

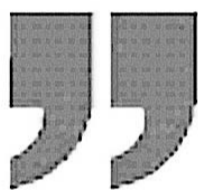


长城路北段高楼林立。本报记者 梁敏 摄

## 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。

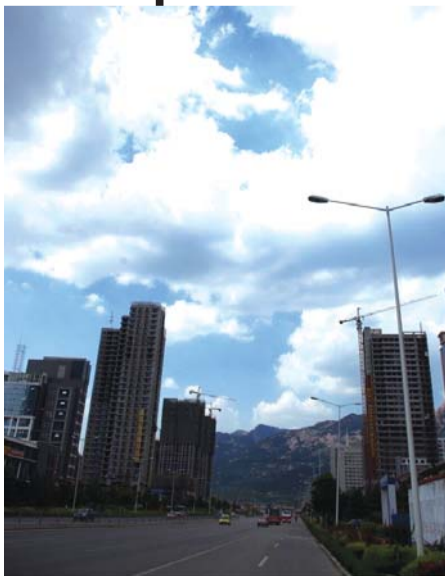
早在2010年,泰安名嘉广场项目落户泰安时,就对长城路两侧人口分布做过详细调查:“长城作路为泰安市重点打造的CBD商务中心,沿线小区超过30个,其中包括福盈天际、名仕尚座、地质家园、圣地公寓、华易·青年城、皇冠·滨河园、公务员小区、月季花园、新城国际、堰岭小区、堰东小区、大白峪回迁楼、惠普家园、五环小区等。”调查内容包括每个小区有多少套房源,入

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)