



济南商埠区城市更新项目

济南商埠区保护提升工作指挥部

2024.4.11





目录 CONTENTS

01.



商埠区概况

02.



商埠区产业策划

03.



商埠区项目推介





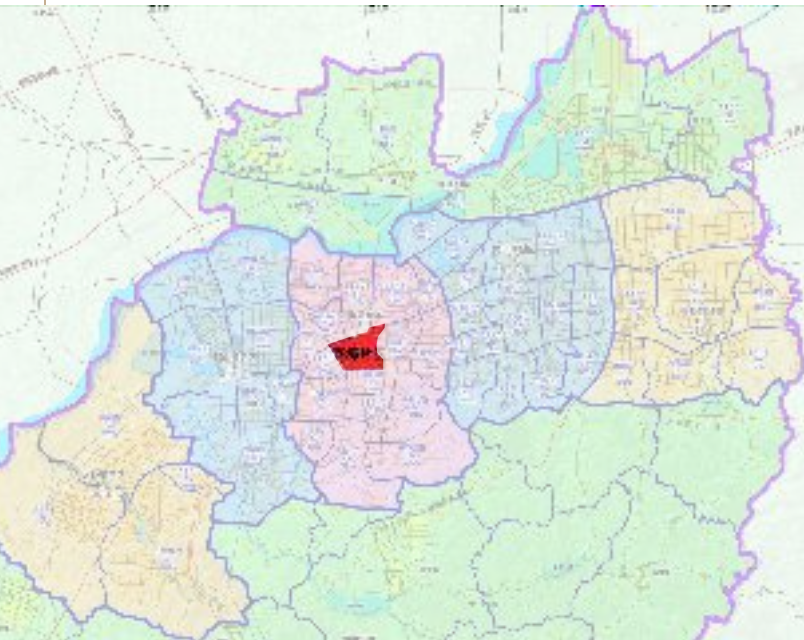
商埠区概况

老商埠区位 | 老商埠规模 | 老商埠历史 | 历史文保建筑 | 历史价值要素 | 商埠区定位

01.

01 老商埠区位

商埠区位于济南中心城区、胶济铁路南侧区域，是济南历史城区（由古城片区和商埠片区构成）的双核之一，“一园十二坊”传统风貌区是《济南市历史文化名城保护条例》确定的传统风貌区，处于商埠区核心区域，“一园”指中山公园，“十二坊”指中山公园周边分布的十二个小街坊。



商埠区在济南市城区的位置



济南市历史城区范围示意图

02 老商埠规模

- **商埠区范围：400公顷**

北起胶济铁路，南至经七路，东至纬一路，西至纬十二路。

- **“一园十二坊”传统风貌区：47.9公顷**

北至经二路、通惠街，南至经四路，东至纬三路，西至纬八路。



济南市商埠区范围示意图

老商埠

自开商埠第一城

商业重地 | 金融要地 | 时尚高地

所谓商埠，是指旧时与外国通商的城垣，商埠在中国大量出现，是鸦片战争之后西方列强“炮舰政策”的副产品。与我国东南沿海诸多通商口岸都是被迫“约开”不同，济南开埠则是由中国人自主决定的。



老商埠的第一个100年：自主开埠唯一片区、经济活力之所、新生活方式承载之地

请求开埠奏折



袁世凯



周馥



1904年

1905年

1906年

1918年

1927年

1948年后

1980年代后

1990年代后

胶济铁路通车
申请**自主开埠**，
以利源员，济南第一家电影院小广寒创办

济南近代史第一家民族资本工业——济南电灯公司、第一家戏院、第一家自然博物馆、第一家新市场创办

一期商埠对外开放
第一家外国洋行——礼和洋行分行、第一家外国银行——德华银行开设

银行、洋行、老字号、商场式市场扎堆，济南工商业在国内城市扶摇直上。北商埠成为大型轻工业为主的工业区，成为北方纺织业、面粉业中心

城关及商埠两地区
商户达6700多家，成为山东政治、经济、文化中心，是华北重要物资集散地

商埠区逐渐成为以市民居住、工厂生产为主的城区

建立西市场小商品市场、工业品批发市场、济南华联等恢复了万紫巷等

以大纬二路为中枢线的城市级金融商务聚集区，电力和网通双子塔，是济南最早的两座超高层建筑



第一家电影院小广寒



第一家民族资本工业电灯公司



第一家外国银行德华银行



北商埠工业片区



济南日本领事馆



第一家外国银行德华银行



纬二路城市金融产业轴线

04 历史文保建筑



中西融合的建筑精华区

国家、省级文保单位**30**处

市级文保单位**19**处

历史普查建筑**85**处

05 历史价值要素



百年商埠

百年金融商贸中心底色

曾经山东政治、经济、文化中心，
工商业、金融业发展启蒙地

先锋生活

近代人居先锋生活缩影

城市品质人居典范
新型生活方式开拓之所

现代营城

现代营城理念前沿实践

小街区密路网的现代城市规划和建设理念的先锋实践地

商贸金融高地

“山东内陆第一大商贸中心”

“华北重要的物资集散地”

■ 众多老字号的发源地： 经二纬四 “商贸黄金十字”

集聚了一批老字号品牌：
瑞蚨祥、隆祥西
号、宏济堂、泰
康号、精益眼镜
店、亨得利、亨
达利



■ 金融及外贸服务集聚地： 经二纬二 “百年金融角”

第一家外商银行**德**
华银行、中国自
办的**交通银行**、
商埠最高建筑**山**
东省邮务管理
局
外国人在商埠兴办
外贸洋行近30
家，工商业精
英汇聚



■ 第一批商业体：大观园、新市场、西市场、济南一百、万紫巷...

