

解放思想 明确功能

全面推进青岛老城区复兴

时晓

青岛作为一座有着百年历史的历史文化名城，在城市建设风貌上存在新城区和老城区的明显差别。新城区，以市政府为中心的“东部”、以海尔路、深圳路为中心的崂山区、北部的城阳区、即墨蓝色硅谷，再到高新区、西海岸新区，可以说改革开放以来，青岛市新城区的开发在很大程度上决定了青岛市的城市建设和经济增长。随着“三湾三城”的大格局基本形成，在未来相当长一段时间里，青岛市的总体城市规模和建设规划不再会发生大的变化。相较新城区的迅猛发展，老城区却表现出严重的衰退。而传统上，只有老城区可以被称之为青岛，实际上老百姓现在也仍然延续这种地理上的称谓习惯，甚至从高速公路以及市区路段的交通标志，也都延续着将老城区标注为青岛市区的习惯做法。

老城区需要复兴，不仅是经济发展的需要，也是保存城市文脉、发掘和弘扬城市精神的需要。明确老城区的功能和定位、彰显老城区的社会效益一定要放在追求直接经济效益的前面，否则，老城区的复兴必将与新城区的发展理念混淆，从而误入歧途。

首先，我们要了解老城区复兴面临的问题：

一、青岛老城区的范围界定

青岛市的老城区基本位于市南、市北和李沧。原四方区和沧口区曾经是青岛的工业区，随着工厂的搬迁，原厂址基本上都被改造成文化创意产业园区，其他区域随着这么多年持续进行的旧城改造，也基本上从老城区更新为新城区，且由于这两个区的历史文化要素不多，就不列入

老城区的范围。

真正需要关注的老城区还是集中在市南区和市北区。而市南区的核心历史风貌保护区由于面积较小，且遵循严格保护、不可更动的原则，也不在老城区复兴的探讨范围之内。因此，老城区可主要限定于以胶州路、中山路、馆陶路为核心的传统商业区和以团岛、云南路为核心传统居住区。

二、老城区复兴面临的问题

（一）人口老龄化

截至 2016 年，青岛市 60 岁以上人口 189.64 万，占总人口比例超过了 20%，超过全国平均水平 4 个百分点。可以说青岛市的老龄化问题是比较严重的，这个问题在老城区更加突出。人口老化，经济活力自然下降，无论是创新还是消费，只要老城区人口老化的问题不能得到遏制，则老城区的复兴几乎无从谈起。

（二）交通条件差

一是老城区道路狭窄，从而很多地方不得不改成单行线，从火车站到大窑沟再到上海路、铁山路这一带，单行线特别多，死胡同也不少，没有经验的司机跟本不敢往里走。二是基本没有停车位，大家有时候也想去老城区逛一逛，可把车停在哪呢？很多街道无论有没有施划停车线，两侧的车都停得满满的，单向通过都很难，更不用说双向错车了，让人望而生畏。而近两年新开通的地铁 3 号线、2 号线都不经过老城区。因此交通问题是制约老城区复兴的先天障碍。

（三）老字号凋零，工商业衰退

百年的城市发展史，给我们留下了一批商业老字号，而这些老字号绝大部分集中老城区，如亨得利、春和楼、盛锡福、谦祥益、宏仁堂、青岛饭店、工艺美术服务部等等。这些老字号曾经辉煌，曾经代表着这座城市的商业价值，但现在几乎都凋零了。不仅老字号凋零，改革开放后新兴起的大型商业体死得更惨，比如国货、比如东方。老商业逝去，新商业起不来，这是老城区复兴的一大痛点。

（四）拆迁改造成本高

这个非常好理解，本文界定的青岛老城区都是拆迁补偿的一类区，补偿价格高，房价还不一定能卖过李沧区，所以政府和开发商都望而却步，这是老城区复兴动力不足的一大原因。

（五）保护与发展的两难选择

老城区有很多老建筑，哪些该拆、哪些不该拆的确是个问题，如果把老城区改造得跟新城区一样，那老城区的复兴就意义不大了，从现实发展的角度来看，青岛现在最不缺的就是新城区。

三、老城区改造的经验和教训

实际上，青岛市对老城区进行改造的工作在很多年前就已经开始了，近5年反而停止了，这是个好事情，前期改造的经验教训太值得我们反思了。

（一）保护不善、破坏严重

济南火车站的故事大家都知道了，一座亚洲最美的火车站被野蛮拆除，代之以毫无美学价值的火柴盒式建筑。其实青岛火车站也好不到哪里去，现在的青岛火车站看起来跟老站几乎一模一样，但实际却是个新造的赝品。文物保护的原则“修旧如旧”不是这个意思，一个元代的青花瓷器价值几亿人民币，用现代工艺做出来的只值几十块钱，尽管一模一样。而且因为工艺不同，也不可能一模一样，老火车站的砖石结构古朴浑厚，新火车站的钢混结构，表面的石材都是薄薄地贴上去的，看似很工整，感觉上却很假。另外，老火车站的顶子是绿色的，新火车站竟然改成了红色，严重不尊重历史。红瓦绿树的确是青岛老城区的建筑特色，但不能人为地千篇一律，一刀切。

