

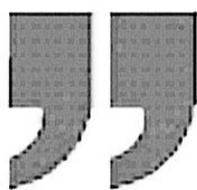


长城路北段高楼林立。本报记者 梁敏 摄

原来“城乡分界线” 现在渐成中央商务区

本报记者 梁敏

两边高楼成片，长城路大变样



在老泰安人的心目中，长城路在2008年之前无疑是泰城西部明显的城乡分界线。路东的西游记宫、儿童乐园承载了很多人美好的回忆，可人们对于路西的记忆，除了曾经的直升机场，其余的就是连片平房的“乡村记忆”了。记得2009年，记者曾采访过长城路综合开发建设指挥部，对当时的从“筑巢引凤”到“引凤来筑巢”的思路颇为赞叹。

泰安建起了很多高楼，很有现代化的感觉。如果您是外地人，说起对泰安城区的印象，很容易会想起长城路上连片的高楼大厦。

在总体规划中，长城路是要打造一个集商业、办公、金融、宾馆、住宅为一体的，高层建筑相对集中的标志性区域，是提升城市品位，改善城市景观、形象的一个重要组成部分。其中长城路北段的范围北起石化饭店，南至京沪铁路，全长1.3公里，向东连接时代发展线，向西延伸到大佛寺。规

划之初，长城路有泰城的西大门之说，是《泰安市城市总体规划》确定的主干道之一，同时还是连接老城区和南部高新技术开发区的主要通道。

2007年，泰安市成立了以宋鲁副市长为指挥的长城路综合开发建设指挥部，开启了城市西进的又一次大跨步。在长城路综合开发建设中，“政府推动、政策引导、市场运作、规划整合、部门联动”这二十字方针是泰安的创新理念，通过招商引资变政府投资为社会多元化投资，实现了“筑

巢引凤”与“引凤筑巢”的良性互动。

2009年—2010年长城路北段房地产项目集中开盘，大展新城国际、福盈天际、名仕尚座、泰山新兴园项目、苹果园小区、国山中心等项目密集开建。时至今日，许多项目都已经竣工交房。随后又有泰山公馆、名仕尚座二期、华易·青年城、宏成·富园等项目相继开工、开盘。随着长城路北段生活居住氛围越来越浓厚，这里已经成功地实现了由“筑巢引凤”向“引凤来筑巢”的转变。

写字楼相继竣工，引得“凤凰来栖”

“我们通过改造长城路，不仅提升了城市形象，满足了市民的居住需求，还为区域服务业发展增添了活力。”长城路综合开发建设指挥部工作人员介绍，以苹果园小区为例，苹果园小区项目原来是建设公安局宿舍，核发的容积率是1.5，不但楼层低，而且不能满足职工的居住要求。

为了和长城路综合开发高层建筑群相互统一协调起来，指挥部通过政策引导，多方对接协

调，容积率最终调整为2.7。该小区建成后，不但改变了该地段的整体形象，满足了职工需求，而且仅改变容积率后的土地收益就为政府增加收益7700万元。

除此之外，原岱岳区棉麻公司宿舍破旧不堪，通过综合开发，不但解决了企业改制缺乏资金的问题，而且还解决了职工无房居住的问题，改善了居住环境。

更重要的是，随着天龙国际

大厦、国山中心、时代明珠大厦等商务楼一一竣工，长城路北段已经吸引了大量房地产、银行、保险公司落户。在很长一段时间里，外来公司企业找办公场所，第一时间想到的就是来长城路看看。

按照规划，长城路北段规划沿街组团高层商务楼20多栋，路东和路西的各十余栋，未来这些商务楼建成后，长城路将进一步实现核心商务中心的目标。

CBD商务中心，带动西部发展

长城路北段规划的住宅楼也非常多，其中北段沿街组团规划住宅楼超过100栋，多分布在路西；乐园组团和大佛寺组团，也都规划建设几十栋高层住宅楼，层高基本在12—32层之间。目前许多项目已经建成并交房。

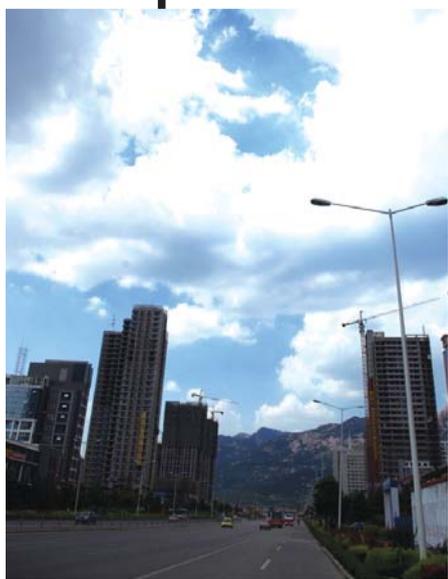
早在2010年，泰安名嘉广场项目落户泰安时，就对长城路两侧人口分布做过详细调查：“长城作路为泰安市重点打造的CBD商务中心，沿线小区超过30个，其中包括福盈天际、名仕尚座、地质家园、圣地公寓、华易·青年城、皇冠·滨河园、公务员小区、月季花园、新城国际、堰岭小区、堰东小区、大白峪回迁楼、惠普家园、五环小区等。”调查内容包括每个小区有多少套房源，入

住率、建设进度等，其中还包含许多当时刚开工的项目。按照每户三口之家匡算，整个长城路沿线及长城路北段包含的大佛寺组团、乐园组团的房源，到2012年可容20多万人口居住。

长城路楼盘的崛起，正好是全国房价疯涨的时期。“2010年长城路好几个房地产项目动工，当时圣地公寓最便宜的房子每平方米4000元左右，我就说这地方肯定升值，可我们家里人都觉得这里位置偏，说跑到城边上住了，硬是没买，现在可后悔了，这才几年功夫，已经挺繁华了。”去年底，本报组织了一次看房团，探访长城路的住宅项目，当时就有一位侯女士向记者诉苦。今年长城路地段的房子更加抢手，4月份开盘的宏成·富园项

目，成交量领跑了4月5月。

按照整体规划，在基本完成长城路北段开发的同时，坚持可持续发展的原则，把工作的重点向南推进，长城路南段长约4.8公里，北起京沪铁路南至京沪高速公路，以长城路为核心，规划涉及范围约12平方公里。远景规划的总体定位为：以高层建筑和山水空间为特征的城市景观大道，重点处理建筑群与山、水自然要素之间的关系，突出山水城市的格局与城市形象，规划涉及四个重点地段：泰山大街至灵山大街；灵山大街至泮河大街；泮河至泰玻大街；泰玻大街至泰南大街。整个规划范围内规划指标为：住宅1362栋；商业办公41栋；配套服务项目20个。



长城路北段在建的大楼。(本报记者邵艺谋摄于2011年)