市北区齐东路十字街坊探索别墅集群活化路径，打造新老市民共生共创的新潮场域

44栋老别墅如何引来“新住户”

□青岛日报/观海新闻记者 窦衍凤 余瑞新

青报观察

信号山历史文化街区北部，地势三山环抱——贮水山、青岛山、伏龙山形成天然屏障，山坳之内曾设有弹药库、兵器厂，天然具备要塞之势。到1940年前后，花园别墅与租赁公寓顺坡而建，这一片区逐步发展为烟火气浓郁的居民区。

岁月变迁中，不少老别墅墙体风化、木构件朽损，原有居住功能逐渐衰退。2023年年底，片区更新由此启动。今年7月，片区以“齐东路十字街坊”为名亮相。

齐东路十字街坊是由登州路、齐东路交叉口，延伸至莱芜二路、兴安路、合江路的围合区域，占地2万平方米，分布着44栋老别墅。随着特色餐饮、青年旅居、咖啡酒吧、潮流零售、艺术展览、摄影美学等业态集聚，一个新老市民共生共创的新潮场域正在成形。



■齐东路十字街坊俯瞰。 邢志峰 摄

押注老城区的烟火价值

从信号山下来，沿齐东路缓步向前，起伏坡道两侧，一栋栋老别墅依次铺展，红瓦覆顶、粗石垒墙、高低错落。

齐东路十字街坊的单户商铺最小面积也在100平方米以上，大多为独栋院落式空间，对商户体量要求较高。即便如此，招商推进却并没有因此慢下来——红圈·青年旅居社区、宜今兴、顺顺音乐餐厅、熹知餐厅等一批“新住户”陆续入驻，街区整体招商率70%，商户开业率75%，为老别墅注入全新生命力。

红圈·青年旅居社区（以下简称红圈）是街区体量最大的商户，由15栋近百年老别墅保护性改造而成，设有100余间客房。社区保留红砖墙体、马牙石路的原生肌理，留存老别墅原始结构与楼梯，在外部加装艺术装置、灯光小品等时尚元素，让老建筑与年轻文化相碰撞。青岛首家别墅式青年旅居社区，就这样生长出来。

“街区给了商户在店面设计、室内空间营造等方面的充分自由度，老建筑修旧如旧的改造空间又刚好能承接这些想法，加上信号山附近集中的文旅资源，几个因素叠在一起，吸引不少旅居客慕名而来。”红圈生活营造官吕文超说。

在登州路与齐东路交叉口，“宜今兴·桃酥”的店铺十分显眼。“宜今兴”品牌历史可溯源至1911年，三年前，该品牌“复活”，定位为本土中式糕点，目前已经在中山路、青岛火车站、台东等地开设分店。

它的创始人杨洪杰是文旅零售行业资深从业者，也是青岛历史城区保护更新后的首批入驻业户。得知齐东路十字街坊更新改造后招商，他果断签下三栋老别墅——两栋租期八年、一栋五年，分别落地“宜今兴”糕点、海姑娘的小屋文创店、海有财餐饮店，构建起多元化的服务矩阵。

这一决策的背后，不仅是团队对城市更新机会的长期研判，也是其对客流外溢节奏和年轻人消费偏好的精准捕捉。

“我们押注的就是老城的烟火价值。”杨洪杰坦言，相较上街里、大鲍岛，齐东路本身的文化底色并不突出，但它处于老居民区，也是大学路、信号山的客流外溢范围，能够实现“旺季承接游客，淡季服务本地居民”。

这一判断正在被验证。入冬之后，店里并不冷清——在街区居住的“邻居们”和中国海洋大学的年轻学生，成了主要客流。

年轻人来这儿感受什么

年轻人愿不愿意留下来、能不能在这里找到参与感，是检验老街活化成色的一把尺子。

“有很多外地年轻人来这里玩，并自发地在小红书打卡、分享街区生活。”青岛环海湾文化旅游发展集团有限公司、齐东路十字街坊街区商管负责人耿丽君表示，“网络热度是块很好的敲门砖，但我们想打造的不仅仅是打卡点，更是能让年轻人深度参与、愿意留下来的生活空间，把老街变回有烟火日常的生活场。”

目前，齐东路十字街坊商户已是街区共建伙伴，常态化举办市集、沙龙、城市漫步等社群活动，在兼顾本地居民需求的同时，持续吸引青年群体，让稳定的街区社群慢慢沉淀下来。

走进红圈，墙上张贴的活动主持人照片格外醒目，他们正是红圈各类社群活动的组织者。“区别于普通民宿，我们做的是社交旅居，打造泡面博物馆、电竞对战室、桌游剧本杀区等多元沉浸式空间，每月开展各类社群活动50场以上。”吕文超说。