中山路的一些老建筑虽然没拆，但“保护”得也很惨痛。位于中山路93号的交通银行大楼（现为建设银行中山路支行），有四根高约十几米的圆形柱子，是典型的柱式罗马建筑，十分壮观。作为一个土生土长的老青岛人，笔者对这栋建筑的四根立柱印象非常深刻。大楼的整个建

筑都是花岗石结构，柱子也是花岗石垒成，柱子表面被处理成弧形内凹瓦楞状。由于长期被顾客及游人抚摸，柱子表面变得油油的，有种半透明的感觉，其实这就是文物中常常提到的“包浆”。但在改造过程中，这栋建筑表面整体被喷涂了仿石料水泥砂浆，原来的花岗石结构已经完全看不出来。试问这跟在明清紫檀家具上刷一层化学油漆有什么区别？这不是保护，这是破坏，更让人痛心的是这种破坏几乎无法修复！

（二）乱拆乱建，违背商业规律

原来的即墨路小商品市场全国闻名，跟四方路市场及周边市场共同形成了青岛市的传统商业特色。这些露天加大棚的小商品市场非常有活力，与青岛第一百货大楼、国货公司以及后来的东方贸易大厦共同构建了青岛市老城区的商业生态。即墨路小商品市场的名气还传播到了国外，并且延续到现在。今年在青岛举办的上合峰会，许多外国领导人的家属居然主动提出要逛即墨路小商品市场，当然他们现在去逛的不是曾经的那个露天“大巴扎”，而是大楼里的 901 市场。

上世纪 90 年代初，受全国城建追求高大上的影响，青岛市也搞了一次退路进室的运动。这次运动对青岛市老城区的商业生态造成了毁灭性的打击。

即墨路、四方路等露天市场就好比是商业的毛细血管和涓涓细流，第一百货和国货公司就好比是大动脉和大湖泊。取缔即墨路、四方路小商品市场后，效果立竿见影，那就是国货公司、东方贸易大厦、第一百货大楼的倒闭。从此，老城区的商业一蹶不振。

除了即墨路、四方路小商品市场，在大窑沟附近还有市场一路、市场二路、市场三路。从道路的命名上就能看出这些路段当时就是市场。拍脑门决定，人为地改变市场形态，改变消费习惯、改变历史传统，教训是惨痛的。以台湾的夜市为例，台北、高雄、台中等几个地方的夜市闻名世界，这些夜市都有上百年的历史，笔者去台湾旅游时考察过这些夜市的摊位，很多摊位都至少传了三代。所谓“有恒产者有恒心”，这

些夜市摊主特别珍惜自己的商业信誉，保持和改进自己的产品特色，从而既留住了老顾客，又吸引了新顾客。但政府如果管不住有形的手，过几年就要改造改造，那从业者何来的“恒产”可言。改造之后，房租提高，顾客流失、成本大增，以前的业态被破坏掉，新来的从业者也不知道自己能坚持多久，也不知道什么时候又改造，长期商业行为迅速变为短期行为，不再追求商誉，产品和服务质量下降，从而造成恶性循环，店面也不停地关了再开，开了再关。

（三）重视有形的高楼大厦，轻视无形的文化遗产和知识产权，失去老字号就失去老城区的灵魂

老字号是历史文化的重要载体，尤其是对一座商业城市而言，老字号的发展史就是青岛市的商业发展史，是青岛市的文脉。关注老城区的老字号，发展好老城区的老字号，就是守护青岛市的文脉，就是彰显城市精神的基础。但政府在老城区改造的过程中，对老字号不够重视，任其搬迁、衰落和凋零。所谓“树挪死，人挪活”，离开老城区的老字号不再有老字号的味道，因为老城区有老字号的历史文化积淀，是老字号的根系所在。失去老字号的老城区也仿佛失去了灵魂。就拿青岛饭店来说吧，把青岛饭店在效益最低迷的时候搬迁到酒店业巨头林立的香港路，这就好比让一位身体虚弱的老人与一群年轻力壮的小伙子一起打篮球。现在位于香港中路66号的青岛饭店很不起眼、毫无特色、业绩平平，让人很难想象这个青岛饭店与原来在中山路的那个青岛饭店有什么关系。

