

作为青岛现存规模最大的里院综合体，商户入驻率达到95%，年客流量超百万人次

由街入院，太兴里的引客之道

□青岛日报/观海新闻记者 曹 森

在很多老青岛人的心中，中山路被称作“大马路”，而临近中山路的潍县路是仅次于它的繁华商业街，因此潍县路又被叫作“二马路”。曾几何时，中山路区域的商业大佬、都市白领都曾置业于此，宛若青岛的“新天地”。

位于潍县路19号的太兴里，由南院的L型里院与北院的回字形里院共同组成，是青岛现存规模最大、保存最完整的里院综合体，也是青岛历史城区保护更新启动的第一个改造项目。

自2023年4月以全新面貌启用伊始，如何吸引客流进入里院，并在其独特的“L+回”形结构内形成可循环的动线，始终是运营方和经营户们寻求破解的“生存之道”。

如今，这里汇聚了本土美食、文创手作、互动体验、夜间酒馆等37家小店，商户入驻率达到95%，且业态兼顾白天漫游与夜间体验，年客流量过百万人次。太兴里的运营策略，或许可以给更多里院焕新带来启发。

网络流量助力“引客入院”

作为青岛独有的建筑形式，里院的魅力不在远观，而在“走进去”——从临街的商铺或门洞穿过，经过长廊、天井，再深入内院，一条动线层层递进，把街市的喧闹留在身后，把客人引入院中。

“街区启用之初，临街商铺就基本招满了，如今我们的工作重心是把各种业态引入内院，实现流量的可持续变现。”太兴里运营负责人曹琳说。她坦言，在这个“流量为王”的年代，内院

招商不仅看业态，还要看主理人是否具备线上平台的推广能力，以及是否自带线上客群。

咕噜叫餐厅便是其中的典型代表。它位于内院二楼拐角处，客人需穿过门洞、拾级而上，方能找到这家“藏”在院中的小店。推门而入，粉色少女系的装修风格扑面而来，店内装饰走可爱路线。位置虽隐蔽，人气却不低，通过精心运营社交平台、邀请网络红人推介等多种形式，前来打卡的年轻人络绎不绝。

十三月汉服美妆店入驻太兴里之前，在圈内已小有名气。它敢于选择二楼的位置，靠的是店铺此前积累下的好口碑。“店内服装和妆造以国风为主，搭配里院建筑很出片，旺季时每天能接待七八十位客人，从早忙到晚。”店铺负责人说，看中老城的客流，他们今年夏天在上街里MALL开出第二个店面。

营业时长是考量商业综合体经济效益的重要指标。为拓展夜经济，太兴里推行“日咖夜酒”复合经营模式。白天咖啡馆、文创工坊正常营业，承接沙龙对话、主题工坊等文化活动；夜晚切换酒吧模式，满足年轻人夜间社交需求。

从精酿吧到鸡尾酒特调清吧，再到咖啡锐舞电子乐酒吧，太兴里构建起“微醺业态矩阵”，既有适合安静聊天的低度清吧，也有主打特色文化的精品鸡尾酒吧，适配老城环境，形成“一里一风格”的微醺漫游动线。

打造年轻人专属活动

如果说业态是留人的底子，那么活动就是



■太兴里在廊道下开展电子布洛芬社群活动。

聚气的引子。太兴里定期举行社群活动和主题市集，不断积累人气。

每月末固定举办的“夜游神”IP市集，已成为拉动夜间客流的主力活动。全员NPC挑战、夜游神巡游等活动形式，为都市年轻人定制了一场“异托邦”。目前活动已举办至第八届，主题涵盖通宵达旦、怪奇物语、醉有意思等。

在L形区域，太兴里常态化打造“廊下不急”小市，不仅吸引了不少市民游客，还实现了以活动招商的目的。

“我通过参加太兴里举办的‘廊下不急’主题市集，发现这里的业态、客群与我们的产品很搭，索性就留下来开店了。”GNOME地精王国主理人蛋包说，上个月，她还带着手作娃娃四处“赶集”，如今在太兴里“安了家”。

“除定期举行的社群活动和主题市集外，我们还联动上街里的特色IP活动，持续为街区引流。比如啤酒节期间，太兴里下沉广场上演各类演出，联动栈桥1903啤酒驿站、中山路壹号青啤花园、劈柴院串联打卡路线，游客可沿着主题地图打卡集章，一路畅饮休闲。”曹琳介绍。



■荣潍高速公路莱阳至潍坊段改扩建工程平度段施工现场。

走进现场瞰项目

荣潍高速青岛段改扩建工程建设提速

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

本报9月16日讯 S16荣潍高速公路莱阳至潍坊段改扩建工程平度段施工现场，机械轰鸣、车辆穿梭，桥梁梁板安装与路基施工正紧张有序开展，局部路段已完成沥青路面下面层摊铺。这条贯穿平度东西的交通大动脉，正以崭新姿态加速焕新。

荣潍高速公路1999年建成通车。荣潍高速莱阳至潍坊段改扩建工程2025年启动建

设，全长137.27公里。此次改扩建工程将104.74公里升级为双向六车道，32.53公里保留双向四车道，高速公路全线将进行智慧扩容，设计时速120公里。其中，青岛范围内96.86公里（平度段约68.58公里，莱西段28.28公里），双向六车道改扩建里程83.98公里，双向四车道改扩建里程12.88公里。

该项目计划2027年10月全线通车，建成后将显著提升公路通行能力与服务水平。

青 岛 市 城 阳 区 国 有 建 设 用 地 使 用 权 网 上 拍 卖 出 让 公 告

青城自资告字〔2026〕4号

经青岛市人民政府批准，青岛市城阳区自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下储备地块的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

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(20.7137万元)，该部分不参与竞拍时的溢价。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。

