



30年前，她拔地而起，为岛城打开一扇迎接改革开放东风的窗口；30年后，她悄然退场，让市民和游客出了火车站就能遇见一片蔚蓝。

无人机的镜头从空中拉回，在老城复兴的版图上，华联商厦的“继任者”——火车站前滨海广场，仅是一个“点”。一支名为“文旅新动线”的画笔从此处着笔，将沿海的光芒引向中山路北部，正勾画着一幅复兴的画卷……



来源：视觉中国

# 老城潮生

中山路年轻了。网红猫咖啡店看中了老建筑的文化底蕴，一场夏日集市让宁阳路老街上热搜，由浙江路天主教堂出发，经由中山路、潍县路、济宁支路、黄岛路的一条“文旅新动线”，吸引了年轻人的目光。这些时尚潮流、富有创意的“新面孔”，犹如点点星火，为中山路这条百年老街注入了新的生机。

## 回到里院

清晨，第一缕阳光在宁阳路上投下交错的光影，青石板间绿草清幽。猫咖啡店里的两只大橘猫，头戴精致勾线围脖的发财和卤子，伸懒腰，从窗台跳到小店外的竹林里，开始了一天的好奇探索。它们是这条老街上的新居民，也是小红书上的“明星猫”，很多游客慕名而来，亲手撸猫才过瘾。猫咖啡店内传出婉转的苏州评弹，软依细语轻轻拨动着老街的晨光。

陈一达，一位从小在德县路里院长大的“90后”青岛小嫚，就是这两只“明星猫”的主人。“一群小孩儿在里院儿撒丫子跑，这院穿那院，从德县路跑到栈桥，从栈桥跑到一浴二浴，一个个晒得通红，然后再回家。”对陈一达来说，老房子装满了她的幸福童年。

“小时候觉得老房子太旧了，潮湿还漏雨，总想着什么时候能从这里搬走。现在长大了，有了更大更舒适的居住环境，发现什么都代替不了老房子，一看到这些建筑，就直接让你‘爷青回’，回到你最安逸、最快乐、最无忧无虑的那个时空。”老房子的魅力已经沁入陈一达的血液，从里院走出去的她，又回来了。

作为宁阳路第一个人驻的商家，今年5月份，陈一达开始了尘土飞扬的装修生活。普通的装修是一个标准工程，老房子的装修，要亲力亲为地参与进来。

“老房子是有个性的，它的砖木结构、院落、长廊、老建筑的挑高、屋檐雕栏，需要在原来的基础上细细打磨。”好在从小在里院长大，陈一达熟悉它的每一处脉络。她用楼梯将老房子分成上下两层，原来挑高的二楼是一个个隔断，她保留下来，做成一个个坐着喝茶的独立小房间。

“每天都是灰头土脸，一嘴渍渍，为了装修上老鼻子火了。”陈一达的微信里保存下了她的装修日记：陈工的一天从早晨7点开始，小包包里装好云南白药，卷尺和壁纸刀……一百多件家具要搬进来了……小院的池子开工，订来的石头拉了满满一车……筹备新店前VS开始装修后——陈一达随身携带的车钥匙挂链，是一只白脸的熊猫，装修前脸是白的，装修后脸已成了“包公黑”。

“经常想到撸桃子，倒头就睡，谁也别来找我。”

但是，当她站在窗户外向前看，老建筑的红瓦旧砖散发着时光的魅力，“一眼百年”的豁然开朗，又让她如同打了鸡血。

几年前，从中国海洋大学毕业的陈一达在湛山附近开了自己的第一家小店，几只猫相伴，咖啡、茶道、精致的小点心、自酿的果酒……她把小店装饰成了安静的模样，也成了年轻人喜欢的网红店。

老店地处配套齐全的社区，客源稳定，交通方便，但是陈一达却更倾心于宁阳路的新店：“像我们这种轻餐饮品牌，主要还是得靠产品特色去引流，小红书、抖音等社交媒体的传播。现在你在任何一个地理位置，都不可能完全依靠自然客流量。反而老建筑的文化底蕴是不可替代的，这是它能带来流量的魅力所在，对这一点我非常有信心。”在陈一达看来，很多年轻人会喜欢这样独一无二的建筑特色，她也希望通过这个小店的引流，为老建筑带来更多的年轻人，来了解它，喜欢它。

## 神仙打架

三个月前，一场时尚多元的“尚街里夏日集市·艺术营造节”在宁阳路上引爆流量。“市集开集前一天布展，我过去一看，差点要发火了，搞这些东西来，谁来买？”作为宁阳路的规划者，市南区历史城区保护发展工委书记张志栋对那一幕记忆深刻，“结果第二天打脸了，人山人海，进宁阳路的队都排到马路上200多米长。”

