

崛起的东部海洋经济新区

专刊记者 路艳

在这座充满魅力与神秘色彩的海滨城市新的产业链正在向东部扩张,正在崛起的东部海洋经济新区即将成为烟台璀璨的新星。150公里的海岸线犹如一串闪闪发光的蓝宝石项链环绕着充满现代气息的海洋经济新区。

烟台东部海洋经济新区(以下简称“东部新区”)包括烟台高新区,牟平区的养马岛旅游度假区、经济开发区、沁水韩国工业园、台湾工业园、牟平城区、龙山镇、莱山区的解甲庄、黄海路街道、芝罘区的东山、幸福、芝罘岛街道,以及烟台保税港区A区,面积600平方公里,人口75万人,海岸线长150公里,着眼海洋经济,发展高新技术产业,是它的主要特点。

这里缘何承载了烟台东部经济发展的新希望?

这里区位优势优越。它位于山东半岛东部,濒临黄海、渤海,与日本、韩国隔海相望,与京津、东北地区遥相呼应,是烟台中心城市崛起

的龙头,是山东省面向东北亚开放的前沿,区位优势得天独厚。

这里海洋资源丰富,海域面积2200平方公里,拥有山、海、岛、湾、河、泉等多种自然资源,近海海洋生物种类繁多,风能、地热等资源丰富,人文资源底蕴深厚,而且海洋生态良好,环境承载能力较强。

这里教育科技发达。它位于烟台国家创新型城市核心区区内,是全市教育和科技资源密集区,区内拥有国家级高新区,汇聚中科院海岸带研究所、海军航空工程学院、烟台大学、航天513所等多家高校院所,海洋科技人才资源密集,拥有高新技术企业56家,省级以上工程技术

研究中心25处。

这里发展空间广阔,拥有丰富的未利用地和滩涂资源,可利用土地面积超过250平方公里。大量的后备土地资源是今后新区建设和产业发展的载体,是未来中心城市和海洋高新技术产业发展的最大空间。

这里港口优势突出,拥有国家级保税港区和烟台港芝罘港区,是全市对外开放的重要门户和战略平台。烟台保税港区是全国第一家以出口加工区和临近港口整合转型升级形成的保税港区。烟台港是全国十大港口之一,有万吨级泊位47个,最大水深-20米,与全世界70多个国家和地区的100多个港口通航。



东部经济新区的战略核心

专刊记者 路艳

海洋产权交易中心是山东半岛蓝色经济区战略实施的重要载体同时也是东部经济新区的战略核心。成为带动城市发展和东部新区建设的强劲引擎。

海洋产权交易中心是国务院审批的唯一海洋产权交易平台同时也是东部新区的核心商务平台。该地块正在建的五栋大楼,最高的标志性建筑烟台海洋产权交易中心地上部分45层,高度192.1米,总建筑面积7.69万平方米。另外两栋大厦分别是海洋创业服务大厦和海洋经济总部基地,地上部分为22层,高度为95.5米,建筑面积都是6.17万平方米。每两栋楼之间镶嵌着一栋5层高楼,高度为28米,建筑面积均为1.61万平方米。

这里,将成为具有较强国际竞争力的高端海洋产业集群区。以高端化、集群化、信息化为方向,依托国家级、省级园区和临港产业区,加快发展海洋高新技术产业,重点培育一批龙头企业,壮大一批产业集群,创建一批知名品牌,增强海洋高技术产业集群度,打造具有较强自主创新能力和国际竞争力的高端海洋产业集群区。

这里,将成为国家级海洋科研成果转化示范区。把加强海洋科技成果转化作为发展海洋高新技术产业的重要手段,提高原始创新、集成创新和引进消化吸收再创新能力。完善海洋科研成果转化服务支撑体系,围绕山东半岛蓝色经济发展规划确定的转化重点,规划



建设一批高新技术研发基地,孵化基地和产业化基地,探索建立海洋科研成果转化新模式,不断提高科技成果转化效率,建设成为烟台国家级海洋科研成果转化基地的核心区域。

这里,将成为面向东北亚区域合作重要承载区。积极融入环渤海和东北亚一体化发展,完善提升海运、铁路、公路、航空等全方位交通物流网络,确立沟通华东和东北,连接日本和韩国的交通物流枢纽地位。

