带来《新“声”力量萨克斯管重奏音乐会》、百老汇互动亲子科学剧《物理秀》等精品演出，满足市民游客多元文化需求。

多样的消费场景，也将激活全域商业活力。“2月10日至3月18日期间，我们将携手街区99家商户，推出‘新春集福乐’活动。”顺兴楼酒店总经理李栋梁介绍，活动期间，市民游客可领取专属“上街里”游玩地图，在指定商户消费9.9元，即可获得一枚印章，集章达标后可至对应商户兑换特色好礼，让打卡游玩更具仪式感与获得感。

此外，市南区还将策划“鸥啦”溜街巡游、“比

## 4 深耕运营，更新外拓

日前，青岛市公共资源交易电子服务系统发布《上街里商圈步行街及部分建筑配套设施升级项目（一期）招标公告》，明确对中山路、曲阜路、德县路等区域实施综合改造。除增配基础设施与无障碍装置外，本次升级还将围绕节庆氛围营造、游逛体验优化等方面展开，进一步提升商圈整体吸引力。

上街里的这一轮品质提升，正是现阶段青岛历史城区迈向精细化运营的一个缩影。去年，山东省文化和旅游厅发布《关于确定15家旅游景区为国家4A级旅游景区的公告》，由上街里和大鲍岛组成的青岛老城文化旅游区正式跻身国家4A级旅游景区行列，标志着这片凝聚岛城百年记忆的区域，其保护与开发成果获得了官方认可。

立足4A级景区新平台，这一核心区域将如何应对精细化管理运营新挑战？青岛给出答案：

将推进老城文化旅游区管理规范制定，通过构建“数据驱动—场景融合—生态协同”的智慧商圈管理系统，实现街区运营的精准化布局、消费体验的个性化升级与商业生态的可持续繁荣；通过优化停车泊位布局，完善道路微循环体系、补充交通接驳线路、提高步行街慢行系统连续性等措施提高交通疏解能力；探索建立产品质量、服务品质、游客满意度等街区服务质量监管评价机制，不断提升经营水平和服务质量。

值得关注的是，近年来，在核心片区业态落位和优化的基础上，青岛也在不断拓展历史城区更新范围。今年，聚焦这些区域，青岛列出计划：

已经完成建筑修缮的街区，将加快业态导入与功能完善。比如，馆陶路街区将尽快完善招商规划提升方案，提升商业配套氛围，吸引更多优质品牌入驻；无棣路街区将着力打造“青岛闲适生活文化体验街区”，计划今年实现全面运营；信号山街区则以“精致生活创源地、美好生活共创社区”为定位，力争今年年底试运营。

“鸥耶”场景创意打卡秀、“鸥啦”奇遇记全球AIGC创作大赛等“海鸥季”互动主题活动，丰富市民游客“喂海鸥、赏海景”的冬游青岛体验。

作为春节的重头戏，2026年青岛萝卜、元宵、糖球会也将开设大鲍岛会场，为市民游客呈现一场融合传统与潮流的冬日盛会。届时，大鲍岛将以胶州路为主轴，规划3个特色区域——核心区胶州路片区将集中设置糖球市集、小吃市集，打造以糖球与民俗为核心的传统消费场景，激活街区商业活力；南区海泊路、四方路片区将定位为年轻时尚潮流聚合区，计划通过引入大型IP联动、科技互动等亮点活动，吸引“Z世代”等年轻群体，塑造新型消费场景；北区李村路，即墨路片区将重点打造“鲍岛食里”老字号美食街与非遗花灯沉浸体验区，营造夜间消费打卡地，丰富节会夜间游览体验。

以春节活动为序幕，青岛国际啤酒节、里院喜刷节等重点节庆活动IP也将在今年以更具创新的形式陆续亮相。历史城区还将组织开展文化创意艺术节、里院体育节、庭院演艺等主题特色活动，通过“活动+场景”双向赋能吸引客流，带动餐饮、住宿、零售等综合消费全面增长；深度开发特色研学活动，推动老城文化资源创造性转化，集中打造更具沉浸感与烟火气的消费新场景。

正处于修缮阶段的街区，将强化要素保障与基础设施配套。比如，苏州路片区改造项目启动三期修缮施工；黄台路街区持续推进全国历史建筑保护利用试点工作，进一步提升街区基础设施配套；长山路街区在实施蓝园组团保护修缮工作的同时，推进长山路停车场、周边道路改造等基础设施建设；上海路—武定路街区也计划适时启动市政设施改造工程，为片区整体保护更新完善管网配套。

更新仍在持续，历史城区的新叙事也愈发值得期待。



■东方贸易大厦引进东方金色童年项目。本版摄影 邢志峰