大观园建于1931
年，距今已近百年
历史，各种小吃、
百货琳琅满目，说
书唱戏，**精彩纷呈**，
民间娱乐影响广泛，
是**济南商埠区富**
有特色和最具
代表性的商业
旺地



济南第一家商
场式市场—新
市场，新市场最
初以地摊为主，后
来逐渐盖起砖瓦房。
至上世纪30年代
达到鼎盛时期，商
店饭馆多达200余
家，剧院、茶园、
书棚有20多所



济南一百：济南的第一家百货商场



西市场：济南市西部地区最大的综合市场



万紫巷：济南最早与西方贸易的市场。后成为济南最大的农副
产品市场。



先锋生活典范

■ 时尚文化娱乐活动

通惠街上听大戏



通惠街上有北洋、咏仙、中华、庆商、聆音等数家戏园子

大观园的江湖中人



晨光茶舍是享誉省内外的相声场所



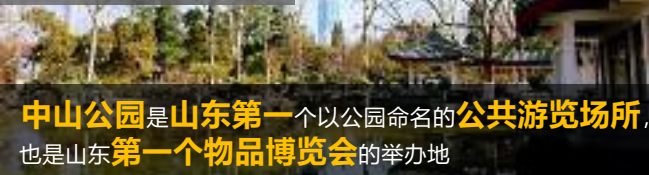
大观园的摔跤场子是“全国四大跤场”之一



济南有史以来最大的娱乐场所

■ 休闲生活

逛公园、游展会



中山公园是山东第一个以公园命名的公共游览场所，也是山东第一个物品博览会的举办地

照相、理发...引领新生活时尚



皇宫照相馆是目前济南市最老的，也是保存最完整的照相馆

奇美理发店是济南70年代四大理发店之一

■ 美食生活



聚丰德、草包包子铺、鲁味斋、济南饭店、便宜坊、百花村、泰丰楼、聚突园等.....纬四路曾经是“美食一条街”

现代 营城 理念

■ 小网格、密路网

吸收融合了西方经纬交织的棋盘式街区形态，
150-200米间距小格网状的道路布局。

■ 公园居中大疏大密

公共空间居中，尺度宜人，除中国古典园林风貌外兼具会展、集会等功能。

■ 沿街界面齐整划一

沿街界面由建筑或围墙围合，压红线布局，
连续感很强。



1900年代道路网格图



1960年代道路网格图



2020年代道路网格图

06 商埠区定位



TRADITIONAL

老济南

明府城

INTERNATIONAL

新济南

老商埠

MODERN

新济南

东部新城

06 商埠区定位

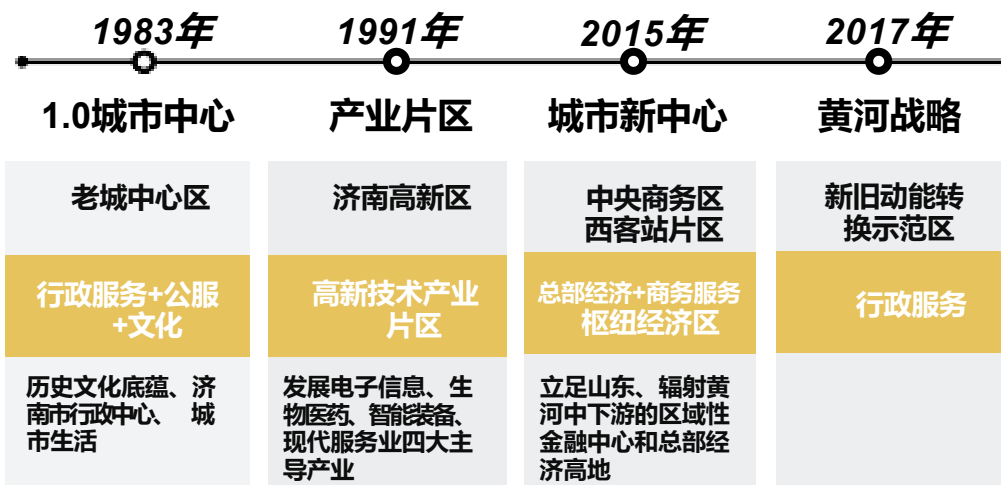
迈向第二个100年，老商埠在济南当代城市发展脉络中的属性：

协同古城，构筑文化赋能、产业引领、彰显城市休闲魅力的**城市中心活力区**

古城：文商旅中心

老商埠：中央活力中心

城市发展重心变迁：回归城市中心 (古城+商埠区)