这里,将成为东部新区建设的新地标,发挥独特地

理和富集资源优势,在海洋高技术产业培育、海湾海岛开发、新区建设管理模式等领域大胆探索,在海洋产权交易、海岸带综合整治、海洋生态补偿等政策方面先行先试,率先构建现代海洋高技术产业体系,率先形成海洋经济新区高效管理运行体制,为东部新区建设提供示范。

未来的海洋产权交易中心,将是烟台城市建设的新亮点,全省海洋经济的新龙头、国家高新技术产业集聚的新高地和东北亚区域经济合作的新平台。

实力国企精心打造

专刊记者 路艳

烟台市城市建设发展有限公司是2004年经烟台市政府批准设立的国有独资企业,注册资金5亿元,主要承担烟台市城市基础设施的投融资和建设任务,直属烟台市政府,暂由烟台市发改委代管。公司成立九年来,已累计筹措各类建设资金170多亿元,用于烟台潮水新机场、铁路、海阳亚沙会、APEC会展中心等近70个项目建设,并承担建设了烟台火车站改造、烟台东部新区先导区基础设施及海洋产权交易中心、海洋经济总部基地、海洋创业服务大厦等重点项目,极大改善提升了城市形象和基础设施条件,对促进全市经济社会又好又快发展发挥了应有作用。截止2013年6月末,公司资产总额已达261亿元,净资产120亿元。

2012年5月,烟台市政府下发正式文件对城发公司实施市场化改革,明确提出将公司打造成按市场机制运作的大型国有实体公司,主要承担政府经营性、准经营性及政府指定的非



经营性项目的运营,投融资和建设任务,为主开展土地一级开发和特许经营业务,为主开展东部新区的开发建设等,按照改革要求,城发公司在继续做好城市基础设施投融资和建设的同时,稳步推进实体化、市场化改革,通过股权投资等方式涉足投资、金融、能源、房地产、海洋产权交易、市政绿化、葡萄酒等领域,公司的多元化投资和经营格局初步形成,企业规模实力和自身偿债能力得到进一步提高,为在东部新区更好地发挥投融资和建设作用奠定了坚实的基础。

东部新区定位城市建设新核心

根据初步确定的新区发展战略目标定位,“东部新区”将建成“烟台城市建设新核心”,这意味着,烟台将重新审视城市发展定位,整合发掘各类资源,坚持新区建设与旧城改造互动,改造提升芝罘、牟平等老城区,开发建设以养马岛及前海、高新区、金山湾为主轴的城市新区。

一个具有浓郁现代气息的标志性滨海新区,将在市区东部显现,成为一个集商务会展、交通物流、休闲度假、文化体育、理想居住等功能于一体的城市新核心。

东部新区,不仅“新”在城市面貌。除“烟台城市建设新核心”的战略定位外,东部高技术海洋经济新区还将朝着另外三大“新目标”发起冲击:勇做全省海洋经济新龙头,担当国家高新技术产业集聚新高地,构建东北亚区域经济合作新平台。

东部新区高端住宅

专刊记者 闫正翔

龙湖地产一直以来都以其顶级的园林设计以及施工工艺著称于世。在房地产行业日益发展的今天,传统粗放型的房地产运作模式已经不能满足时代发展的要求,“追求更精致的设计、施工工艺,注重目标客户的人文气质、修养以及追求,打造一个绝妙的园林系统”成为当下房地产项目开发的主要趋势。在人们的普遍印象里,北方的景观是大气且豪放的,就像机场路两侧整齐的白杨,而那些细致的表现属于且只能存在于南方或其它热带地区。多年来,龙湖一直遵循着“北方特色”的信条,并努力说服每一位客户认同这一“自然法则”。讲到这里,就不得不提一下位于烟台养马岛度假区的龙湖·葡醍海湾。

龙湖·葡醍海湾以闲逸、静谧的氛围,为浪漫生活定下独特基调,项目的百分之九十采用自行创新,剩下的百分之十则采用自行创新,在保证整体风格的同时,充分运用烟台海滨城市的特点,因地制宜,为我所用,既体现风格统一和经典延续,又充满



了十足的创意,堪称龙湖地产众多作品中的集大成者。五重园林景观,将建筑层层掩映,疏密得当。在此基础上,龙湖再度诠释低密设计理念,将楼间距扩大,为森林溪谷留出足够空间,实现自然与建筑的黄金比例。百户院落,却占有整片森林,每天回家的路,就是穿越花园的旅行,人车分流,老人

