

# 从施特拉尔松德看青岛

展二鹏 文/图

如果没有2025年夏天的“青岛历史文化交流巡展”，我几乎不可能到达世界文化遗产城市——施特拉尔松德，甚至不会关注这座起源于中世纪的德国港口与历史文化名城。

透过这座波罗的海沿岸港口城市的资源保护与发展，反观青岛的历史文化保护、利用及相关规划建设，并思考多元、开放、包容、高质量发展的方式与路径选择，对青岛在新全球化及中国式现代化背景下的历史文化保护、城市更新与城市化发展，都有重要的启发。

## “光与海峡”之意的世界名城

2025年5月的最后一周，德国北方的天气依然凉爽，蓝天白云、风光秀丽。当我们的商务车离开柏林，沿E251欧洲公路一路向北，穿越德国梅克伦堡大平原，驶向世界文化遗产城市——施特拉尔松德时，我忆起了多年前自费留学期间曾驾车去吕根岛旅游，并在施特拉尔松德西边的罗斯托克和维斯马驻足观光，却与这座美丽的中世纪古城擦肩而过。

施特拉尔松德位于波罗的海南岸，靠近著名的吕根岛自然保护区，向北跨海直达丹麦和瑞典，向南、向西分别距离德国首都柏林、著名港口城市汉堡均为300公里左右，向东距离波兰名城什切青约120公里。施特拉尔松德于1234年建置设市，城市名字或有“光与海峡”之意，显示其地理特征，也隐喻了北欧及斯堪的纳维亚地区的古老文化。这座1400年前后已有居民万余人的古城，与吕贝克齐名，是著名的汉莎同盟城市及贸易中心。第二次世界大战后长期萧条，近年来旅游拉动、全面复兴，常住人口近10万人。

施特拉尔松德历史老城形成于1250年，占地面积不足1平方公里，由大坝及水面围合，与港口紧密结合、浑然一体，至今仍保留着500多栋中世纪以来的哥特式建筑，形成古色古香的历史街区。2002年，施特拉尔松德与维斯马的历史中心区联合入选世界文化遗产名录，开启了历史文化与经济社会共同繁荣的新时期。

2025年初夏时节，我们迎着几个世纪吹来的海风，从西南面进入这座优雅动人的波罗的海古城，走在景色秀丽、环境宜人的滨海路上，可以看到中世纪的市政厅、教堂及许多在古树和花丛中的民宅，还有19世纪初的战船和更古老的港湾、铁桥、要塞废墟，留下了特别美好和



难忘的印象。

## 历史文化巡展与滨海古城风采

去年5月28日下午，以“遗产、今昔、对话”为主题的青岛历史文化交流巡展在施特拉尔松德老城贝克大街的市图书馆如期举行。巡展以青年收藏家邹德怀的历史文化藏品为主，展示青岛近现代城市化发展脉络。

展览开幕时，城里虽下起瓢泼大雨，但依然有很多德国学者和友人陆续从当地和周边城市，甚至从柏林、汉诺威、汉堡等远道而来，挤满了图书馆的地下展厅。展览在两名德国中学生演奏的优美的大提琴和古琴声中拉开帷幕。联合策展人及项目协调人李浩杰女士简要介绍了策展及筹备情况；施特拉尔松德市长和青岛市代表团团长先后发表了热情洋溢并充满美好祝愿和期待的致辞；市长先生及优雅博学的当地文化遗产保护局局长、图书馆馆长、档案馆馆长分别与来自远方的中国朋友相互赠送礼物，我们代表团的那幅“山海相连、人文相亲”的篆字书法长卷，赢得了长时间的热烈掌声。此后，与会嘉宾接受了北德第三电视台(NDR3)的专访，并共同参观展览。

令人惊喜和特别难忘的是，我们还见到了多年来一直关注中国和青岛的老朋友——已退休多年的海迪女士专程从罗斯托克赶来，当晚就要乘火车返回。我们回忆畅谈了许多往事，一起举杯祝愿中德文化交流的美好未来。