下一阶段城市使命：

提升省会城市文化首位度，打造高度融合的
国际化、多元化、高品质城市活力中心

2025年+

老城复兴





商埠区产业策划

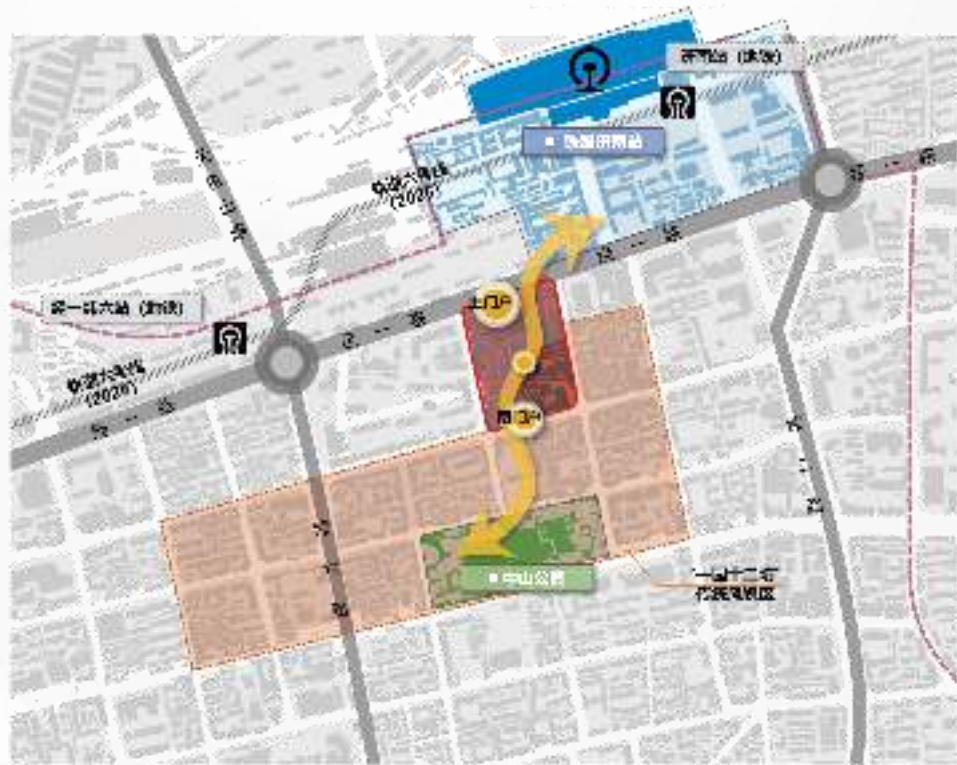
老商埠发展优势 | 老商埠区域格局 | 老商埠发展格局 |
一园十二坊发展格局

02.



01 老商埠发展优势

区位优势



TOD
济南火车站



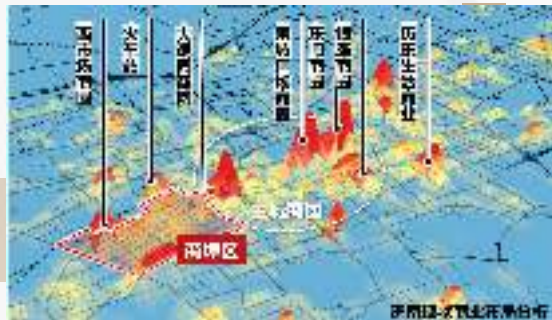
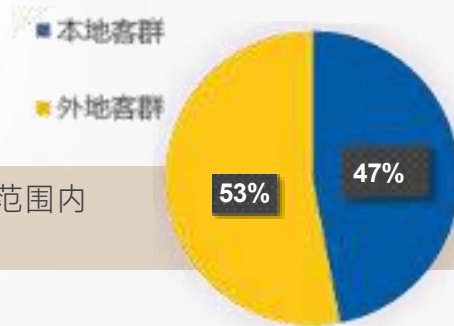
传统风貌
“一园十二坊”传统风貌区

- 济南火车站位于商埠区范围内，与“一园十二坊”传统风貌区仅隔一条城市主干道，可承接济南站大量人流，具有独特的地理区位优势。
- 经一路目前正在修建济南轨道交通6号线，预计2026年可投入使用。在商埠区设置有商埠区西站、经一纬六站、济南站，向东设有大明湖站、大明湖东站，可串联起商埠区和古城片区，未来前往大明湖景区十分便捷。

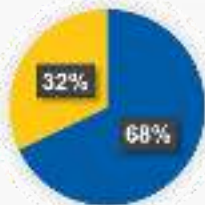
01 老商埠发展优势

客流优势

整体特征：与古城相比，老商埠**本地客群**占比更高；项目范围内融汇老商埠对外地客群吸引力最强。



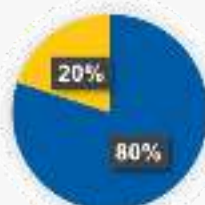
【大观园】



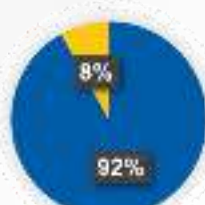
【融汇老商埠】



【西市场】



【万达】



文旅属性强，外地游客到访占比高

省内到访客群比高

市内到访客群比高

	济南大观园到访客群	融汇老商埠到访客群	西市场到访客群	万达到访客群
山东	40.78%	35.00%	48.59% 省内客群占比高	41.08%
环渤海城市	23.08%	21.83%	17.87%	18.01%
江浙沪	18.23%	24.40% 经济发达区域客群占比高	18.22%	20.08%
中部城市	13.50%	13.08%	9.87%	8.66%