与孩子尽可以安心闲步。此外,龙湖·葡醍海湾细致考量业主们日常生活需求和高端休闲方式,一期商业龙湖·时代星河,成就千亿级核心商圈,涵盖高端餐饮、娱乐、休闲购物、家居及完备生活配套,为“龙民”入驻,全面筹备。作为周边地标巨型商圈,为周边18公里内消费提供首选之地。

新牟平:双轮驱动迎发展



专刊记者 夏超

位于烟台黄金海岸东部的牟平区,拥有65公里的海岸线,管辖浅海面积40万亩,滩涂面积3万亩,被专家誉为“钻石海岸”。烟台市牟平区确定了发展先进制造业和休闲度假旅游业双轮驱动战略,规划出了一个以休闲度假为品牌,以新兴制造业为支撑的集海、海、岛、山、城于一体的新牟平。

旅游地产蓄势待发

烟台市牟平区以加快引进建设高档滨海度假酒店为重点,正在掀起投资度假酒店建设的热潮。目前投资6亿元的烟台中盛国际酒店,投资3亿元的蓬达东部新城度假酒店,投资28亿元的昆崙湖温泉旅游度假区等项目已进入建设阶段。

据了解,根据“旅游产业近期行动计划规划”,2010年—2015年,牟平区将建成各类星级酒店、宾馆40家,其中五星级以上10家,三星级以上20家。景区建设规划中,5A级旅游景区一个,4A级景区两个,至2015年,预计接待国内外游客535万人次。

牟平区的养马岛度假区周边也将建设成为家庭娱乐型或是周末都市近郊短期度假基地,主题为“海滨

休闲公园”。在南部地区,将建设成为由包括网球、骑马等竞技运动中心在内的,汽车野营地为主题“综合休闲基地·郊游乐园”。另外,在沿海地带还将建设主题为宾馆、酒店、酒店式公寓的“住宿、美食场地”、“综合娱乐中心”。

地产大鳄抢滩牟平

10家星级酒店将在龙湖、中冶等项目前海区域开建,一些大型旅游项目也将陆续跟进,烟台东部沿海将崛起星级酒店群。记者从规划部门获悉,根据牟平前海区域控制性规划该区域将打造成集地产、旅游、度假、商业于一体的综合性建筑群。

缔造烟台的“夏威夷”

养马岛打造成为山东全新的旅游度假岛,远期规划有意于发挥养马岛的地理优势,将该地区建成富于度假性的居住区。烟台滨海旅游风景区景观优美,并且与日本、韩国隔海相望,非常适合度假休闲,对于牟平等周边地区,新规划将成为有力的助推器,强力拉动周边地区经济发展,该地段升值空间巨大,房地产市场潜力无限。因此,未来区内郊外住宅区以及度假公寓有望成为投资新热点。

相关链接

东部海洋经济新区起步区基本情况



新区起步区金山港区位于烟台市区东部,西起沁水河,东至汉河东岸,南到荣乌高速一成龙线,总用地面积约40平方公里,其中可供开发建设用地面积约20平方公里。现状主要以滩涂、村落、黑松林、农业用地为主。按照金山港区发展规划,未来金山港区将形成“一城一区两带”的空间格局。“一城”为金山湾生态城,“一区”为滨海旅游商务区,“两带”为滨海景观带和山体景观带。

作为东部新区发展的桥头堡,金山港区将更加突出高技术海洋经济特色,重点培育商务文化旅游、海洋生物及医药、海洋高端装备、节能环保、电子信息和软件动漫等新兴产业,成为新兴产业集聚区。滨海旅游商务区规划范围西至沁水河,东至汉河西岸,北至海边,南至荣乌高速。总用地面积约20平方公里。用地性质以娱乐休闲、商务

办公、滨海旅游、居住等为主体,以商业旅游娱乐、总部经济、金融办公、科研、动漫等产业为支撑,共同打造生态可持续发展,经济快速增长,宜居怡人的滨海旅游商务区。

金山湾生态城规划范围为金山湾及其周边约18平方公里的区域。现状为海湾、养殖池及果园等。规划发展目标为浪漫湾区、休闲之城,总体形成“一环多组团,山湾相映,山海互动”的空间格局。采用显山露水的理念,引入山海景观轴线,串联金山湾、西侧卧龙山、东侧大小金山,形成山湾相映的空间形态;建设联系滨海沙滩和金山的缆车索道,建设卧龙山山体郊野公园,设置山海步道,强化旅游活动的山海互动。规划土地使用性质主要以居住、旅游、商务办公、科研、服务外包、精密制造为主。