在此前紧张布展的间隙，我们步行游览了

施特拉尔松德的老城和港口区，与当地历史文化遗产保护局、档案馆官员专家进行了内容丰富、十分愉快的餐叙，还应邀参观了与古城浑然一体的档案馆，亲眼看到了晚清时期的中医药典、历史照片以及记录施特拉尔松德城市化发展的古地图和重要史料。

施特拉尔松德老城的历史文化遗存非常密集和完整，特别令人难忘和兴奋不已的，是港口及老城区的场景和氛围，从火车站到老市场，从老城门到海港桥，从13世纪的古老民宅到海湾路的近代住宅、公寓和商务办公楼，还有中世纪的市政厅、大教堂和老街，那些动人而又神秘的雕像、墓碑和建筑遗址，以及孤独的老城门、没有屋顶的犹太人教堂废墟，还有城市档案馆周边的花园以及馆藏的那些历史悠久的古地图。展览开幕前后，我曾与当地文化遗产局局长进行了两次餐叙活动，分别安排在海边的渔人餐厅和中世纪的港口酒馆(Zur Fachre, 1332年)。它们都是散发着“几个世纪温度”的文化遗存，见证了施特拉尔松德及波罗的海沿岸的历史变迁。

## 施特拉尔松德历史文化保护的启示

同时作为波罗的海重要港口城市，中世纪汉莎同盟城市和贸易中心、世界著名文化遗产城市的施特拉尔松德，还是北德及东欧地区非常著名的避暑胜地和文化旅游目的地。这座历经战火洗礼，汇聚多民族文化的历史名城，包括北欧与日耳曼文化、汉莎同盟与波罗的海文化，

以及民主德国和东欧文化等，并与不同历史时期的经济社会发展密切相关，留下了非同寻常的空间形态和城市化发展轨迹。

我们自然会联想到自己的家乡青岛，一个大致可追溯到明代的渔村、渔港和曾经的德国租借地城市，也是国内外著名的港口城市、山地城市、海防要塞城市和旅游度假胜地。非同寻常的城市化过程和历史背景，必然培育了青岛多元复合的城市文化、空间形态和历史文化街区。这是值得我们世代珍惜和保护的文化遗产，也是回归本源、走向世界，实现发展方式根本转变和高质量可持续发展的核心资源。在近年来大规模城市更新中，也面临持续性和全方位的严峻挑战。

历史文化保护、利用以及申报世界文化遗产，对青岛城市化发展无疑具有日益重大现实意义和深远影响。从申遗的必要性、基本条件和过程看，施特拉尔松德的重要启示是：历史文化保护的本质在于整体的原真性、基础性以及多样化的整体呈现，在于以产权保护与城市功能为基础，实现历史文化与现实生活的融合存续，并在历史文化整体保护与活化利用的丰富实践中，全面优化资源环境，促进经济社会协调、陶冶市民文化情怀，不断达成可持续发展的共识。与此相关，让历史老城进入世界文化遗产名录的根本意义在于，有利于整体保护和真实呈现历史文化价值，并依托独特的文化遗产，获得资源环境价值的优化与提升，实现经济社会的协调可持续发展。申遗是城市文化的全面提升。历史文化“就在那里”——它们不会表



▲施特拉尔松德老城门及犹太人教堂附近的底层独户住宅，完整真实地保持了中世纪乡土建筑风格和空间形态。  
◀青岛代表团赠送“山海相连、人文相亲”书法卷轴。

演，不需要包装和化妆，更不能随意改造和“孪生”。作为非同寻常的综合资源，历史文化只有在经济社会协调发展的过程中，才能持续彰显它们应有的价值和魅力。

中国前驻德国大使卢秋田先生曾经发问：“为什么在德国这样一个战争废墟上建立起来的工业大国、贸易大国和现代科技大国，依然能够保持这么多历史文化遗产，依然能够贡献如此多的蓝天白云？”由此，我们往往会联想到在历史文化背景下，全面推进“现代化国际大都市”建设的概念、条件和路径。

回首百余年，青岛这座跨世纪持续增长的城市，有非同寻常的城市化历程以及特定的国际化背景。从1900年的《青岛城市规划》，到1935年的《青岛市施行都市计划案》，再到1985年以来的历次重大规划与实施，伴随城市规模、空间结构的变化，在具有城市化发展重大历史意义的若干“瞬间”，城市文化都会发生相应的重大变化。

