

# 向南!向南!腾飞吧 南城

专刊见习记者 宋振东



南部新城是在完善烟台市整体规划的背景下提出的“十五”期间,烟台市做“城市”规划调整,中心内容为:全市城市发展要以建设现代化国际化港口城市为目标,按照“两带、两轴”,即“北部滨海城市带、南部滨海发展带,烟—青发展轴、龙—莱—海发展轴”的总体格局展开。中心城市继续按照“拓展东西两翼、贯通南北山海、适度向南发展”的思路,着力建设以“生态、人文、山海”为特色的富有魅力的滨海城市。

这是一个既具有浪漫人文气息,又切实中肯的规划,浪漫的说是对于未来前景的描绘,实在是基于对烟台城市现状清醒的认识。[地域概念]南部新城在概念上指的是以卧龙经济园区为中心,世回尧镇、黄务镇为两极的新城格局,北起世回尧,南至外夹河一带,占地面积约70平方公里,这样的位置刚好的是烟台市区的几何中心。

“20年以前,南郊就是农村,过了白石路就算是郊区了。”曾经有烟台人这样说。

近年来,随着城市的发展膨胀,以青年南路、通世南路以及机场路向南延伸,与机场路并行向南部南延伸,世回尧、黄务等城郊农村,已逐渐演变为新的城区。

2006年,在烟台市总体规划下,南郊布局为南部新城。青年路、通世路向南延伸,与机场路并行向南部新城三大轴线。黄务立交桥周边区域改造、山水龙城、山语世家、柏林春天、富景佳园等多个上千万甚至过亿的项目相继开工建设。

2007年,青年南路、通世南路顺利开工,南部新城交通框架得到进一步完善。工程共包括了两条主路和7条支路,总长32.6公里,沿线涉及卧龙园区、黄务办事处和世回尧办事处下属的22个自然村,交通状况的改善和房地产项目的开工,为南部新城带来了大量的人口和商机。

2010年初,继青年南路、通世南

路相继竣工后,烟台市投入一亿元用于完善南部新城路网以及基础设施配套,修建卧龙中路,新建馨园等支路,实现青年南路、通世南路、机场路的对接。同时,对片区进行排水、绿化等配套建设。

机场路、通世南路、青年南路三条主干道,就像是蜿蜒的龙脉,连接了南部新城与中心城区,为南部新城的发展提供了源源不断的人口和商业资源。近几年来,南部新城快速发展,南城的房价一路攀升,从2000年的1000元上下,攀升到现在的均价5000多元,房价的上涨、人口的增加,证明了烟台南部新城正逐渐成为烟台市的城市副中心。

随着南部新城的发展,烟台人眼中的南郊也在逐步南移。在不远的将来,有山有水的南部新城,将成为烟台市民新的生活中心。

## 南部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(m <sup>2</sup> )	价格(元/m <sup>2</sup> )	优惠价格
柏林春天(三期)	住宅	131-297	洋房起价6600	限时奉送8000元购房基金、18000元车位代金券、4000元储物间代金券。本优惠截至至12月10日。
山水龙城	住宅	88-140	起价5200	购买三期3#、6#100平米以上房源减免10000元购房款。
东方盛景	住宅	65-91	待定	12月中旬售楼处对外开放。
天鹅堡	住宅	60-242	待定	暂定12月19日开盘,开盘当天有优惠。
佳隆学府铭座	商住两用	92-186	起价6700	无优惠
桦林颐和苑	住宅	80-140	待定	开盘日期待定,开盘当天有优惠。
澜溪镇	住宅	70-90	均价2900	总房价优惠3000元。
山语世家	住宅	99-150	起价7220	暂无优惠
中正山庄	住宅	60-70	均价5800	总房款减5000元,全款98折按揭99折,送1000元茶叶券。
馨逸园	住宅	多层68—101 小高层现房118	多层均价6000 小高层起价4880	多层部分现接受预约登记,可享折扣优惠;现房小高层现订购可享超万元精品整体厨房电器赠送及一年物业费赠送双重大礼。
泰山花园	住宅	70-120	金龙苑6090-6390 御景苑5990-6290	全款有优惠,具体以售楼处为准
泰晤士新城	住宅	40-125	均价6500	全款99折
寰辰佳苑	住宅	80-140	均价5500	无优惠

