

业达引领科技 地产新方向

领峰烟台CID——城市地标综合体

科技地产是高新技术产业和地产结合的产物,以提升、培育、创新高新技术产业链条为手段,以高科技园为载体,通过产业提升、优化区域产业结构。通过地产开发改善区域居住、生活、休闲娱乐等软环境,吸纳高新技术产业,形成产业和居住的良好互动。从地产开发的发展历程来看,这种全新的、具有生命力的开发模式,代表着未来综合地产的开发运营发展方向。

业达科技园入驻烟台经济技术开发区,引领烟台科技地产发展新方向。

4月6日,业达·左岸慧谷首期优质房源在开发区营销中心举行了盛大的认筹典礼,活动现场人头攒动,仅当天就认筹150套!

这一好消息,昭示了业达科技园作为一种全新的地产形态在烟台开发区首秀的成功。烟台开发区管委在十二五规划中明确提出,以转变经济发展方式为核心,以蓝色经济和低碳经济为突破口,紧紧把握建设山东半岛蓝色经济区的契机,把开发区打造成个性鲜明朝气的创新型、现代化、靓丽文明的滨海新城。

顺应国家调结构、转方式的发展趋势,依托烟台经济开发区

良好的综合投资环境和经济成长规模,结合清华大学产学研相结合的知识输出模式,智本、清华和开发区管委三方强强合作,全力打造自主创新为核心的高新技术产业集群,创建国际一流的烟台业达科技园。从这种意义上而言,烟台CID(中央科技区)是适应烟台产业升级,顺应烟台城市西拓步伐应运而生的产物。

据山东智本资产运营管理有限公司副总经理袁仲平介绍,烟台业达科技园分为五区一带,分别是创业服务区、综合商业区、科技研发区、科技产业区、生活配套区(业达·左岸慧谷)及柳林河生态带。袁仲平

说,项目将分两期进行开发建设:其中一期主要包括企业独栋研发楼、科技大厦、商务中心、培训中心、企业孵化器、专家公寓、部分配套住宅等;二期为企业科技研发楼,部分配套住宅、配套商业等。

袁仲平告诉记者,公司首次在烟台尝试做科技地产,目的是想借助开发区的地理和资源优势,以产业研发区为主体功能,辅之以商务功能区和生态住宅区,实现城市功能与产业功能的有机融合,通过科学规划和业态控制,使产业与城市间的矛盾和冲突降到最低,从而使各业态的功能发挥和产品溢价最大化。

东岳、浪潮LG等重点企业,形成产业集聚效应。

根据《烟台市开发区总体规划》,该项目处于西部八角生活区和东部生活区的中部连接处,是开发区未来最重要的科技商务区,创新型科技企业聚集示范基地。据了解,园区目前已与众多国内外著名的科研院所进行了洽谈,有些企业还签订了合作意向书或战略合作协议,其中业达科技园总部基地组团已吸引了众多著

名世界五百强企业的强烈关注,而其商业综合体组团以及国际化高尚公寓组团为区内外全球精英提供丰富的、高品质的生活休闲娱乐配套。

这样不仅有利于科技区的企业有效沟通主城区核心资源,更能以中央科技区本身的优势,强力整合周边资源,带动所处地区的智力资源、商业资源、居住氛围等综合优势,最终形成城市智慧的高点。

位置 区位优势决定聚合效应

考量一个项目的好坏,城市位置是前提。而烟台业达科技园位于开发区长江路与206国道交界处,占地800亩,被定位为“建设有国际影响力的世界级科技园”。开发区地势平整,工业发达,人均收入在全市最高,环境优美,适合人居住。尤其是开发区向西发展,烟台业达科技园扼住开发区西大门,具有重要的战略地位:不仅距潮水机场、新港区交通便利,还临近富士康、通用

商圈 业达商业巨舰起航

一直以来烟台主商圈位于芝罘区南大街附近,开发区作为烟台的重工业区,富士康、通用东岳、LG等国际性大企业都已入驻多年,大量外来劳动力的进入,使开发区的商业消费需求日显凸显,而以主干道长江路东端的德胜商圈作为开发区唯一商圈,以老旧商场、低端消费为主,开发区整体缺少新兴中高端商业广场。

在烟台开发区西端,各大世界五百强身侧,业达广场作为唯一的20万商业综合体,将开创烟台新的城市中心。届时主题百货、精品超

市、星级影院、中高端品牌店、特色餐饮、KTV、烟台唯一的水冰滑冰场等业态都将相继入驻,其意义不仅仅是为左岸慧谷社区提供更丰富,更高层次的配套,更深层意义在于它将改变开发区,改变一个区域原有的生活模式。

烟台业达科技园建成后,一个融合科技、教育、办公、购物、休闲等为一体的180万平方米超大城市综合体将横空出世!特别是在商业这块,业达广场作为开发区西部唯一的20万平方米的商业综合体,将开创烟台新的城市中心。