更让张志栋没想到的是，“尚街里夏日集市·艺术营造节”期间，微博热力值556W，小红书笔记篇数5000+，抖音同城话题榜第三……不仅连续4天刷爆票圈，还首次登上了微博同城榜第二的位置，4天客流5万余人次，日均摊位总销售流水达50多万元。这场新潮的市集，吸引了来自北京、上海、杭州等地40多家极富创意的摊主，与青岛本地潮牌摊主一起，为老街带来了活力。北京著名咖啡品牌berry beans也赶来摆摊，一位老爷爷戴着宽沿草帽，一天卖了5万元的咖啡。

作为一名“80后”，张志栋不得不承认自己和年轻人已经有了代沟，“有时候觉得自己挺年轻的，但是看看现在的年轻人，他们有自己的玩法。”玩笑归玩笑，张志栋深知，中山路的人气最终还得靠人来填补，而且得让年轻人等消费生力军来填补。“年轻人喜欢什么，定位就在那里。”

宁阳路，一条靠近青岛火车站、长200多米的背街小巷，在历史上曾是高贾、官宦云集的居所。老城复兴的画笔将它勾勒成“上街里”“银鱼巷”精品民宿片区。走在宁阳路上，年龄50多岁的老工匠们进出里院，老建筑的修缮正在收尾。局部幸福、虎啸春国潮饮品店等13家企业已达成入驻意向，更多新的

潮流品牌也将陆续入驻这些被复活的老建筑。

“整个街区是态度和审美的竞技场，你能感受到背后是一票原创品牌主理人，在暗地神仙打架。”在这里开店的陈一达感受到了火起来的老街暗涌的竞争压力。

“这是一次大胆的尝试。除非像万象城那样的综合体自带流量，我们这样的老城区本身没有流量，一个老街区要引流太难了，流量企业能进来，这是一个非常难突破的瓶颈。”张志栋有个打算，将围绕中山路的N个街区打造“一街一特色”，有了这次成功的经验，可以将这样创新形式的市集复制到黄岛路、广西路、潍县路、河南路、曲阜路、山西路、浙江路、北京路等其他街区，引爆流量和街区活力。

有过贵州对口帮扶干部履历的张志栋，也取到了国内其他老城区修缮理念的“真经”。

“老城区修完之后，第一遍看感觉修过了，第二遍看有点味道，第三遍看感觉真漂亮，第四次去看，感觉幸亏这么修。”在张志栋眼里，老城区的修缮得“耐看”，经得起时间的审美。

“很多片区有历史印记的东西坚决不能动，即使拆了也得安回去。而恰恰是我们这样的做法，大家很喜欢。”张志栋发现，大家喜欢这种有格调有情调的东西，有些院子楼梯破了，墙皮掉了，企业来看了说不能动，他就要这样的感觉。整个街区半破半新，半旧半潮，破日和新潮互相交错，散发出撞色的艺术之美。

## 步步迎新

孙春刚背着相机从四方路的家里走出来，顺着青石板路往上走，一直走到黄岛路。刚开海不久，黄岛路市场上各种海鲜的叫卖声热闹喧嚣，啤酒屋门口老板们滚动酒桶与地面摩擦出咕噜噜的声音，路口的小商铺将售卖的花椒大料铺在门口，这里是青岛最纯粹的市井底色。

“70后”的孙春刚已是小有名气的城市摄影师，擅长拍老城。2008年上合八人摄影展中，他展出了自己近年来的得意之作：坐在四方路门楣上的爷爷和奶奶，老房子里站着的顽童，平康五里院子里跳绳的小女孩……这些是他熟稔而热爱的老城生活。

举着相机走在黄岛路的大上坡上，孙春刚跟一些年轻的摄影师同行们打着招呼，这里是城市摄影师聚集的地方。

黄岛路中段的石阶路，在岛城独具特色。黄岛路前段时间刚重新完地下管道，路面的青石板被挖起，一块块编号，管道铺好后再根据编号归位，这让孙春刚等一众摄影师们感到欣慰，他们最爱的青石板还是原来那个样子。

海滨山城的青岛，有许许多多石阶路，黄岛路独具特色，它没采用花岗岩，而主要用青石板；通常台阶路均是一步上一个台阶，而黄岛路的石阶每一级很矮又很宽，高度在4厘米左右，多数人的步伐，一步迈不上一个台阶，两步又用不上，青岛人都叫它“一步半”，在这里心急也走不快。