吕文超介绍，红圈核心消费群体集中在16至25岁，包括游客、来青求职大学生及其他短期长租住客。今年旺季，红圈连续多日满房，回头客也比较多。不少原本计划短期停留的住客，因丰富的活动与社交氛围，把平均停留时长拉长到了7到15天。

在登州路上，青岛GEN HAUS根号四艺术中心即将于12月启动内测。这里由两栋别墅改造而成，计划打造集艺术展览、光影长廊、家具展厅、艺术空间租赁、咖啡吧台于一体的复合型休闲艺术空间。

“老别墅本身就是艺术产品，自带浓厚的气质，非常适合改造成艺术空间。”创始人丁零介绍，他和爱人都是青岛人，登州路又是他幼时上学的必经之路，这份情感联结让他对这片街区多了一层亲近。“希望这个空间能成为一个艺术类容器，释放年轻人的艺术灵感与创意想法，未来也可以孵化扶持更多年轻艺术家。”

向年轻人积极靠拢的，还有零售业态。“宜今兴”针对年轻消费群体不断改良产品，推出低糖低油、无蔗糖的桃酥等养生糕点，适配年轻人对健康的需求；海姑娘的小屋聚焦旅游纪念、轻潮玩与生活好物，打造系列海洋文创。

“年轻化内容可以激活老街消费。”杨洪杰介绍，除产品端更新外，公司还把内容营销团队落在这里，搭建新媒体矩阵。眼下，团队正在谋划打造新媒体IP，用短视频、图文策划等方式，记录城市烟火气，并把它变成实实在在的客流。

老城烟火如何更持久

历史街区的生命力不在一时热度，而要看烟火能不能长久延续。齐东路十字街坊的更新实践，正是围绕这一判断展开的。

街区以“时尚与烟火、新老市民的共创社区”为定位，规划了三大特色功能分区：一区聚焦住宿与城市漫游，打造青年旅居社区；二区汇聚休闲、创意、潮流体验，打造新青岛社交互动空间；三区聚焦老青岛传承生活，融合特色餐饮、文化创意与城市记忆，构建兼具生活烟火气与文化体验感的城市街巷空间。

在配套与业态上，街区持续补齐观景停留点、导视标识、休息座椅等公共服务，本土老字号、时尚潮流品牌、健康体育服务、精品民宿、艺术空间等业态日渐丰富，一个可生活、可消费、可共建的活力街区已初具雏形。

文旅串联方面，街区以自身为锚点，向北、向东联动信号山公园、炮台山、老气象台及周边名人故居群落，计划推出联票、联合导览、主题漫游活动，打造完整的信号山老城漫游环线。

但历史街区更新始终要在风貌保护、原住民生活、商户经营、文旅引流等多重目标之间权衡。老别墅改造投入高、周期长，新潮业态能否持续经营，游客流量与原住民日常起居能否长期和谐共存，仍是需要持续观察的现实问题。

耿丽君介绍，未来，街区将继续完善漫游配套、亮化夜景，联动周边文旅资源，推动商户共治，守住老城烟火，打造长期青年文化据点；还将围绕宠物友好、特色市集、二次元文化、青年社群等策划主题活动，丰富消费业态与文化体验。

“齐东路十字街坊串联起老城资源，让游客从单点观光转向街巷沉浸式体验，也拓展了在地居民的公共文化空间，丰富家门口的文化活动。”街区所在的延安路街道办事处副主任杨萍表示，街道将在老城保护活化的框架下，统筹文旅提质与民生需求，守护老城肌理与市井温情，让近者悦、远者来。

以教研咨一体化推进全会精神落地见效

全市党校系统学习宣传贯彻党的二十届五中全会精神理论研讨会举行

□青岛日报/观海新闻记者 刘佳旎

本报11月28日讯 28日，青岛市委党校（行政学院）举办2026年第三期“山海观”大家谈暨全市党校系统学习宣传贯彻党的二十届五中全会精神理论研讨会。来自中央党校（国家行政学院）、山东省委党校（山东行政学院）和全市党校系统的近百名专家学者参加会议。

会议指出，学习宣传贯彻党的二十届五中全会精神，是当前和今后一个时期全市党校系统的首要政治任务，要深刻认识持之以恒推进全面从严治党的重大意义，紧扣全会提出的新思想、新论断、新部署，以教研咨一体化深入推进党的二十届五中全会精神和习近平党建思想的教育培训和宣传阐释，形成一批高质量研究成果，推动全会精神在青岛落地见效。