01 老商埠发展优势

资源优势

老商埠

全要素齐备
高端要素集聚的

城市活力中心区

文

近现代历史遗存唯一集中展示区

镌刻近现代经济与繁荣
53处不可移动文物

产

全市现代服务业重点依附板块

济南金融商务中心区核心区域“两纵三横”的重要组成部分

商

“商为先”济南老牌商业中心汇聚地

万达、西市场传统区级商业中心
老商埠、大观园等特色商业街区
经三路网红小资主理人业态首发地

服

省级、市级公共医、教服务高地

医疗、教育资源密集尤其突出

居

高品质生活典范

美好生活的示范、高品质人居环境营造

02 老商埠区域格局

“双核联动”：四条横向轴线贯穿古城、老商埠，
构建老商埠与济南的文商产旅联动发展格局

两大湖城发展轴线

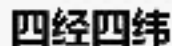
【经一路】连接明湖北路，与大明湖联动

【经七路】连接泺源大街，与趵突泉及泉城广场联动；
共同构建济南历史文化名城南北两大游线

一条商业秀带

【经四路-共青团路-泉城路】横穿
中心城区，串联济南历史城区核心
商圈，构建“济南商业第一轴”

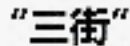




- 两大文商旅发展轴：经二路、纬三路
- 两大湖城旅游线路：经一路、经七路
- 三条产业发展轴：
 - ✓ 纬二路 —— 都市高端现代服务业发展轴
 - ✓ 纬六路 —— 区域医疗健康产业发展轴
 - ✓ 纬十二路 —— 区域城市发展轴
- 都市商业发展轴：
 - ✓ 经四路 —— 都市商业发展主轴

一心四片

- 一心：“一园十二坊”——商埠之心
- 四片：
 - ✓ 火车站南广场板块——门户商埠
 - ✓ 大纬二路板块——创融商埠
 - ✓ 经五路+省立医院+经十路十二城块——乐居商埠
 - ✓ 西市场板块——游购商埠



优化一园十二坊发展框架，拉开老商埠核心片区格局

- 纬四路——创意潮街
- 经二路——百年商街
- 经三路——文艺新街

“五组团”

以融汇-中山公园-福音里地块为核心，
丰富一园十二坊文商旅体验，提升人
居品质

- **老商埠1904街区**
杨公寨 中山公园 老汇 经四小学二
- **青年活力创意街区**
经三路创意园（市南分局地库）
- **万紫千红综合街区**
万紫千红城
- **品质宜居坊**
- **健康旅居坊**

商埠区项目推介

轻资产合作：“济南1904”街区

重资产合作：万紫巷片区

03.



01 “济南1904”街区

街区区位



在商埠区内，将纬二路至纬六路、经三路至经四路围合而成的核心区域，打造“济南1904”街区，涉及经四小纬二、融汇老商埠、中山公园、福音里、济南宾馆五个项目。

01 “济南1904”街区

街区核心价值

1904

商埠区发展之起源
商埠精神之根

新生活方式

1904年，济南自主开埠，中山公园与商埠区同步建成，拉开商埠区百年发展的序幕



新商业代表

1904年，随着济南开埠，商埠内大兴土木，张采丞抓住时机，在经三纬三路创办了“兴顺恒”木材厂，并逐渐成为济南工商业代表



新文化融合

小广寒电影院，建于1904年济南自开商埠时期，是济南第一家专业电影院，也是全国现存最古老的电影院。
经四路教堂，是济南最大的基督教堂，也是第一座完全由中国人投资、设计、建造的基督教建筑



