

青岛楼宇经济发展多点开花

市南连续五年跻身标杆城区30强 市北区邮轮港航运中心获评“城市新地标”

9月11日,2026总部经济大会暨楼宇经济与城市高质量发展论坛发布中国楼宇经济发展指数。市南区连续第五年获评中国楼宇经济标杆城区30强,排名较上年度提升5位;市北区青岛国际邮轮港航运中心获“年度城市新地标项目”。相关区域推进楼宇更新,盘活闲置空间,坚持“一楼一业”,上线智慧服务平台,推动楼宇经济与新质生产力融合。

市南区连续五年获评“30强”

本次大会,市南区连续第五年入选中国楼宇经济发展指数榜单,获评中国楼宇经济标杆城区30强,排名较上年度提升5个位次,稳居全国楼宇经济发展第一梯队。

近年来,市南区锚定楼宇经济提质增效目标,将楼宇更新融入全域无边界科创产业园布局,坚持向载体要潜力、向产业要活力、向服务要效力,跑出楼宇经济高质量发展“加速度”。

市南区聚力载体焕新,加快优质产业载体建设,南京路1号航贸金总部大厦正式封顶,香港西路52号科创产业大厦预计年底完工,浮山湾、轮渡湾、山东路38号等重点项目加快建设,高端产业发展空间供给持续扩充。统筹推进华银大厦等46座老旧楼宇更新改造,近三年累计改造面积超120万平方米。着力盘活闲置载体资源,原远洋船员学院转型打造蓝色海洋科教产业园、原德宝花园布局康养综合体,累计超60万平方米闲置空间焕新为优质产业载体。

市南区聚力载体招商,强化产业导



市南楼宇业态加速迭代焕新。资料图

入,坚持“一楼一业”精准培育,抖音巨量引擎、中声海洋、银河通用、京东解纷业务板块、阿里国际AIGC超级示范中心、强脑科技创新示范中心等一批优质项目相继落地,楼宇产业集聚度不断提高,累计培育特色楼宇32座。

市南区聚力服务赋能,全市首创商务楼宇评价体系,加速上线楼宇智慧数字化服务平台,将50座重点楼宇纳入评价范围,依托数字化手段实现楼宇税收贡献、单位坪效、企业研发投入等核心经济指标实时监测,以数字化精细治理助推楼宇提质增效。持续深化“1+3+11+N”工作体系,做实“区级+部门+街道”三级包联机制,搭建政企常态化沟通平台,打通企业诉求响应、政策落地最后一公里,全方位优化楼宇营商环境。

市南区将以“存量提质、增量培优、

业态升级、服务增效”为主线,持续深化老旧楼宇更新改造和闲置资源盘活利用,加快释放航贸金总部大厦、科创产业大厦等超20万平方米全新产业空间,盘活改造楼宇超30万平方米,打造5座特色产业标杆楼宇,以载体更新推动产业焕新,推动楼宇经济与新质生产力深度融合,全力打造国内一流的楼宇经济样板区。

邮轮港航运中心获“新地标”奖

青岛国际邮轮港航运中心荣获“2026中国楼宇经济发展指数——年度城市新地标项目”奖项。该项目位于青岛市市北区港青路17号,由青岛环海湾投资发展集团打造,总投资约16.25亿元。项目占地面积0.9万平方米,总建

筑面积8.9万平方米,地上38层,建筑高度180米。项目锚定“青岛国际邮轮港区航运贸易总部枢纽”核心定位,着力构建航运贸易、创新金融、产业服务三大核心产业体系,叠加甲级总部办公、国际奢华酒店、滨海精品商业三大王牌业态,实现商业、办公、酒店多维融合,重塑港区商务新标杆。

该中心1—5层是滨海主题商业聚场,依托一线滨海资源,打造特色沉浸式配套服务商业场景。6—27层是云端产业办公集群,整层总部定制与灵活成长空间并存,适配企业全生命周期发展。29—38层是英迪格奢华精品酒店(青岛首店),引入洲际旗下高端酒店品牌,深挖港口文化与城市底蕴,打造极具青岛山海特色的沉浸式旅居场景,刷新港区高端服务能级。

青岛国际邮轮港航运中心以产业运营为核心,化身邮轮港区产业发展合伙人,面向全球精准招商、聚力聚势。在航运贸易领域,重点引进航运总部、大宗商品贸易、跨境电商、船代货代、航运经纪等核心业态,筑牢港区航运贸易核心枢纽地位。在创新金融赛道,集聚银行区域总部、证券投资、航运保险、供应链金融、区块链金融等新业态,打造特色航运金融创新高地。在产业配套方面,汇聚海事通关、法务财税、文创文旅、邮轮旅游、新媒体服务等配套企业,构建全链条、一站式产业服务生态圈。产业兴港,生态强企,三大赛道并驱,持续激活邮轮港区核心增长极。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 陈小川

中山路老街区变身城市活力载体

年轻人重回老城创业 里院群落长出消费新生态

在市南区中山路历史文化街区,百年老建筑焕新多元业态,青年创业者扎根老街区,里院群落打造潮流文化IP,老街区不再只供驻足观赏,而是成为可体验、可消费、可生长的城市活力载体,老城在传承文脉中焕发全新光彩。