黄岛路片区的改造规划，恰恰抓住了这个“慢”字。改造后的黄岛路定位为“新街里”，是以“慢生活”业态为主导的片区。

“很多里院都是保护建筑，它的结构不能变，原来它的架构就是一个个小的房间，正好可以做青年公寓，我们是奔着国际青年社区的理念去做的，沿街开一些公共洗衣房，公共会客厅，院子里摆上健身器材，在里面摆上台球、飞镖，朋友来了有公共待客区域。”自嘲跟年轻人有了代沟的张志栋，如今站在了年轻人的角度，努力让这片最能体现青岛里院建筑特色的片区，焕发出年轻的光彩，将此处打造成年轻人聚集的青年公寓。

“我们一直强调要用地产的思维做好里院改造，就像一个小区的楼盘，衡量它品质高不高，要看它电梯厅宽不宽敞，绿化区域够不够。让年轻人喜欢来，光直

传没有用，要拿出真金白银的东西来。这方面我们专门请一些年轻团队来帮我们分析。”一个青岛本土网红咖啡品牌决心入驻，让张志栋有了更多信心，“那个品牌叫领地咖啡，它有一批忠实粉丝，这个店开在哪里，粉丝就追到哪里。咖啡店老板前期可能在中山路上也选址了，但是一直在犹豫，没有下决定。前几天我们带咖啡店老板在四方路走了走，看了看，给他看了街心花园包括整个街区的规划，他马上决定入驻了。”

## 一个闭环

作为德占时期的华人居住区，黄岛路片区是青岛里院文化的发源地，最能体现青岛里院建筑特色，青岛人俗称“大鲍岛”。

民国时期，大鲍岛马路狭窄，上下水公用，四方路、黄岛路、易州路之间的三角地，老青岛叫它“水龙池子”，这里安装了几十个水龙头，周围居民来这里挑水吃，有人就地洗衣洗菜。

这“水龙池子”对有一定年纪的人来说，也是有特殊意义的。那时没有电话，没有传呼，那就是整个街区的集合地点，有事就约：水池子见！

像这样的历史遗存设施也在计划保留中，计划建设的四方路街心花园将把四方路记忆地标功能延续下来，保留街区中心集合地点的里院文化。

一面是继承，一面是拓新。济南路因胶济铁路而生，也是最早规划的道路之一。作为百年老路，与济南路相关的“大窑沟”“桥门洞子”等称呼，存在许多青岛人的记忆里。

济南路拓宽工程于去年6月10日伴随6处非住宅建筑拆除工作的启动拉开帷幕，“为了赶工期，春节期间都没有休息，施工队伍24小时加班加点。因为靠近火车轨道，每天半夜火车停运的时候，停电一小时才能进行车轨附近的工程。”张志栋感慨，“济南路的拓宽工程难度大，工期紧张，太不容易了。”

如今，新改造的济南路由原来的单向两车道拓宽为双向四车道，由“窄胡同”升级为“宽马路”，这些精心谋划的背后，是一众规划者心中“突破北部”的蓝图。

“中山路片区南部的业态是相对饱和的状态，而北部区域在此前多轮征收过程中，许多老房子和里院已经征收。这是我们可以北部‘施展拳脚’最现实的前提。”

天主教堂是青岛最著名的地标之一，也是来青游客的必去景点，但一直以来，周边的业态无法把这里强大的人流进行有效转化，张志栋口中这条可串起中山路北部片区的动线，就是为了补足这些文旅短板。

紧邻天主教堂的圣心修道院旧址，今年将完成修缮，之后将植入新的业态。由此向西到达中山路72号和74号，将打造一个集展览、演出于一体的网红打卡休闲地。再沿中山路向北，可到达本身已经有足够流量的王姐烧烤。由此向东北方不远，到达潍县路19号，这里也将在今年完成修缮，这座极具青岛特色的大型里院，在同步寻觅全新业态。而沿着四方路再向东走，就是四方路街心花园，可以让周边居民和游客休憩赏景。

沿着街心花园再向东，平康东里等四五处里院建筑也正处于房屋修缮和业态招引阶段。继续向东，济宁支路区域已经开始布局打造一处文创产业聚集区，济宁路同步建设租赁型青年公寓。在此周边，黄岛路西段十字路口附近有一处非常漂亮的建筑，市南将借此把这里打造成艺术化的十字路口，再融合涂鸦等元素，成为年轻人喜欢的拍照“打卡”地标。

“由此再向南走不远，便又回到了圣心修道院和天主教堂区域，还有宁阳路银鱼巷街区。有了这些载体和业态的支撑，加上已开通的济南路、正在修建的数百个停车位等基础配套，中山路北部片区也就活起来了。”



陈一达改造的老里院网红猫咖啡店。半岛全媒体记者 孟达



城市摄影师孙春刚拍摄的老城街景。(本人提供)



陈一达走过改造后的宁阳路。



扫码阅读电子杂志



跟新闻见面 让故事发声 扫码看视频