研讨会上，中共中央党校（国家行政学院）科研部副主任洪向华教授以“持之以恒推进全面从严治党 不断开创新时代管党治党、兴党强党新局面”为题作主旨发言。市委党校专家教师和区（市）党校教师代表围绕学习宣传贯彻全会精神进行了研讨交流。

市区两级联动构建科技金融服务体系

青岛科技金融会客厅举办启动以来首场活动

□青岛日报/观海新闻记者 耿婷婷

本报11月28日讯 28日，青岛科技金融会客厅举办启动以来首场活动。由青岛市科技局指导、市南区科技局主办，青岛蓝海股权交易中心、交通银行中山路支行协办的“科创融通”金企路演对接市南专场暨市南区“产学研金”融享荟在此举办。

现场，市科技局围绕“青科贷”“青科保”“青科担”“投（保）贷”“青禾金”“硕果金”等科技金融政策进行了系统解读，帮助企业读懂政策、用好政策；交通银行宣讲了面向科技型企业的专属金融服务方案；苏州科环环保科技、青岛鹏锐工业科技、青岛盘古教学仪器设备等一批优秀企业依次登台路演，集中展示技术优势、成长潜力和融资需求；各投融资机构针对企业诉求开展“一对一”答疑、“面对面”洽谈。参会各方围绕产学研合作、股权融资、场景对接、政策申报等方面开展深度交流，形成系列合作意向。

日前启动的科技金融会客厅旨在为科技企业打造“全链条、一站式”科技金融服务平台，聚焦政策宣讲、供需对接、专业咨询等核心功能，统筹“政银投保担”、科研院所、产业主体及中介机构等各类资源，协同发力解决科技企业全生命周期融资发展需求。本次活动紧扣科技企业实际融资需求，精准开展金企对接、推动科技金融资源下沉区市，把分散在银行、创投、担保、高校院所中的创新要素汇聚到企业身边，打通“政策—资本—技术—产业”对接通道，是市、区两级联动构建科技金融服务体系，助力创新成果更快转化为现实生产力的生动实践。

（上接第一版）提高5.3个百分点。另一方面，大宗商品量减价升。原油、成品油进口物流量分别下降15.1%、20.6%，钢材、初级形状的塑料进口物流量分别下降11.6%、23.0%。

“进口物流实物量回落的同时，商品结构加快向高附加值方向调整，进口物流需求呈现总量趋缓、结构向优、价值提升的运行特征。”刘宇航说。

民生消费领域物流稳步升级。数据显示，1至10月，我国网上商品零售额为10.7万亿元，同比增长2.9%，增速高于商品零售额2个百分点。乡村消费品零售额同比增长2.2%，增速快于城镇1.3个百分点。

“即时零售等新型消费业态持续渗透，增速超过两位数，更好适配居民个性化、便利化、高效性的消费需求，成为线上消费增长的新引擎。城乡消费差距继续缩小，下沉市场物流需求加速扩容。”刘宇航说。

绿色物流需求稳中有进。1至10月，我国再生资源物流总额同比增长2.8%，增速保持平稳。10月份，新能源汽车产量同比增长17.1%，在车辆电动化和储能需求增加带动下，储能用锂离子电池、汽车用锂离子动力电池产量分别增长34.6%、33.9%；生物基材料制造行业增加值增长23%，绿色材料供给能力稳步提升，为绿色相关物流需求增长提供支撑。

物流供给稳步扩张。1至10月，我国物流业总收入12.3万亿元，同比增长4.2%。其中，全国铁路货物完成发送量44.11亿吨，同比增长1%，铁路货运骨干作用进一步发挥。集装箱铁水联运量、铁公联运量同比分别增长8.9%、48.4%，铁水联运一单制项目深入推进，推动跨方式单证衔接和中转效率不断提升。国际班列供给能力稳步增强，国际通道高效畅通，中欧班列累计开行1.86万列，同比增长14.6%，重箱率保持高位；中亚班列累计开行1.21万列，同比增长1.9%；西部陆海新通道铁海联运班列发送超113万标箱。

物流微观主体经营情况方面，我国重点物流企业业务量增速稳中趋缓，细分领域有所分化，经营韧性依然较强。

从收入与成本来看，1至10月，重点物流企业收入同比增长6.5%，下半年企业收入增速将保持基本稳定；每百元营业收入中的成本为94.5元，比前三季度回落0.5元，降本增效成果继续巩固，经营效率边际改善。