目标

老商埠公共
活力中心

7x24的公共活动
集聚区

潮流时尚消
费中心

重创意、强体验、
场景化、定制化

国际艺文生
活中心

国际艺文交流
休闲生活方式体验

01 “济南1904”街区

街区项目构成

今年通过经四小纬二征收改造和先行招商、融汇老商埠业态调改升级、中山公园透绿建绿，实现“济南1904”部分开街，济南宾馆完成商业和公寓板块的销售、酒店品牌入驻。



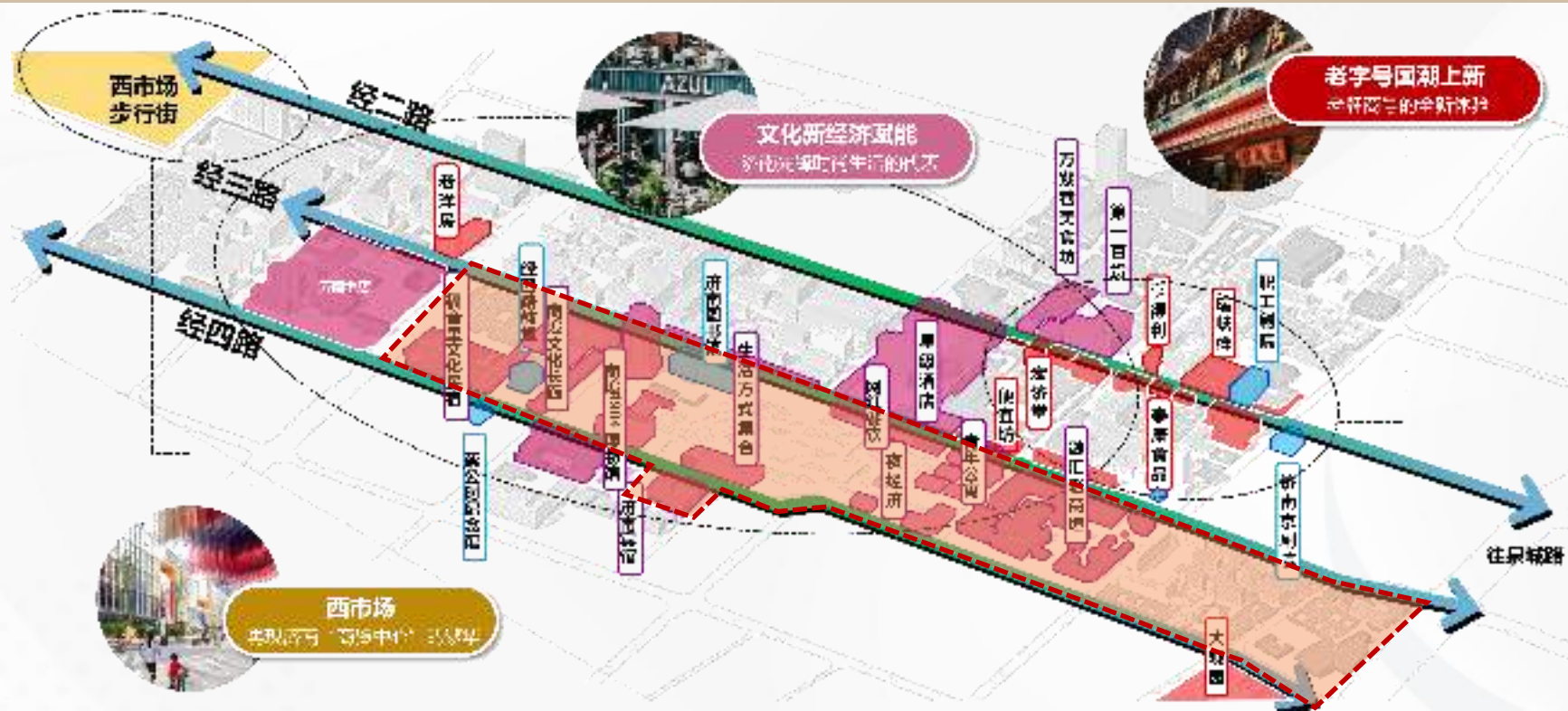
01

“济南1904”街区

经二路、经三路、经四路：从百年商街、文艺新街到城市商业金街

街区合作诉求

寻求轻资产合作：我们负责“济南1904”街区的片区开发及投资，持重资产，寻求合作方负责轻资产的相关运营管理工作。



1) 经四小纬二项目

项目概况

项目位于经四路以北，纬二路以西。南邻大观园商圈，东接万达商圈，是商埠区东门户，商业氛围浓厚。



经四小纬二项目已于3月21日下达征收决定，目前正开展签约工作。英美烟草公司旧址目前已签约，近期可完成交验空房。

□ 实施征收范围约：30亩

□ 规划建筑面积约：2.4万m²



1) 经四小纬二项目

建筑特色

小广寒电影院旧址：

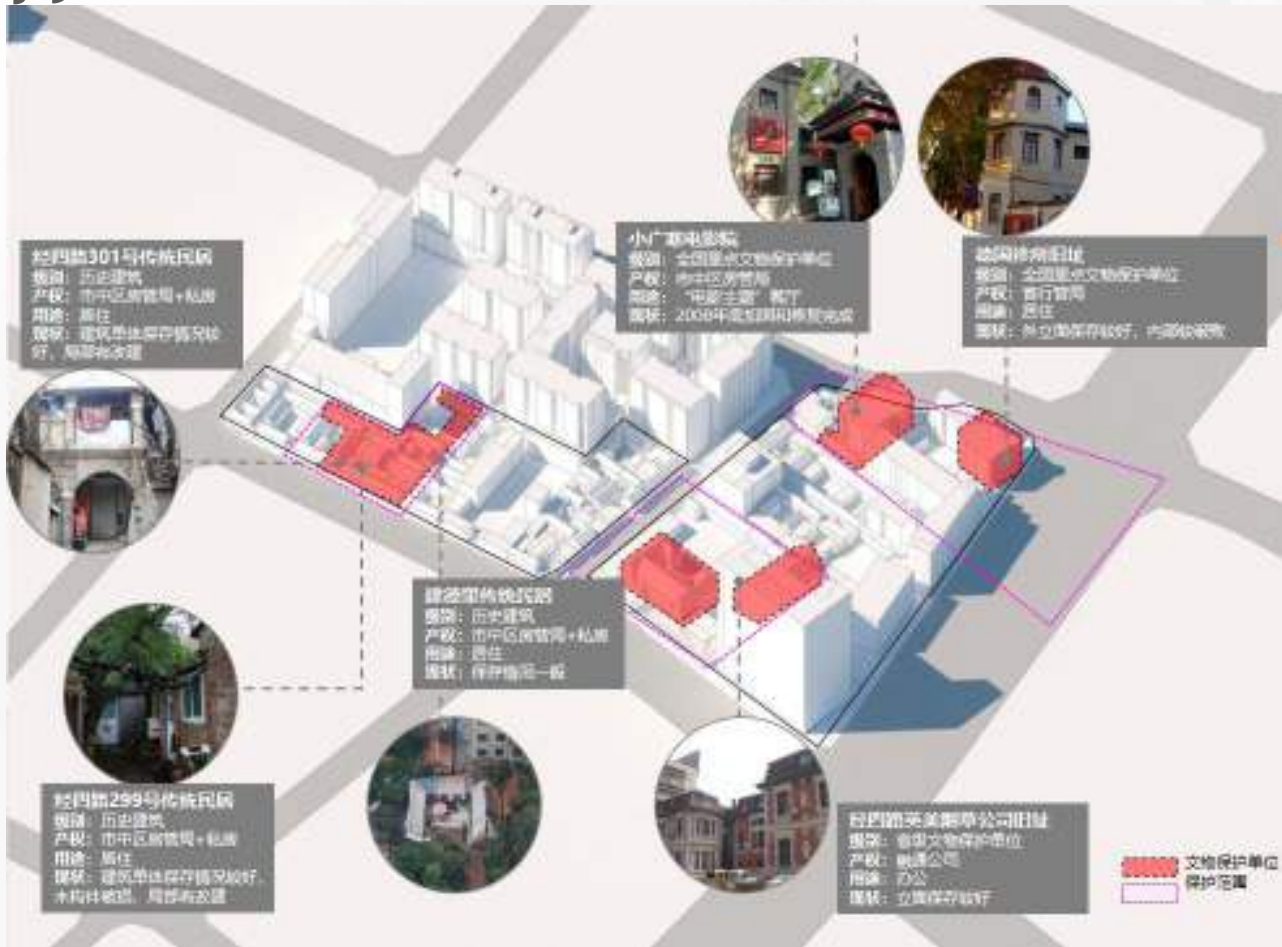
始建于1906年，国家重点文物保护单位，是济南最早的一家电影院。

济南德国诊所旧址：

始建于1920年，国家重点文物保护单位。入口处建有两座三层高六边形塔楼，塔顶覆盖六面体红瓦盔顶。

英美烟草公司旧址：

始建于1919年，省级文物保护单位。
以意大利文艺复兴风格为主，是济南
最早的外资企业之一。



1) 经四小纬二项目

百年商埠展示窗 | 时尚消费先锋地 | 中西结合文化街

项目策划

项目规划保留现有格局，延续中、西合璧的建筑风貌。



东区：偏重于先锋文化体验，也是整个商埠区形象展示区，内部包含策展、联名IP、潮流休闲娱乐、餐饮等。

西区：展现活力，个性创意空间，外街形成潮玩打卡街区，内街保租金导客流，同时保证一定私密性空间，形成日咖夜酒体验感。



2) 融汇老商埠项目

项目概况

项目北起经三路，南至经四路；东起纬三路，西至纬四路。该项目总建筑面积8.5万m²。