从波罗的海的施特拉尔松德眺望黄海之滨的青岛，我们看到了不同的概念、背景和过程，也看到了必然的趋势。总之，要整体保护历史文化，合理利用资源环境，强化公共空间的开放，加快港城一体化发展，协同推进生态自然、绿色环保、韧性安全、质朴实用和社区治理，增强社会凝聚力，促进人与自然、不同人群和文化的包容及融合。这是现代化国际大都市的整体内涵，需要达成更广泛的共识。从施特拉尔松德看青岛，跨越8000多公里欧亚大陆，我们看到了几乎同样古老的文化和不同的城市化进程，也看到了持续推进中德文化交流的深厚基础和美好愿望。

“当一件事已经足够完美时，就不应尝试去重复或再现实”。告别德国一年来，我时常会想起德国老朋友修德夫人的这句耐人寻味的話。今天的中国、德国和世界，依然都面临人类生存和经济社会发展的种种问题或挑战。世界的一切“已经足够完美”了吗？怀着最美好的希望，或许可以借用著名德国学者卫礼贤先生百年前写下的一段话，来延伸思考并回答这个意味深长的问題：

“我坐在一个石窟前面，看着夕阳西沉，这些想法在我脑中逐个掠过。往下望去，袅袅的炊烟从村子里的小茅屋上静静地飘来。在季节不动声色地依次更迭中，生活就这样以自己的步伐有规律地流逝了。天空被最后的晚霞点亮了。在我面前，一座观音忧郁地坐在自己石头的家里，手托着腮。而在我的上方云中，两只从远方飞来的鸟，又飞过了茫茫大山……”

（《中国心灵》，卫礼贤著 1926年出版）

（本文为青岛市中德交流合作协会会长）

# 青岛市自然资源和规划局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青自然资告字[2026]5号

经青岛市人民政府批准，青岛市自然资源和规划局决定以上网拍卖方式出让1宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地总面积(m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积总面积(m <sup>2</sup> )	出让土地部分							划拨土地部分					
					土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	出让年限(年)	规划指标要求			规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	竞买保证金(万元)	拍卖起始价(楼面地价)(元/m <sup>2</sup> )	起始总价(万元)	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )
								容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)							
1	354-358-370213-009-011-GB00093W00000000	李沧区青川路以东、九水东路以北LC0306-76-01地块	14168.6	28337.2	城镇住宅用地	14168.6	70	≤2.0	≤20	≥35	28337.2	5270.7192	9300	26353.5960	/	/	/

拍卖出让地块空间范围以自然资源和规划主管部门批准的规划方案为准。住宅用地容积率必须大于1.0。

楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出让价款总额为成交楼面地价与上表中出让土地部分规划计容建筑面积的乘积。

拍卖起始价、成交价均包含住宅配套地下车位(不包括人防工程)国有建设用地使用权价款。住宅配套地下车位(库)按批准的规划方案实施建设，不再单独核算国有建设用地使用权价款。

备注：地块周边公服配套的规划和建设情况

1. 道路交通(地铁)：周边现状有铜川路、九水东路、青川路等已建成道路，临近1处规划地铁站。

2. 教育设施：周边现状有1处初中、3处小学、4处幼儿园；规划有1处初中、2处幼儿园。

3. 医疗与养老设施：周边现状有1处养老院；规划有1处医养中心(含医院、养老院、老年服务站等)、1处街道级卫生服务中心、1处一类日间照料中心。

4. 文体设施：周边现状有1处街道综合文化站、1处社区级体育中心；规划有1处区级文化设施、1处街道综合文化站、3处社区级体育中心。

5. 城市公园绿地：周边现状有青龙山公园、李沧区健康主题公园、金水桥公园等。

## 二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外取得房地产开发资质、资质证书在有效期内的企业，除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外，均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买，具体要求详见《出让须知》。本次拍卖出让地块，竞买人可以单独申请竞买，也可以联合申请竞买。以联合体形式参与竞买的，联合体各方均应具备房地产开发资质。本次拍卖不接受个人(含多人、个人与企业联合体)竞买申请。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称：网上交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(https://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage)点