孙立立 整理



## 南城渐成烟台开发热土

本报记者 邱伟

在烟台市大规划的框架中,南部城区是作为文教、生活、物流产业区而存在的。然而,长期以来,当人们为烟台东部、西部突飞猛进的大发展而激动不已时,这里总是被人们所忽略,人们的目光不愿在这里长久地停留。然而,时过境迁,今天的烟台南部已经成为一片大发展的热土,各种投资和开发都在如火如荼地进行。

在烟台市城市总体规划(2005-2020)中,确定烟台市城市空间发展方向是“积极拓展东西两翼,适度向南发展”,为改变烟台“中心城市地位不突出”的现状,规划中明确提出“东拓南扩”的发展战略,造就作为城市副中心的南部新城的发展机遇。

从去年开始,以烟台南部为代表的城郊结合部成为新的开发热点。目前,政府将南部地块作为烟台城市建设和经济发展的战略重点,以城市化方向,以建设高起点现代物流商贸区,高标准高新技术园区,高品质生活住宅区为主题定位,以烟青一级路、五区连接路为轴线,逐步拓展城区腹地,将快速形成该区域“十”字型向心式发展骨架。政府极力促进该区域大力开发高标准住宅小区,经济适用房和各种配套设施,形成集生活、文化、娱乐和工商贸为一体的新城。政府对南部经济的重点扶持,巨大的发展潜力及南部自身所具备的环境、交通、教育、卫生、生活配套等成熟条

件,将投资商的目光纷纷吸引聚焦于此,不少楼盘已在南部形成规模。“居住郊区化”是一个大城市发展的必然趋势。为改善群众居住环境,烟台正在积极推进南部与城市中心区域的融合,对南部商务区片实行连片建设改造,以卧龙经济园区为主要载体,加快老城区服务功能的南移和各功能区的环境提升,逐步建成环境优美、生态平衡、功能齐全的南郊新城。有关专家预测,港城东、西大街建成后,随着通世南路、青年南路向南延伸拓展,市区南部原先属于郊区范畴的地段,各项交通基础设施将大大改观,南部将成为烟台又一处都市亮点。

## 商业航母纷纷落户南部

□胡武昌

2010年后,南部发生了很大变化,一是通过加大招商引资力度,引进大型商业项目,如红星美凯龙公司的商业项目落户泰晤士新城,单体面积达到12万平方米,相当于17个足球场那么大,建成后将是烟台最大的商场,这种规模的商业航母对于形成区域的商业增长核作用是非常大的,红星的影响主要是三方面的,一是红星的品牌影响力,根据红星·美凯龙公司的介绍,红星

是中国建材家居商场第一品牌,在全国31个城市共66家直营或托管店。2009年营业额为313亿元,合作的商家,厂家多达3000家以上,涵盖国内外著名商家。一级品牌处于商业的塔尖,它往往能实现区域内高端品牌扎堆入驻,从而提高区域商业层级,大如上海的徐家汇、北京的王府井,正是有了各种名牌,才成就了她们的商业传奇;二是红星商场丰富的产品链,红星商场涵盖了建材

## 南部楼盘:高性价比取悦市民

专刊记者 孙立立

南部作为刚性需求市场的主要供应区域,其房价不断上涨。在城市“南拓”和房地产项目在南部区域大规模的开发下,越来越多的市民开始关注南部发展,并在南部置业。

户型结构发生变化

2009年以前,南郊的房地产项目数量稀少,常态客群足以消化各个项目的体量。随着柏林春天、香槟小镇、阳光上城、中拓假日广场、山语世家、中正山庄等项目的面世,南部新城增加了供应量。户型上,也发生了翻天覆地的

变化。不再以单一的两居室为主体,泰晤士新城一期占地330亩,总建筑面积25万m<sup>2</sup>,在南部以商业Townhouse为主打产品,规划建设有15个围合式的商业Townhouse单元,柏林春天三期新贵族庄园,电梯洋房,爵版花园洋房,爵版错层洋房,爵版联排别墅多种建筑形态,满足不同客户的居住需求。

价格洼地成置业首选

相较于东部,芝罘老城区的高价格,南部价格还是依然可寻“5”字开头住宅。“南部价格比较便宜,距离市中心比较近,特别适合我们这类刚需购房者。”市民王先生告诉记者。据了解,远离烟台市区的南部在自然环境方面有得天独厚的优势。

摄影 赵金阳