当前街区虽正在运营，但是业态占比不合理，需进一步整合街区业态。目前正在洽谈收购事宜，待街区业态调整完成后重新开街。

□ 占地面积约：**37.6亩**

□ 建筑面积约：**8.5万m²**



2) 融汇老商埠项目

现状业态问题

- 业态涵盖繁杂，主力店弱化，整体特色不足
- 以网红业态主导流量，辅以文化性导入，但整体文旅属性不明，客群定位不清，粘性不强，难以形成鲜明的“记忆符号”。



- 餐饮作为融汇老商埠的主力业态，占比约61%，且餐饮类型单一，特色化不足（仅火锅店5家）休闲娱乐业态相对较少，难以形成联动性发展，客群粘性差；
- 特色零售业态偏少；
- 以儿童为主导的教育培训等业态相对发展势态稳定。

功能划分

开业之后，一直处于阶段式火爆阶段，**功能区杂糅，业态繁多特色不足，整体文化业态融入性相对不足**，没有形成自己的商业特色；导致消费者对于济南老商埠的认知不够。

客群定位

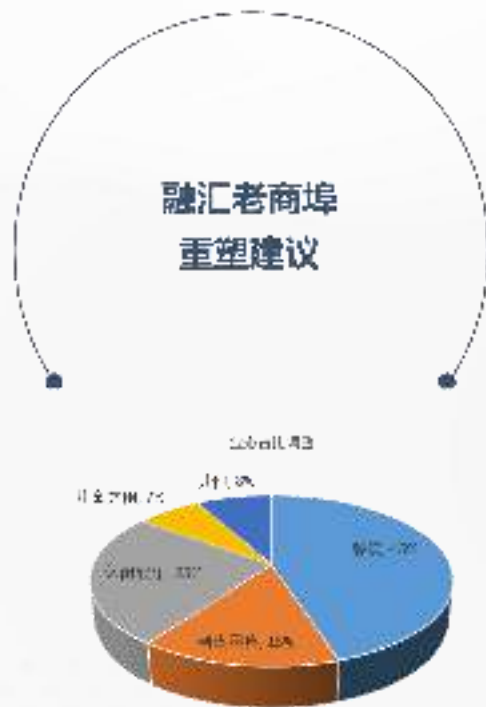
客群定位以18-34岁的中青年客群为主，主力客群以**打卡消费为主，难以形成粘性消费**，并兼顾家庭、儿童、商务客群，整体商圈向区域性商业过度。

文旅属性

已有的文旅元素(博物馆、名人故居、公园、古建筑等)，且呈散点分布，相互之间**缺乏联动**，未能充分利用历史故事知名度，调动客群的探索性，而是以网红主导片区流量，**文旅属性明显不足**。

2) 融汇老商埠项目

优化方向



1

树立整体文旅IP形象：从商埠区整体大局观着手，独立雕塑开埠，以融汇老商埠为先行区，树立老商埠文旅属性IP形象，而非传统商业街区。

2

定位年轻化、时尚化，避免杂糅：深入挖掘文旅元素，以新式文化和商业进行创新，向年轻化、时尚化、文艺化发展，保持格调一致，避免过多传统型文化宣传等展示。

3

增强整体功能区的联动性。保留“小退界”，增强外街商业互动连接，同时广场区域增强展示性及娱乐性活动等

4

引休闲娱乐主力店，业态休闲娱乐化：商业业态进行调整，增强休闲娱乐、潮流零售（潮玩、文创、手工、运动、轻奢等）业态，降低餐饮配比，并调整相应特色多样性；
餐饮占比45%，休闲娱乐25%，零售15%，儿童业态5%（以娱乐为主，而非教育），以及其他10%（特色媒体、业态）