地块项目周边配套情况：

- 1.道路交通：现状周边有天凤南路、王沙路主干道，有公交和达智慧生态城站、城阳九中站、水岸新都站等。
- 2.教育与医疗：现状周边教育有城阳九中(初中)、王沙路小学(在建)、黄埠小学等，医疗卫生有城阳区第三人民医院等；规划周边社区卫生服务站等。
- 3.文体设施：现状周边文体设施包括和达智慧体育中心；规划周边有社区体育中心、文化活动中心等。
- 4.城市公园绿地：现状周边有白沙河滨河公园等。

注意事项：

- 1.楼面地价是指单位建筑面积的土地价格。出让总金额是指成交楼面地价与公告出让土地部分规划建筑面积的乘积。
- 2.拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。
- 3.本次出让地块装配式建筑等相关要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。
- 4.本次出让住宅地块内配建的公共服务设施，竞得人要按照《建设用地规划条件通知书》、青岛市《关于加强新建住宅小区配建养老服务设施用房规划、建设和移交管理的通知》(青民福〔2019〕29号)及《关于加强新建住宅小区配建养老服务设施用房规划、建设和移交管理的补充通知》(〔2025〕036号)等相关要求建设并无偿移交给相关部门或街道办事处。
- 5.地块竞得人须在竞拍结束后3个工作日内，签订《成交确认书》之前与青岛市城阳区夏庄街道办事处签订《城镇居住区公共服务配套设施建设、移交协议》。协议具体内容请登录城阳政务网→政府信息公开→政府部门及街道→夏庄街道办事处→业务分类信息公开→土地利用专栏发布。联系人：段先生，联系电话：13953228877。
- 6.竞得人要按照《山东省文物管理条例》等文件以及文物行政部门相关要求，依法进行考古调查、勘探工作。

7.本次出让宗地砂石资源归国家所有，建设项目需用用砂石资源的，应按照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，纳入县级以上公共资源交易平台处置。

二、竞买人范围

中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的法人和其他组织，除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外，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。

本次只接受单独申请，不接受联合申请。本宗地不接受地方政府融资平台公司(以自然资源部动态监测监管系统推送清单为准)、个人(含多人、个人与企业联合体)竞买申请。青岛市、区(市)国有企业的借款、购地资金不得用于竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人应承诺购地资金为自有资金，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明文件，提交资金承诺书(详见拍卖出让文件)说明购地资金来源，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竞买保证金资金来源的审计报告，地块最终成交价格大于竞买保证金的，支付的剩余购地资金也需要提交审计报告，剩余购地资金来源的审计报告须在按规定缴清全部国有建设用地使用权出让价款后5个工作日内出具，并报至我局，土地出让人将会同金融管理等相关部門委托会计事务所开展购地资金审查。规定时间内未能提供购地资金来源审计报告的，取消竞得人(暂定)竞得资格，并扣除竞买保证金的50%。已签订出让合同的解除土地出让合同，定金作为违约金不予退还。经审查审计结论与承诺不一致的，已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》，并扣除竞买保证金的50%；已签订出让合同的解除土地出让合同，定金作

为违约金不予退还。

《成交确认书》签订后，竞得人须在规定时间内与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人如若在城阳区内成立具有独立法人资格的公司(全资子公司)，须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内的企业30个工作日内)由新公司与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》，竞买人在报名时应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

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(http://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。

竞买人应提前进入交易系统首页，阅读《竞买人操作指南》、《数字证书申请指南》，使用《竞买人模拟系统》熟悉操作，确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块不设底价，采用增价拍卖方式，按照价高者得的原则确定竞得人。

四、拍卖文件的取得：

本次拍卖出让的详细资料和相关要求，详见《青岛市城阳区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。

申请人可于2026年9月21日至2026年10月8日，凭数字证书(CA)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、竞买申请及竞价权限的取得：

申请人可于2026年9月22日9时至10月8日16时(以网上交易系统服务器时间为准，下同)登录网上交易系统，提交竞买资料并交纳竞买保证金。竞买保证金的到账截止时间为2026年10月8日16时，竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

竞买资料包括《竞买申请书》、《承诺书》等资料，统一使用本拍卖文件提供的样本格式。若由预告申请人关联单位报名竞买的，连同《关于关联单位相关信息的说明》，签字盖

章后上传。申请人根据自身竞买情形，按照系统提示，选择提报《竞买申请书》的格式(一般格式的、拟成立全资子公司的)。申请人提交的竞买申请通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后，需登录网上交易系统自行查看竞买保证金到账情况，并领取竞买号牌，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10月9日上午9:00。

七、其他需要公告的事项：

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统，参加网上拍卖出让活动。因本公告地块拍卖采用新版系统，旧版CA证书无效，需办理新版CA证书进行登录报名。办理地点：青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)。联系电话：0532-85938170。

(二)本次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)网上拍卖实行资格审查后置。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》，网上交易成交后，竞得人于3个工作日内提交相关资料进行审查。未通过审查的，撤销竞得人(暂定)的竞得资格，扣除竞买保证金的5%；竞得人(暂定)未按规定提交纸质申请文件，或竞得人(暂定)逾期、拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，撤销竞得人的竞得资格，扣除全部竞买保证金。竞得结果无效，另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括：水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)

(五)申请人对拍卖出让文件有疑问的，可以在网上拍卖开始前以书面或者口头方式向出让入咨询。申请人自行踏勘出让地块，参加竞买均视为同意土地交付条件即为踏勘现状土地条件。

(六)本次拍卖出让公告内容如有变化，出让入将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。

八、联系方式：李安 0532-87869971

联系地址：城阳区城阳街道顺城路6号

青岛市城阳区自然资源局
2026年9月17日