还有新华书店，中山路与胶州路交接处的新华书店，算是一个比较新的老字号吧，这家书店承载了多少代人的记忆。以老新华书店为中心，周边还托起了环球文体用品商店、外文书店、古籍书店、文物商店、工艺美术服务部这些众多文化店面。但当时政府的做法是把老新华书店搬到青岛市东部香港路与燕儿岛路交界处，就是现在的书城。在东部建个书城没有问题，但为什么要把老城区的新华书店消灭呢？结果就是老城区的相关文化产业也一并衰落。

（四）好经验也有，就是能开放就开放，在开放中传承和保护

例如中山路1号，原本是一座德式老建筑，以前的用途主要是政府内部接待，不向社会开放。自从中山路1号开放给民营企业经营之后取得了良好的社会效益，游客可以在这家饭店品尝传统鲁菜和德国菜，可以参观内部陈设和建筑风格，从老照片、老物件里体会青岛市的百年变迁。这个会所式饭店特别适合青岛人接待外地及外国朋友，是中山路改造后的一个亮点。

四、老城区复兴需要在尊重传统、尊重历史的基础上解放思想，处理好“无为”与“有为”的辩证关系

（一）紧紧抓住“人”这个最关键的要素

没有人就没有一切，对于老城区的复兴尤其需要重视人的因素，这是老城区复兴的核心。那么，给老城区注入新鲜血液需要哪些人呢？

1. 游客。青岛是座国内外著名的旅游城市，青岛最不缺的就是旅游资源。老城区当然也是青岛旅游资源的重要组成部分，但旅游产业需要的住宿、交通等条件却是老城区的短板。

先说住宿。青岛火车站往团岛方向道路上的华天大酒店已经关门很久了，自从华天关门之后，本文界定的老城区范围内就连一家四星级以上的饭店都没有了。东方饭店在风貌保护区内，还不属于本文探讨的老城区，即使如此，东方饭店也关门了。也就是说老城区缺少住的地方。随着消费升级和旅游产业的迭代，火车站周边那种小旅馆已经跟不上时代的需要了。建议在老城区至少规划、建设两座五星级酒店。如果能跟老字号复兴结合起来做就更好了，例如：将青岛饭店的字号和商标收回，政府出资或向民营企业招标在老城区建设一座以“青岛饭店”命名的五星级酒店，真算得上一桩大大的功德。

再说交通。老城区不可能大规模拆迁，因此道路拓宽也基本不可能。在这种情况下地铁就凸显出它的优势。遗憾的是老城区范围内除了火车站还没有其他地铁口，但令人欣喜的是正在建设中的青岛地铁1号线分

别有5个站点放在了老城区，分别是贵州路、西镇、火车站、中山路、江苏路，这5个地铁站完全把老城区串起来，真是老城区复兴的千载难逢的大机遇。青岛地铁1号线计划2020年开通，建议政府相关部门能在城建、旅游设施的建设等方面与地铁建设同步进行，紧密结合，抓住机遇。

2. 年轻人。老城区的老龄化现象日益严重，要想长远地复兴老城区，必须要有足够多的年轻人。要想吸引年轻人，一靠就业，二考居住。

其实老城区特别适合文化创意或科技创意产业，这些产业不需要太大的空间，但需要一定的文化氛围和生活气息以启发灵感，这些都是老城区的优势。而且老城区还能向年轻人提供方便的生活条件、社交环境和文娱设施，这是高新区之类的产业园区无法比拟的。因此，利用老建筑在老城区做一些创意产业街区是非常可行的。

在居住方面，年轻人大学毕业不久刚刚开始创业，不需要那么大的户型，可以考虑在老城区做一些功能化的房地产开发试点。一座楼、一个街区都可以，可新建也可改造，每户使用面积在30到50个平方即可，在功能上以满足年轻人创业和居住需求即可，不要建成现在常见的那种封闭式居住小区。可以考虑以公租房或共有产权的形式，将这些青年创业公寓提供给目标青年。

（二）尊重商业规律和消费习惯，引导老城区逐步形成若干商业步行街和夜市

在这方面，政府要“无为”一些，管住建设、改造的冲动，少花钱，多调研，少更动，多服务，尊重商业主体的自发行为。老城区的街道特别适合商业步行街和夜市，在这方面，政府的作用是引导和规范，千万不要大拆大建，打乱商业周期，影响商业行为的稳定性和持续性。“科技尚新、人文尚旧”，上海的田子坊就是个很好的例子，原汁原味的老弄堂，却成了上海最火爆的旅游景点。笔者曾经在田子坊的一个小酒吧看见老外们擎着蜡烛在走在吱吱作响的老楼板上，他们惊奇而欣喜地观察这些老旧的东西，因为他们知道，这就是看得见摸得着的历史，这就