5

以吸引商埠区外及旅游客群为核心



3) 中山公园项目

项目概况

项目南至经四路，北至经三路，东至纬四路，西至小纬六路。



“24×7”老商埠公共活动中心



中山公园是商埠区的景观和文化核心，也是“济南1904”街区的重要组成部分，今年将适时启动征收工作，一是面拆除与风貌不协调的建筑“透绿建绿”，二是保留一部分历史和风貌建筑，引入合适产业载体，丰富片区功能，三是筹建“济南1904博物馆”，弘扬济南的自主开放精神，重现商埠的历史文化。

□ 占地面积约：91亩 规划建筑面积约：2.5万m²



3) 中山公园项目

“24×7”老商埠公共活动中心 三

项目策划

中山公园空间提升方案：以“公园+”理念，加强与各类城市功能的有机融合，通过功能互补与联动提升城市活力。



4) 福音里项目

项目概况



项目北至经三路，南至经四路，西至纬六路，东至小纬六路。地块内的基督教礼拜堂，建成于1926年，是由中国人投资、设计、建造的基督教建筑，开中国自建大型教堂之先河。

□ 占地面积约：16.35亩

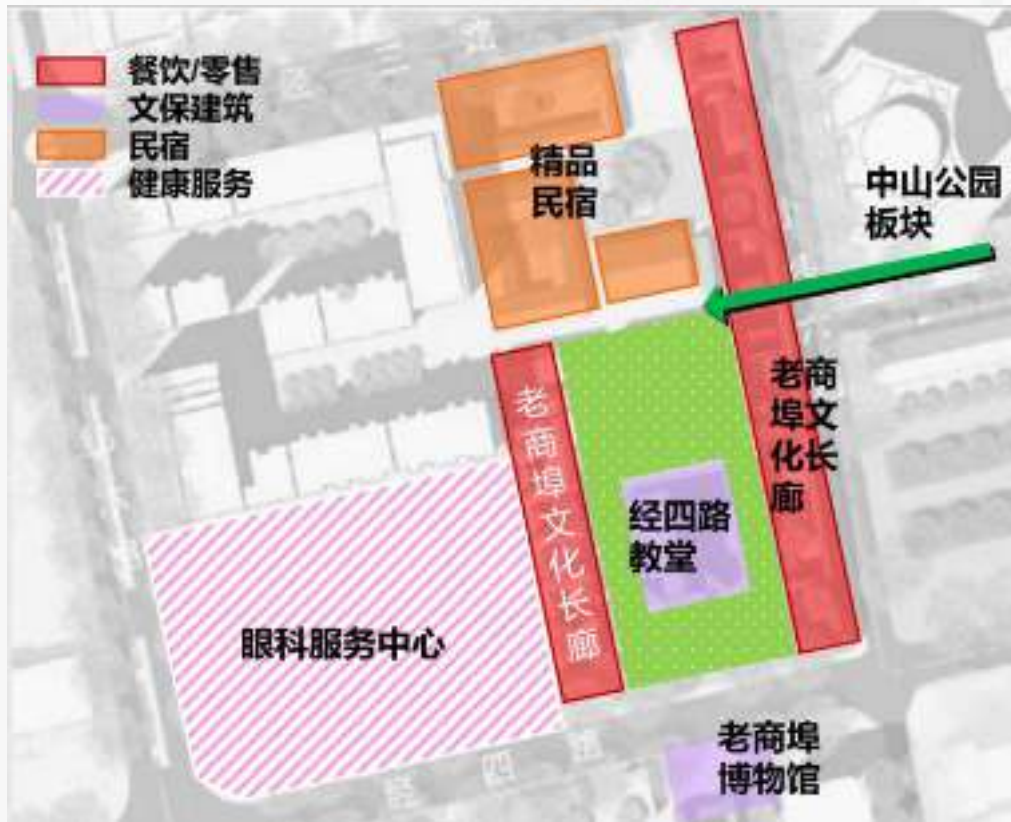
□ 规划建筑面积约：2.21万 m^2



4) 福音里项目

项目策划

围绕经四路教堂，打造文化艺术园区，融合艺术培训、休闲娱乐、艺术众创等于一体。西南角依托南侧眼科医院，打造专业眼表护理，术后眼科恢复等健康服务空间。



5) 济南宾馆项目

老商埠 · 新街里

项目概况



项目位于“一园十二坊”中山公园的南侧，周边拥有基督教堂、蔡公时纪念馆等多处文保单位。该项目作为商埠区第一个项目，目前已开工建设，年底前将主体封顶、完成部分装饰装修。

□ 占地面积约：41亩

□ 规划建筑面积约：8.5万m²



5) 济南宾馆项目

效果图

老商埠·新街里 三



02 万紫巷片区

和历史共同成长

片区概况



- 该项目位于市中区、槐荫区。东至纬四路，西至纬五路，南至经二路，北至经一路，实施范围用地约95亩。共涉及居民1038户，总建筑面积约8.6万 m^2 ，其中住宅928户，建筑面积约4.2万 m^2 ；非住宅110户，建筑面积约4.4万 m^2 。
- 按照住宅货币补偿18000元/平方米，非住宅均价20000元/平方米进行初步测算，熟化成本约21亿元。