从转型升级来看，1至10月，重点物流企业供应链合同订单数量同比增长近14%，数字化转型经费投入增长超过20%，一体化物流等高附加值业务成为拉动企业收入增长的重要支撑，大型物流企业加快向综合物流集成商转型。

“综合来看，临近年末，物流行业进入传统旺季，‘双十一’电商促销、年末生产赶工和冬储备货相继展开，带动物流需求集中释放，电商快递、仓储物流等领域景气度有望回升。”刘宇航说。

展望全年物流运行情况，刘宇航认为，随着物流网建设实施方案部署的17项重点任务加快落地，存量政策与增量政策效应进一步显现，叠加数智化、绿色化转型加快推进，全年物流运行有望保持稳中有进、质效双升的发展态势，将为实体经济回升向好和全年经济社会发展目标的实现提供有力保障。

精雕“金角银边” 细答市民需求

（上接第一版）

“现在等车不用在路边站着，累了能坐下歇口气，等车空隙也能在园子里转转。”在武昌路天泰体育场南侧，一位候车市民说道。这处口袋公园把候车区域融入公园，将原有绿地空间改造为休闲停留空间，配置花池坐凳和环树坐凳，将绿化、遮阴、休息等更多功能叠合于一处。地块虽只有720平方米，但还通过地雕、铜字等设计方式介绍周边荣成路上的历史建筑，地面融入梧桐叶片元素，既呼应场地，也呼应荣成路的行道树，成为“候车+休憩+文化”的复合空间。

君峰路口袋公园则把接送时段的拥挤等候，转化为安全、舒适的候学体验。方案统筹考虑300米服务半径内以师生家长为主要使用人群、同时服务沿线居民，保留双排行道树形成绿荫骨架，在树下布置候学风雨廊架、开放休憩空间、绿荫小径和静享绿园。家长不必长时间站在校门口或路边，学生放学后也可在此短时停留、游玩，等候功能与日常休闲功能错时共享，家长等候、学生交流和居民休息各有空间。

回应全龄友好，一片绿地满足多样需求

全龄友好并非把滑梯和漫步机堆在一起，而是按年龄、活动方式与作息规律划分空间，再用步道、廊架、座椅和绿化把各功能区串联起来，让老年人有棋桌可聚，儿童有设施可玩，爱宠人士有场所可去。

老年人的需求，在兴隆一路北侧口袋公园得到细致回应。针对老年人散步、锻炼、听戏、下棋、聚会的作息规律，方案设置约40平方米的对弈园，由绿化围合、内置棋牌桌；约38平方米的健身角配置适老型健身器械；长约51米的卵石康体步道兼顾通行与锻炼，风雨连廊串联两处活动场地并配置休憩座椅，形成半围合交流空间。在整理过密绿化、保留大乔木的同时，以无障碍、安全适老和易于到达为原则，让老年人散步途中能歇脚、雨天有遮挡、活动时有邻里交流。

儿童的需求同样被精细拆解。在重庆中路唐山路东北角口袋公园，众多游乐设施让小朋友们乐在其中。此处街角公园占地面积约9000平方米，充分盘活高架桥下闲置边角空间，突出儿童友好主题，实行精细化分龄设计——为幼童设置安全沙池、低矮组合滑梯，地面铺设软质地胶；面向大龄儿童及青少年，配套趣味篮球场、攀爬设施。“小的有沙池滑梯，大的有球场投篮，不用跑远，家门口就能玩。”一位带着孩子来玩的家长说。

如今，宠物已成为越来越多家庭的一员，更多口袋公园也在设计中统筹考虑宠物友好营造，把宠物友好作为专项设计。青岛市园林和林业局工作人员介绍，结合实际条件，部分口袋公园因地制宜设置宠物拾便器、文明养宠标志牌等基础服务设施，引导市民规范养宠；有条件的场地则通过设置围栏等简易隔离设施，减少宠物活动对其他市民的影响，让人宠活动互不干扰。如宜昌路兴隆路西北侧的“乐球园”，就将宠物乐园与运动空间的动线完全分离，使不同人群都能各得其乐。

城市品质的提升，藏于细微之处、见于民生之间。这些口袋公园虽然体量不大，却恰好落在居民日常动线的缝隙里，将建设对准了具体的人、具体的时段、具体的需求。当“推门见绿”不再稀奇，真正考验城市治理的，是那扇门推开之后，绿地里有没有一把坐得下来的椅子、一条走得通的步道，以及一份对差异的体谅。

“航”起潮头，区港联动重塑港航生态

（上接第一版）

服务半径还在延伸。工业级长续航无人机在雾航条件下完成船舶进出港保障实测，打通近海锚地船舶“空中补给通道”——海关检验检疫设备由无人机送至锚地船舶，船舶预先完成检疫核查，靠港后即可作业。