击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入，或通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(https://ggzy.qingdao.gov.cn/qdscmh/#/)直接进入，按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次拍卖出让的详细资料和相关要求，详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称：《拍卖出让文件》)和《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

竞买人可于2026年6月8日至2026年6月23日，登录网上交易系统查询、下载本次《拍卖出让文件》及相关资料，并按照《拍卖出让文件》规定的操作程序参加竞买。

五、竞买人可于2026年6月18日9时30分至2026年6月23日16时(以上网交易系统服务器时间为准，下同)，登录网上交易系统，提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2026年6月23日16时。

竞买人通过网上交易系统的审核并按足额交纳竞买保证金后，在网上交易系统获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间：2026年6月24日9时30分。

## 七、其他需要公告的事项

(一)本次公告地块的拍卖出让活动采用新版网上交易系统，竞买人须持新版数字证书(CA)方可登录网上交易系统(旧版数字证书(CA)已无效)，申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口，申请办理新版数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要，自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化，出让人在《青岛日报》、青岛市公共资源交易电子服务系统、青岛市自然资源和规划局官网等相关媒体发布补充公告，届时以补充

公告为准。

(五)根据财综[2021]19号文件要求，网上交易成交后，竞得人须出具《授权证明》(详见《拍卖出让文件》)，同意协助自然资源和规划部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(六)土地竞得人应在项目具备交房条件后，组织并实施交房的同时为购房人办理不动产权证。

(七)同一宗地中包含两种及两种以上规划用途的地块(居住用地视为单一用途)，在签订土地出让合同时明确各用途出让总价，各用途出让总价=各用途评估总价×(总成交价/总评估价)。

(八)出让宗地砂石资源归国家所有，建设项目需动用砂石资源的，应按照有关规定编制砂石资源利用方案，按程序报批。涉及砂石资源交易的，纳入县级及以上公共资源交易平台处置。

## 八、注意事项

(一)参与竞买的的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人提交竞买申请时，应按照网上交易系统提示，同步上传房地产开发资质证书或证明文件，提交《资金承诺书》(详见《拍卖出让文件》)说明竞买保证金及竞得土地后需支付的全部购地资金来源；竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金来源的审计报告，土地出让人将委托会计师事务所开展全部购地资金审查。

联合申请竞买的，联合体各方须按约定的出资比例，分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(二)竞买人请按照提示使用网上交易系统，并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。若竞买人提交的资质证明文件、《资金承诺书》等纸质文件不符合要求的，或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买，取消

竞得人(暂定)资格，没收5%竞买保证金作为违约金不予退还。

经审查，竞买人提交的全部购地资金来源的审计报告与审查结论不一致的，已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》，没收20%竞买保证金作为违约金不予退还；已签订土地出让合同的解除土地出让合同，定金作为违约金不予退还；土地已交付的，竞得人应无条件将土地交还出让人，竞买人3年内不得在我市参与土地竞买。

若竞得人(暂定)未按《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》要求提交纸质申请文件资料，或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，没收其全部竞买保证金，竞价结果无效。

根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》，竞得人(暂定)有下列行为之一的，竞价结果无效，不予签订《成交确认书》，没收全部竞买保证金作为违约金不予退还。另行组织宗地网上交易活动，涉及违法行为的，移交司法机关：

1. 采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权；
2. 通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权；
3. 实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

若竞得人同时存在以上多种行为的，从重处罚。

(三)网上交易系统实施5分钟延迟功能。竞价时，当监控系统网络出现异常，网上交易系统将自动中止交易，5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间，请竞买人等候5分钟后，继续报价。

## 九、联系电话

青岛市自然资源和规划局(宗地咨询)：0532-58663978

青岛市政务服务服务和公共资源交易中心(报名咨询)：0532-66209810

数字证书(CA)咨询：400-607-8966、0532-85938170

地址：青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)

青岛市自然资源和规划局 青岛市自然资源和规划局 2026年6月4日