

港城建成宜居宜游城市

烟台地产向产业地产转型升级

专刊记者 刘振

一部“爱在烟台，难以离开”的短片，让很多人深深的爱上了烟台，更是有许多人选择在烟台购房，将烟台作为自己的第二故乡。而烟台的发展也是不负众望，逐渐成为一座越来越美丽的宜居宜游城市。

据了解，近年来烟台市围绕建设“生态宜居”城市目标，把推进住宅产业化进程，发展节能省地型住宅作为构建资源节约型和环境友好型社会的重要任务，创新工作思路，强化推进措施，取得了一定成效。经过几年的探索实践，烟台市形成了“以建设条件意见书为总抓手，以推广太阳能与建筑一体化为突破口，以四节一环保为主要内容”的住宅产业化工作思路，不遗余力的为市民打造经济舒适、低碳环保的优秀居住小区，促进了住宅地产向产业地产转型升级。

中心老城区 规划改造升级

一个个大项目拔地而起，一片片老城区新姿绽放，一座座新地标耸然屹立……正如美丽的蝴蝶张开翅膀。烟台芝罘区北部临港老城区正由“土”变靓，由小变大，实现着一次又一次的蜕变，化蛹成蝶，振翅向前。

放眼芝罘湾畔，在烟台全力建设东部新区的浪潮中，曾经被边缘化的北部临港老城区，正华丽转身成为芝罘蓝色战略的起步之地，一座临港蓝色国际新城正悄然崛起。这是芝罘区提出建设滨河生态智慧新城概念之后的又一战略目标。一南一北两座

“新城”相互辉映，成为烟台“首善之区”科学发展的两颗璀璨明珠。

据了解，烟台投资190亿元对芝罘区中心老城区进行规划改造升级建设，包括银都新城市广场建设、南大街商业广场建设、英国特易购(乐购)建设、胜利区片改造、慎礼商住区改造、经纶街片区改造、白石旧城改造、北马路片区拆迁改造(二期)项目等。

南部新城区域路网框架进一步拉开，青烟威荣城际铁路、龙烟铁路全线通车，芝罘区将全面融入胶东半岛“一小时生活圈”。

加快城市中心 商住区升级改造

为了彰显城市魅力，提升城市品位，烟台致力于打造一批集商业、办公、酒店、公寓和城市广场等多功能于一体的综合体项目。万达城市广场、中粮大悦城、华润中心等大型城市综合体项目纷纷进驻烟台，项目实施后将加快城市产业升级换代，对区域经济再造，产业结构优化升级有着深远影响，形成新的烟台地标建筑群。

作为芝罘湾开发第一步“棋”，早在2010年，大悦城项目谋划“落子”烟台火车站东部。提起



养马岛广场实景图

大悦城，这是业内有着“商业地产之王”之称的中粮集团品牌产品。截至目前，北京、上海、沈阳三地已有4家中粮大悦城开业，第五家大悦城也已在天津落户。作为中粮集团在山东建设的第一个城市综合体，他们看好的正是芝罘湾独特的资源环境和巨大的发展潜力。

在2011年，万达正式进驻烟台，将万达独有的商业地产模式引入烟台。在这短短两年的时间里，万达举办了一系列的活动，让全城的焦点一直都在万达广场身上。从名人、名家、明星，再到高峰论坛、金融论坛、区域经济论坛等等，万达的实力有目共睹，为港城市民开拓眼界、指明投资之路。

打造展示滨海 旅游休闲特色区

据住建部门介绍，烟台海滨休闲地产主要分布在六大片区：

芝罘、莱山、高新、牟平黄金海岸片区；夹河生态旅游度假区片区；蓬莱仙境片区；龙口东海片区；海阳凤城度假区片区；栖霞艾山温泉片区等。

其中，商业城约占27%、高档公寓占16%、休闲度假中心占19%、大型体育训练基地占4%、文化街占4%、美食街占3%、旅游中心占9%、高尔夫球场及附属设施占8%、五星级酒店占5%、其它占5%。

记者沿着滨海东路走访了位于牟平区沿海的楼盘，其中置业顾问王女士告诉记者，按照规划，滨海东路上的几家楼盘，在靠近滨海路的一侧需要建设商业项目，引进酒店、餐饮等商业。游客李先生向记者说道：“来养马岛度假旅游，又想在住一些价格比较便宜的商务酒店里，最近的地方也是牟平区，感觉很不方便。听说离养马岛不远的几家楼盘的商业区以后会有酒店以及餐饮，这样就方便多了。”

光伏发电 走上小区屋顶



随着电闸推合，日前山东烟台鼎城2008小区楼顶天台的太阳能电池板所发电力全部汇入烟台电网。这标志着山东省首个小区屋顶光伏发电系统实现并网发电。

据了解，烟台鼎城2008商住项目位于烟台市芝罘区红旗西路，是山东省首个申请应用光伏建筑一体化太阳能发电屋顶技术的示范工程项目，也是全省第十一批16个低能耗建筑示范项目中唯一一个BIPV(即光伏建筑一体化)项目。

在4栋25层高的楼顶上，整体安装了一个大大太阳能电池板，每天可发电200度左右，全部输送至烟台电网。

记者看到，在这4栋25层高的楼顶上，整体安装了一个大大太阳能电池板，利用太阳能进行发电。烟台鼎城新能源光伏有限公司总经理余国光告诉记者，鼎城2008小区屋顶电站项目总装机容量50.4千瓦，总装机面积372平方米，共使用电池组件288块，分别安装在4栋楼顶上，单栋装机容量为12.6千瓦，单栋装机面积93平方米，单栋使用组件72块，采用组件类型为单晶175瓦。项目采用全部上网的模式，每天可发电200度左右，全部输送至烟台电网。