金融服务，打通航运资金链路。去年11月，国内首个总部级海洋保险专营机构人保财险海洋保险产品创新试验区（海洋保险中心）在青岛自贸片区启动共建，围绕航运物流、跨境电商、海洋制造等场景，推出国际多式联运集装箱货物运输保险、“跨境保”、海上网络安全保险等定制化产品，推动原本外流的航运保险业务逐步回流本地；应收海运费信用保险融资模式落地后，出口信用保险由货物贸易拓展至海运费服务贸易，企业投保金额超2亿美元，融资效率提升70%。

从燃料加注到船供保障，从风险承保到运费结算，船舶靠泊前湾港期间需要的服务，正被一项项补齐。

要素集聚——构建高端航运生态圈

依托临港区位与自贸政策优势，片区沿着航运产业链持续引育高端服务主体，从船舶交易、检验认证到船舶管理、人才支撑，一环一环补齐链条短板，推动航运要素从简单集聚向体系化成势转变。

山东港口船舶交易平台由青岛自贸片区联合港口集团搭建，业务覆盖船舶交易、鉴证、租赁、评估、勘验。目前平台累计开展船舶交易服务1800艘次，交易额36亿元；拓展港航物资处置2400批次、交易额6.4亿元，是全国第三、北方最大的船舶交易平台，也是全国最大的工程船舶租赁平台。

在船舶交易上游，船舶检验、入级认证是航运产业链的关键支撑环节。2025年2月，全球知名的专业船舶检验和认证机构希腊菲尼克斯船级社首次在亚洲布局，在青岛自贸片区成立菲尼克斯船级社（青岛）有限公司。

“船舶检验涉及纷繁复杂的国际法规，离不开验船师长年累月的经验积淀。我们落地青岛自贸片区，就是希望依托企业积累的专业能力，赋能本地航运及产业链配套企业，助力青岛国际航运中心建设。”希腊菲尼克斯船级社（青岛）有限公司主任验船师李文胜介绍。

今年9月，意大利船级社（RINA）青岛分公司在片区注册落地，开展海事技术认证服务。截至目前，12家国际船级社协会（IACS）成员中，已有9家在青岛设立机构，数量仅次于上海，居国内第二。

高端船舶管理业态同步落地。全球规模最大集装箱班轮公司地中海航运今年3月在青岛设立船舶管理公司，将深耕北方船舶管理市场，完善亚太区域航运服务布局，聚焦集装箱船舶管理、船员派遣、船舶维保等业务，为船舶运营提供全链条专业保障。

产业向上突破，人才与配套保障同步跟进。片区在全国率先出台海员人才专项政策，优化海员职业发展环境；建成国际海员服务中心，补齐国际口岸公共服务设施短板；联合建设山东船员权益保护中心，全国首创“海员司法救助资金池”创新机制；8月，国内首个系统化、专业化注册验船师专业培训中心在片区开班，首期招录100余名学员，由山东交通学院与百思智航联合运营，补齐注册验船师系统化培训短板。

从立体堆场、智慧供油，到船舶交易、船级社与船舶管理公司落地，前湾港的变化发生在每一个具体环节。

“片区将持续发挥功能政策优势和临港区位优势，着力构建功能完备的现代航运生态体系，打造港航物流数字化转型升级新样板和口岸营商环境创新优化新高地，助力青岛国际航运中心持续进位争先。”青岛自贸片区管委副主任郭宝存介绍，下一步，片区将加快推进综保区整合优化，推动生物燃料、绿色甲醇常态化加注，重点突破国际船舶保税LNG加注；深化“海事+自贸”协同，完善国际海员服务中心和船员权益保护设施，共建“海事信用+金融保险”对接机制，以更高水平安全和发展协同，全面助力青岛国际航运中心建设。

本报社址：青岛市株洲路190号 邮政编码：266101 广告部咨询订版电话：66988527 82933666 零售1.50元 本报昨日开印时间：4时30分
青工商广字006号 电报挂号：1032 发行处电话：82880022 广告投诉电话：82933589 印务中心电话：68688658 印完时间：5时30分
青岛日报社法律顾问：琴岛律师事务所 侯和贞、王书瀚、王云诚律师

今日海浪水文预报：海浪：1.7m涌向：西南 日平均水温13.3℃
海港潮位：第一次：高潮高353厘米 高潮时07时07分 低潮高86厘米 低潮时02时10分
第二次：高潮高381厘米 高潮时20时05分 低潮高-3厘米 低潮时14时23分