老建筑新故事

体验淘金游戏、参与“钞级玩家”闯关项目、亲手触摸厚重的金库铁门、学习纸币发展知识……刚刚过去的暑期,市南区河南路13号金库文博馆内,不少中小學生化身“王牌金融家”,在趣味互动中读懂青岛百年金融往事。

这座建筑始建于1934年,原为中国实业银行青岛分行,后用作中国人民银行青岛支行,是青岛近代金融业的重要发源地,被老青岛人称作“金库大楼”。今年4月,建筑遵循“保护为主、最小干预、活化利用”原则修缮完成后对外开放,转型为融合金融历史展览、金库实景探访、沉浸式剧游、文创休闲于一体的复合型文博场馆。馆内,老银行纸币、旧存折、养老保险证、开业纪念封等珍贵史料静静陈列,唤起市民的时代记忆;馆外,金咖主题饮品、金融主题剧本游戏、沉浸式淘金互动,让厚重的历史变得鲜活可感。

“我们不想只做静态陈列,希望用年轻化、沉浸式的方式,让老金融建筑真正活起来,打造可看、可玩、可感、可消费的文化体验空间。”金库文博馆运营负责人赵曜说。

开馆以来,场馆开发了70余款金库主题文创产品,游戏体验参与人次接近1万,实现营业额超20万元。场馆挂牌“金融文史研究共建基地”,联动各



市南楼宇业态加速迭代焕新。资料图

地文博资源,推出“王牌金融家”“小娃娃大理财”等财商研学课程,累计开展活动近30场,为中山路历史文化街区提升功能品质注入文博力量。

年轻人重回老城

墨鱼、海胆融入果蔬面包成馄饨,再浇上黄鱼、黑头鱼熬制的鲜汤,四方路上地二手作鱼汤馄饨店内,浓郁海味扑面而来,90后店主宋艺峰忙着接待往来食客。

土生土长的青岛人宋艺峰,从小在中山路周边长大,亲眼见证过这片街区昔日的繁华。2023年四方路片区改造完成,他抓住老城更新机遇,成为片区第一批入驻创业者。“看好老城区的发展潜力,希望传承本土手艺,做出更年轻化、更有青岛滨海特色的海鲜馄饨。”宋艺峰说。

复古市井风墙面搭配木质餐桌、红灯笼,再点缀潮流手办,一碗碗色彩丰富的海鲜馄饨上桌,吸引众多年轻人打卡分享,小店迅速成为街区网红点位,现已拓展两家门店,带动十余人就业,旅游旺季单日可售出150余碗馄饨。

随着老城持续焕新,四方路商圈业态不断丰富。苟不理、双合园海鲜水饺、东方早茶等老字号陆续回归,白天市井烟火气升腾;夜晚,毗邻小店的太兴里里院综合体变身“日咖夜酒”微醺街区,截至上半年已经入驻36家新潮业态,为老城夜色增添别样暖意。

街区长出新生态

拾级而上,黄岛路的青石板蜿蜒起伏,瑞蚨里、德兴里、安康里等十余座里院在此连片分布。这里从上世纪20年代起便是热闹的马路市场,如今依托

“青岛十二里”IP,转型为影视文化主题街区,潮流消费落地百年院落,实现老旧街巷向文旅新地标的蜕变。

目前街区已落地10余个时尚消费业态,明星品牌店、专辑买手店、沉浸式剧场、潮流体验空间陆续入驻,老建筑与新业态交融共生,不断升腾老街烟火。走进黄岛路36号UNIVERSE POP宇宙专辑周边店,应援棒、黑胶唱片有序陈列,空间还原偶像签售会场景,舞台影像与随节奏变换的应援灯光,打造沉浸式追星体验。这家由00后情侣主理的买手店,已然成为青岛潮流文化打卡地。

黄渤IP黄逗菌全国首店落户街区,多巴胺撞色风格格外吸睛。三层空间集咖啡、文创售卖、主题打卡、艺术沙龙于一体,明星同款周边、毛绒文创、创意甜品广受青睐,节假日客流爆满,单日营业额突破万元。

位于黄岛路33号的一抹崂山绿×朝花夕拾,将近800平方米的复合型茶文化体验空间,将老城底蕴、崂山原生茶文化与新式茶饮消费融合。“这家与其他门店不同,我们提供纯正热泡茶,晚上有小酒馆模式的呈现,并设有4间民宿。”联合创始人李媛介绍,从招商洽谈到装修试营业仅用不到半年,“青岛十二里”看中我们是特色鲜明的本土企业,而我们则依托百年老建筑,将其作为品牌的最佳展示窗口。”

从一栋栋单体老建筑修缮开放,到成片街巷的业态迭代更新,市南区中山路历史文化街区让建筑留住历史、业态贴近市场、文化走进大众。历史记忆转化为看得见、摸得着的市井烟火,持续为老城更新写下生动注脚。 青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 陈小川 通讯员 陈乐