环境 左岸慧谷绿化率高达63.3%

业达·左岸慧谷生态大宅一期住宅共有10栋高层住宅,二期12栋,绿化率达到了63.3%,容积率为2.34,是一座典型的花园式配套生活小区。从业达左岸慧谷规划图上可以看出,该配套生活区坐落在科技园的南部,规划有住宅和公园共生的和谐生态社区,将带来人住这里的业主可以临河眺海,为园区的生活和居住的人提供生活、健身、休闲的全功能式生活。

同时,两大市政公园将整个小区环绕其中,又有美轮美奂的人工湖相伴,不论从建筑本身还是人文自然环境,业达·左岸慧谷都是烟台绝版居住小区。

柳林河是开发区管委投资兴建的一个公园式的休闲景观带,建成后也将穿越整个业达科技园,成为开发区的一道亮丽风景,为业达科技园的整个园区提供大片的休闲场所,是一个不可复制的天然氧



交通 连接东西部四通八达

烟台业达科技园位于烟台开发区主干道长江路与206国道的交汇处,距离八角港约5公里,距离潮水机场约15公里,公路四通八达,并在未来的城市规划中本项目将位于地铁沿线。

用项目置业顾问邢先生的话说就是,这里占了地利的优势,向东15分钟即可到达开发区中国最繁华的商业区,向北直达金沙滩。烟台业达科技园建成后,一个

融合科技、教育、办公、购物、休闲等为一体的180万平方米超大城市综合体将横空出世!在这里,中国最高端教育的人才将成为您的邻居,一站式高端教育也将是您的专享。



业内观点

科技地产渐现新价值 综合实力引瞩目

在住宅产品日益受到调控影响的当下,开发商们也在寻求某种转型或突破。如今,随着商业地产、旅游地产、养老地产等等名词的出现,科技地产作为科技园开发的新新模式,已经成为顺应时代潮流、实现国家创新体系的重要方式。

据悉,科技地产作为工业地产的高阶阶段,以产业集群理论为基础,以创新型和成长型企业为客户群,以战略性新兴产业为主导产业,以房地产开发为手段,遵循市场经济的基本规律,通过专业化的园区开发运营和要素资源整合,打造高新技术产业集群,是实现政府、入园企业、开发商利益均衡的一种科技园开发模式。

目前,烟台已有多处科技园,但发展模式早已不能支撑烟台未来产业对科技的需求。在烟台科技园的发展方兴未艾,烟台业达科技园作为一个“高起点规划,高

强度投入,高标准建设”的中央科技区(CID)对烟台来讲是一个范本。伴随着烟台经济建设的东扩西进战略的进行,业达科技园的建设,科技地产作为科技园开发的生活板块的形成,极大地促进了整体区域环境的提升。

然而,科技园区绝不仅仅是一个称呼名字而已,它应该成为真正意义上的转型之作。科技地产,以地产为基石,以科技为载体,使科技园真正成为代表先进的经济形态,为能够最大程度与城市资源和发展相融合的地产产品形态。所以,我们期待烟台业达科技园无论是硬件投入还是环境的营造,都应当是国际级的。同时,建设有完善的高品质生活配套,齐全丰富的业态,这不仅为云集的企业和人才解决了后顾之忧,更全方位地提高了整个区域的地价,包括商业环境、教育环境乃至居住品质。

中青·企业城:

独栋办公入驻烟台

独栋办公的方式在北京、青岛等城市受到一致好评,在烟台一直还是处于空白期。烟台早期的产业园区,如芝罘区的卧龙工业园、东和软件园、莱山区的盛泉工业园,以及高新区的蓝海软件园等,有的以工业制造厂房为为主,有的虽有行业的规定和要求,但仍然属于传统写字楼的方式。近两年,一些外地开发企业瞄准了烟台的产业园区开发,开发区、高新区和牟平区均出现了产业园区,独栋办公物业开始进入烟台。

由于烟台没有独栋办公物业的产品,有的企业有这种需求,也只好租赁别墅办公。在莱山区的黄海城市花园、滨海路一些别墅群,滨海广场的老别墅群,以及开发区的一些社区别墅里,这种租用或购买别墅办公的现象不胜枚举。烟台中青·企业城的出现,填补了烟台独栋办公市场的空白,属



于烟台唯一的独栋花园办公空间。园区总用地面积15.1万平方米,总建筑面积18.8万平方米,包括8000m²会展中心、20000m²综合性园区会所,3座研发大楼,7个创意旗舰企业总部基地(思想中心),37个大中型企业基地组团(创意中心)。

中青·企业城,革新了传统的办公理念,为企业提供的不仅是一方办公用地,更是一个展示自身形象和特质的平台;不仅是舒适惬意的办公环境,更是自由融洽的同事关系;不仅是大方得体的空间形象,更是激发灵感和创意的思想源泉。