是实实在在的生活。

夜市最吸引年轻人，去台东看看就知道了。因为夜市没有房租，可以将商品的价格降到最低，且种类繁多、丰富多彩。夜市的小吃和小商品既能吸引游客，又能降低年轻人的生活成本，丰富他们的生活，是我们这个城市最温暖、最动人的角落。

执政者应当有建设百年步行街、百年夜市的长远目光，这其中最重要的就是尊重，“无为”胜“有为”，少一些行政意志和干扰，多一些人文关怀和扶持，像习总书记说的那样，要留得住记忆，留得住乡愁。

（三）盘活老城区的资产

国货、东方这些曾经的商业巨无霸，如今空洞地耸立在老城区将近20年了，成为老城区衰落的触目惊心的见证。必须指出，这些体量庞大的建筑如何处置，对老城区的复兴具有指标性意义。任由这些大楼空着、烂着，谁也不会对老城区的复兴有信心。毋庸置疑，这些建筑都存在着复杂且庞大的债务问题，大家都在等待，毫无意义地等待，越来越绝望地等待。这么多年过去了，债务的利息可能已经超过建筑的价值了，因此，根本不能指望会有社会力量去购买这些大楼，承担这些债务，这些大楼也不再适合重新打造大型商业综合体，这不符合老城区的迭代趋势。但这些大楼作为不良资产，必须尽快处置，政府金融办等部门应积极联系银行等债权人，动用一部分财政资金将陈年旧账彻底清理掉，将产权暂收归国有，然后再对外招商合作。在功能上，国货一期、二期、东方贸易大厦这三座大楼，一座可以改建为立体式停车场，以缓解老城区停车位不足的难题；国货二期可以改建为青年公寓；一座可以改造成文体娱乐等体验式消费聚集地以及文创产业中心。

（四）复兴老字号，开放老建筑

上文已经提到，商业老字号是老城区的灵魂，这些历经一百多年形成的老字号应被视为青岛市全体市民的共同财富，不能任其荒废和流落民间，胡乱使用。政府相关部门应对老城区的老字号进行清查和统计，

对有价值且经营不善的老字号可以赎归政府所有，再对外招商，有偿使用。例如前文提到的青岛饭店，现在香港路的这家青岛饭店与中山路老字号的青岛饭店在经营特色和影响力上几乎已经没有什么关系和可比性，不如政府出资将字号和商标从现有的经营者手中买断，再对外招商，在老城区重建一家与老青岛饭店有继承关系的新青岛饭店。新青岛饭店如能打造成一家具有青岛特色的五星级酒店，将极大地提振青岛市人民复兴老城区的士气和自豪感。

另外，老城区还有很多老建筑，例如现在建设银行中山路支行使用的老交通银行大楼，馆陶路旧时代的证券交易所等建筑，这些建筑气势恢宏，但大部分维护保养不善，有的空着，有的被一些单位胡乱使用。这些建筑其实更适合改建为博物馆，并向社会开放。

（五）继承和发展里院文化，做好老城区居住区的改造

青岛的里院主要集中在老城区，在建筑形制上基本上为二层楼围成的四方小院，青岛称为里院，有点像上海的弄堂。青岛的里院其实比上海的弄堂更有特色，因为它有着鲜明的设计意图和功能价值。青岛的里院就像是北京四合院的外翻，由封闭转为开放，里面居住，外面经商，或者楼上居住，楼下经商，非常灵活。这样一来，整个街区都是活的，既满足居住，又创造价值。这种里院建筑特色与现在流行的封闭式小区完全不同，封闭式小区基本不存在经济行为和商业活力，它在经济上是死的，满足居住功能后就不再创造价值，且体量超大的封闭式小区还成为交通的障碍。里院曾是青岛市老城区的传统居住形式，被形象地比喻为城市的肌理。云南路到团岛一带仍保存了大量的里院。这些里院年代太久，终究是要改造的，但我们应该继承前人的智慧，在改造时保留一部分精品，新建的住宅和商业地产可参考里院的形式和设计智慧进行革新和发展，但务必不能再建成封闭式小区。2016年2月23日，《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，“我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。”老城区改

造应当贯彻党中央和国务院的决策，多一些亲切、灵动的小街坊，少一些冰冷僵硬的高楼大厦。

综上所述，青岛市老城区的复兴需要从政府到民间、从商家到市民，凝聚共识和智慧，既要敢破敢立，又要慎思慎行，很多工作需要极大的决心和定力。相信不久的将来，青岛的老城区一定会重新焕发活力，并彰显这座城市的人文精神和商业智慧。