如果发的电不足，可自动切换到电网上取电，不会影响到正常用电；如果电量有余，则可卖到电网上去。

那么，如果自家电站发的电用不了怎么办呢？据专家介绍，用光伏系统发电，任何居民都可申请，用不完的电可以卖给电网。“烟台供电公司积极为光伏发电项目提供便利条件，居民接入电网需要的公共电网的部分改造由电网公司投资建设。”他说。

据了解，烟台长城宾馆附近一用户，家里原来就采用光伏发电设备，现在正式提出申请，办理接入供电公司电网。接入后，如果发的电不足，可自动切换到电网上取电，不会影响到正常用电；如果电量有余，则可卖到电网上去。

鼎城2008小区居民分布式光伏发电项目具有显著的零土地使用、零距离输电和用电黄金时段的零排放发电的“三零特性”，是在分布式光伏发电领域的重要探索，对节约传统能源、保护环境做出了积极示范作用。据测算，这个分布式光伏发电系统一年可发电约6.2万千瓦时，可节约标准煤21.6吨，减排二氧化碳61.8吨、二氧化硫0.5吨。按照太阳能电池25年寿命计算，合计节约标准煤540吨，减排二氧化碳约1545吨。

据悉，不仅仅是烟台，在工业、商业、公共设施屋顶安装光伏电站，已成为山东济南、德州等地光伏企业争相开辟的内需新业务。像济南恒隆广场屋顶的光电建筑一体化项目、高密孚日集团工业园房屋屋顶电站、德州“日月坛微排大厦”以及力诺科技园1.6兆瓦屋顶太阳能光伏电站等都已发电并网，还有更多的屋顶电站在紧锣密鼓建设中。

烟台地产转型力度加大

精装房受年轻人追捧

专刊记者 代云宁

发展节能省地型住宅作为构建资源节约型和环境友好型社会是建设“生态宜居”城市目标的重要任务之一。装修一次到位的住宅可以大大减少二次装修带来的资源浪费。现在有很多购房置业者因为没时间、没精力等原因，将购房目标投到精装住宅，这样不仅能减少自己装修带来的烦恼，而且开发商专业的设计理念使得装修更加合理。

地产产业转型，精装修是关键

住宅产业已经被业界认为是一种必走之路，相对而言，精装修则是这条路上的关键一步。据了解，欧美国家从上世纪70年代起就已经开始做精装修的住宅；在住宅市场比较发达的新加坡及我国的港、澳地区，遍布精装修房，没有装修的房子在市场上是很难推销的。

随着烟台地产转型的力度不断加大，引导住宅建设健康发展，倡导开发商落实全装修政策，为广大市民提供更多的精品住宅；积极引导利嘉置业、祥隆集团、万科集团等一批有实力的开发企业建设装修一次到位住宅，以试点引路全面推动我市装修一次到位工作的开展。据悉，我市已有九如曦岸、海云台、柏林春天等10余个

项目实行了装修一次到位，建筑面积达80多万平方米。

烟台市场精装修一片火热

说到烟台精装房，祥隆万象城·九如曦岸值得一提，它是烟台第一个百万平方米精装大盘，成为烟台楼市中一道独特的“风景”。据了解，九如曦岸的成品样板房设计由设计过众多知名大型楼盘的资深专业公司负责，首创“三重精装”，即立面精装、大堂精装、户内精装，简洁、明快，又不失典雅、尊贵。

“精装房越来越受到我们年轻人的喜爱，应该更快、更好的普及开来。首先由于精装房装修的费用包含在房价中，可以连同房子一起贷款，这大大减少了我们年轻人的压力，对于装修的价格而言，我也仔细算过，但无论怎样计算，集团化的大批量采购，让价格有了更为合理的空间，这个价格上的优势是个人无法获得的。”打算买精装房的徐先生告诉记者，节约时间，节省精力，环保节能，降低能耗，精装房的好处真不少，“现在很多购房者担心购买精装房会让房子装修失去个性，千篇一律，其实我觉得精装修也不是我们业主完全没有支配空间，很多软件装

饰又可以自己设计，我们业主本身有很大的施展空间。”徐先生继续跟记者说道。

据了解，柏林春天提出过品牌精装理念，这个理念激发了市民的购买热情。其负责人说：“我们要造的是‘家’，而不是普通的房子。家就要有个家样，是温馨的，是有品质保障的。”这一理念使得精装房的概念不仅仅表现在产品本身，更赋予了它个性化、人性化的色彩。

同时，烟台万科·海云台等项目也有大量的精装房。专业、专心的设计使得很多青年置业者把目光投向那里。一位正在

看房的张小姐跟记者说：“这样小面积的精装房太适合我们年轻人了，原来一直因为没时间装修发愁，后来看了万科的精装房，心里真是豁然开朗，整体的装修风格我实在太喜欢了，功能齐全、简洁大方，厨、卫甚至地板、空调等设施都比较齐全，我只需带上自己的家具和行李便可以入住新家。”“精装房价格也很合理，自己装也得这个价，而且大开发商给我们装修，品质、设计各方面都挺放心，我相信精装房会成为年轻人购房选择的一种大趋势。”张小姐继续说道。



万科海云台样板间实景图