□ 拟实施征收范围约：**95亩**

□ 熟化成本约：**21亿元**

□ 规划总建筑面积约：**20.17万 m^2**

02 万紫巷片区

和历史共同成长 三

片区概况

项目用地面积6.34公顷，现状建筑面积约10.28万 m^2 。其中槐荫区用地面积11855 m^2 ，现状建筑面积15900 m^2 。
市中区用地面积51551 m^2 ，现状建筑面积86917 m^2 。



02 万紫巷片区

和历史共同成长

片区概况

建筑功能

征收范围内以传统民居和居住为主，此外包括多处商业商务建筑、医院、学校舍以及一处废弃工业建筑



建筑年代

规划范围内建筑年代以60-80年代建筑为主



建筑风貌

规划范围内以一般风貌历史建筑 and 现代建筑为主，存在部分中西合璧、西式风貌历史建筑



02 万紫巷片区

和历史共同成长 三

片区核心价值

铁路文化

- 1904年，德国人修建的胶济铁路即将开通，为抵制德国人侵略，挽回利权，济南申请自开埠，拉开近代化发展序幕。
- 赶在胶济铁路全线开通之前，济南正式开埠。又十几年，津浦铁路同胶济铁路汇合，济南又一跃成为山东内陆第一大商贸中心与文化传播中心



目标

南广场提升改造

商埠新门户

万紫巷市场

- 万紫巷市场最初是为旅居济南的德国人打造的专用市场，也是济南最早的中西贸易场所，“夜猫子市场”。
- 逐渐发展为济南最大的蔬菜及副食品商场
- 沿线纬四路是著名的餐饮一条街



万紫巷美食坊

城市厨房 + 万紫巷商场 + 美食夜市

通惠街戏曲文化

- 通惠街沿线曾经是济南戏曲文化最兴盛的片区。曾集聚“北洋、中华、咏仙、庆盛、聆音”等曲艺戏园。
- 其中，北洋大戏院是济南市最早的戏剧演出场所，同时也是山东省历史最悠久的专业戏剧演出场所



通惠艺巷

集沉浸娱乐、小剧场、戏剧酒店等为一体的开放式艺术中心

02 万紫巷片区

和历史共同成长 三

片区策划

在充分尊重场地文化的基础上，通过漂浮的摩天大楼来避让现状历史风貌建筑，同时可以创造出新的地面空间来提供更充足和适宜的步行空间，让新老建筑达到最佳的平衡。



1.对街区内拆建建筑用途进行整合



2.“插花”式定位老城基座，并缩小首二层楼让历史建筑



3.首二层架空，在门户区域形成空中连廊与空中花园



4.生长出“孢子”的摩天大楼，形成城市门户



02 万紫巷片区

和历史共同成长 三

片区策划



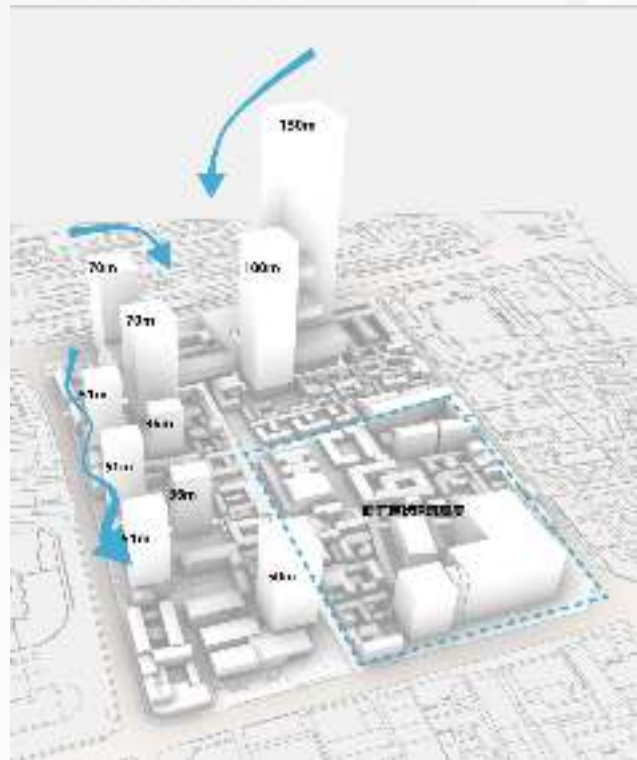
一园十二坊范围内保持原有历史建筑和街巷空间肌理；一园十二坊范围外规划商业办公、公寓住宅等产品。其中，沿经一路一侧，规划一栋32层150米的超高层商办综合体；沿纬五路一侧，在部分拆除房屋后腾退出的空间内规划为3栋17层以及2栋12层的住宅。

项目		面积	单位	备注
用地面积		72692.67	m ²	
保留改造		66731.2	m ²	
拆除面积		38068.47	m ²	
新建	地上建筑面积		112987	m ²
	北入口组团	办公	42800	m ²
		公寓	38592	m ²
		文化展示	3624	m ²
	西组团	住宅及沿街配套	18200	m ²
	南入口组团	酒店	7851	m ²
	东入口	商业	1920	m ²
	地下建筑面积		22000	m ²
小计		134987	m ²	

02 万紫巷片区

片区策划

和历史共同成长



02 万紫巷片区

合作诉求

对于万紫巷片区，寻求合作方负责片区重资产开发。

和历史共同成长 三





海纳百川·有容乃大

诚邀各位与我们携手并肩
重新振兴济南的百年商埠

济南商埠区保护提升工作指挥部

2024.4.11