本版稿件由闫丽君、夏超、刘振共同撰写

延伸阅读

住在开发区的N个理由

如果再有让我选择居住的地方,我还是会选择住在开发区。记者在走访过程中发现,不少住在开发区的人都有着这样的想法。开发区到底是什么样子的呢?为什么会那么吸引人,让我们去了解一下他们住在开发区的理由。

人们所说的开发区是烟台经济技术开发区的简称,它是国务院批准的首批国家级开发区之一,定位为烟台经济技术开发区的龙头,高新技术产业的基地和高标准的现代化城市新区。现在,烟台经济技术开发区开发区已成为“中国工业园区环境管理示范园区”。

烟台经济技术开发区四季分明,气候宜人。它濒临海滨,景色秀丽,有着美丽的金沙滩旅游度假区,是一个理想的投资、居住、旅游场所。

而且,开发区交通便利,毗连烟台市中心区,距烟台港6公里,距烟台火车站6公里,206国道、沈海高速公路、胶济-蓝烟铁路,目前正在建设渤海湾德州至烟台铁路,烟台至大连轮渡铁路均从开发区经过。

相关链接

科技地产代表项目

美国硅谷,中央科技区的典范之作

扫描当今世界最成功的中央科技区,硅谷必然首先映入人们的眼帘:它不仅是前无古人的开创者,更是无法逾越的最高峰。可以说正是由于美国硅谷的形成,才陆续形成了中央科技区的概念。在硅谷形成之初,它对周围经济的强势拉动,还并不为人熟知——它仅仅是政府为了留住一些留学生的产物。然而,随着当时电子技术的高速发展,由于高科技企业与人才的高度汇聚而自发成型的硅谷,却彰显出无与伦比的活力与影响力。半个世纪以来,其始终保持着高度增长的经济效益,造就了无数百万、千万乃至亿万富翁。而随着人才的汇聚,和消费力的剧增,商业、房地产业也随之得到迅猛的发展,中央科技区的巨大影响力得到了淋漓尽致般的彰显。而随着硅谷的不断繁荣,榜样力量更是水涨船高——以中央科技区汇聚国际精英、高效联动地区经济,这已成为全世界共通且百试不爽的黄金法则!而在中央科技区概念大行其道的今天,硅谷的成形,堪称中央科技区毫无争议的典范之作!

印度班加罗尔,打造中央科技区新模式

1988年5月,经国务院批准,中关村科技园成为中国第一个国家级高新技术产业开发区,并将清华大学、北京大学、中国人民大学等39所高校全部包括在版图内,并引入大量国家级的科研机构、实验室、企业技术中心等。作为北京高科技产业的核心地带,在北京市海淀区政府全力打造以中关村为核心的CID的政策支持下,大批的高收入、高知阶层汇聚于此,大批的酒店、商业及高档国际社区,也在周边陆续建成,从而形成了我国第一个真正意义上的CID。而CID的形成,又极大地提升了区域板块的土地与城市价值,成为北京最受欢迎的综合生活区。今天,中关村作为首个吃螃蟹的人,为后来者趟平了道路,其影响之深远,早已不仅局限于北京一地,可以说,中关村,是全中国的CID。上海张江,十年一觉繁华梦

成立于1992年上海市张江高科技园区,分为技术创新区、高科技产业区、科研教育区、高尚生活区等功能区域,初步具有了现代CID集产都”和“印度硅谷”之称。早在1998年,班加罗尔就被美国《新闻周刊》评为全球十大高科技城市之一,到2007年,班加罗尔更是成为世界500强企业全球科技精英人才的东迁,与陆家嘴CFD(金融区)一起共同早就了如今的上海浦东。

“作为土生土长的烟台人,从开发区建立后就一直住在开发区,现在看着开发区发展的这么好,自己的生意也是越来越好了。”做五金生意的李先生笑呵呵地跟记者说道:“我的女儿、儿子也都在开发区买了房,多亏了开发区的建立和发展啊。”

韩国的朴先生在烟台已经待了十个年头,现在有着自己的一家加工企业。“我非常喜欢烟台,从我知道开发区设立后,我就看到了商机,果断地来到了烟台,现在我的企业也是发展得越来越好了。”

开发区烟台经济技术开发区为了打造一流的投资环境,提出了建设“生态型、园林式、现代化新城区”的目标,建成并投用了一批高档次的基础设施。在不断提升硬件设施配套水平的同时,开发区更加注重人文、法治、生态等综合投资环境的建设。一流的投资环境,明确的招商政策,越来越多的外国商人也都被吸引到了开发区。

开发区的发展毋庸置疑,从房价上就可以看出来,刘先生向记者道:“几年前,夹河岸边的房价也就是两千出头,现在可是翻了好几番。现在开发区经济是发展的越来越快,越来越好了,人们的生活水平提高了。”

美丽的环境,便捷的交通,政策的扶持,无限的发展潜力,住在开发区,还需要更多的理由吗?