



鳌山卫,小镇大梦

本报记者 张榕博

- 一个现在看来还是荒芜一片的小镇,为何房价紧逼青岛李沧区?
- 在鳌山卫一轮又一轮高规格规划中,地产商和地方政府赋予这块青岛“最后的留白地”怎样的期冀?
- 被青岛市苦追到手的“国字号”科研基地,未来带给这个小镇的,是怎样的荣耀?
- 被赋予“北方博鳌”想象的鳌山卫,又能否复制出博鳌之路?

青岛最后一块“留白”,从来不缺大手笔规划

从青岛滨海大道一路向东,极地海洋世界、高尔夫球场、中国海洋大学、世园会主会场让从这里经过的人印象深刻,但穿过仰口隧道,眼前的一切快速变成另一个世界。往来车辆突然变少,几十公里长的道路两侧大都是荒地。假如车速快一些,甚至你会忽略身边一个小镇的存在,只有一块指路牌显示,这里是鳌山卫镇,一片10年前便高规格规划的青岛东部新区。

今年7月以来,随着载人潜水器“蛟龙号”多次下潜深海,作为国家深海基地的青岛鳌山卫频频闪现在各大报端,8月底,海洋国家实验室的标志性建筑综合楼及高性能科学计算与系统仿真平台在鳌山卫投入使用,这两个国字号科研项目,让鳌山卫这个不足100平方公里的青岛小镇曝光率猛增。人们甚至把鳌山卫叫做“中国蓝色硅谷”。

鳌山卫镇末究竟是什么样子的?只有人们的口耳相传。“这里山美、水美,自然风光好,而且生态环境保护得不错,我跟科技部万钢部长汇报时,是这样描述鳌山卫镇的。”海洋国家实验室筹备办主任潘克厚对记者说。

“六七年前,这里最初设想是北方‘博鳌’,海洋产业‘硅谷’,你能想象到吗?”在青岛市规划局办公室,曾经参加鳌山卫整体规划的青岛市城市规划设计研究院副院长宋军这样谈起鳌山卫镇的规划。宋军说,2001年青岛提出城市“一线展开”时,沿海一线有7个小镇组团发展,就像珍珠项链一样,鳌山卫就是第七颗“明珠”。

如今,青岛沿海一线的这七颗“明珠”,胶南董家口世界级码头的雏形已经显现,而红岛高新区、黄岛开发区、崂山新东部都已“闪光”,临近鳌山卫的温泉镇也成了别墅小镇,唯有鳌山卫这块土地,仍然等待着大项目。

“青岛市政府2004年曾希望引进世界知名规划大师,为鳌山地区做高起点规划,国家深海基地、海洋国家实验室项目出现后,我们也把它们争取过来,落户鳌山卫。”宋军说,在包括崂山王哥庄、鳌山卫镇和温泉镇面积为315.6平方公里的土

地内,未来规划着能够召开达沃斯、G20峰会的大型会展中心,盛放着国家深海基地、国家各类海洋实验室的“海洋硅谷”,还有温泉休闲的青岛高端富人区。

鳌山卫镇西里村党支部书记韩维军说,沿着滨海大道两侧几公里纵深农田和滩涂都是青岛城市规划的预留土地。“虽然现在看着是荒芜,但是每块荒地都是有项目的,双星山这块是天逸度假城项目三期,柴岛和草岛是深海基地预留地,山南头是国家海洋实验室,滨海大道这一大片是山东大学,镇子北面是青岛市刚划给港中旅开发游艇码头的3000亩地……”

虽然至今没有一个项目建成,但韩维军眼神中充满希望。

“我们镇从来不缺大手笔规划,现在缺的,就是真正的开发了。”在滨海大道的王哥庄与鳌山卫交界处,沉睡着一片低矮的在建别墅群。鳌山卫镇的开发商陈洲说,这是2004年鳌山卫镇开发时第一个真

正开发的大项目,当时要打造成国内一流大型旅游度假中心,这个项目到现在已经转手了几次,不过,从轮廓上还能稍微看出7年前鳌山卫镇第一轮土地开发时的规模。

在青岛市规划局提供的一份2005年的材料上,在鳌山卫投资的大项目当初共有11个,总投资超过200亿元,其中规模超过20亿元的,除了国家海洋中心外,还有天逸海湾国际度假城(20亿元)、颐中鳌山湾滨海公园(30亿元)、东方威尼斯水城暨国际游艇俱乐部(50亿元)和天泰温泉(36亿元)。其中最早进入鳌山卫镇的,是一个五星级度假村项目。

仅有港中旅一颗“珍珠”,是不够的

依靠规划和大项目推动,鳌山卫成了开发商和资本争相进入的香饽饽,随之而来的是地价房价的飙升,以及土地转让的炙手可热。



▲沿着鳌山卫镇,几十公里的道路两侧大都是规划中的预留地。
▼鳌山卫东北部,正对的是港中旅海泉湾度假城项目。



据青岛市房产业内人士龙江介绍,2001年时,鳌山卫镇每亩土地价格仅有几万元,2004年三四十万元,2007年90万元,2009年突破120万元。而2011年,鳌山卫镇水泊村的商用土地价格达到150万元,这个价格还不算地面附属建筑的赔偿款。即便如此,鳌山卫镇的土地仍是一地难求。而这一年,鳌山卫镇商品房价每平方米突破8000元,直逼李沧区东部房价。

然而,最初一轮投资热浪并没有延续成为小镇的实际发展。龙江说,虽然看起来鳌山卫聚集了很多大项目,但是这些项目基本都是以拿地为主,待机开发。而从2004年到

现在,除了奥帆赛,青岛并没有争取到国际级的大型会展或会议,预计落户这里的国家深海基地和海洋国家实验室迟迟未动,一些投资商转而卖地,放弃开发。

2007年前后,随着规划鳌山卫发展的青岛市原市委书记杜世成落马,青岛市规划局原局长张志光被判死缓,鳌山卫的投资潮立刻降温,当初投资建设的一些旅游项目大都停留在了规划图上。

2008年,港中旅集团进驻鳌山卫。“一个非常偶然的机会,青岛市领导来到珠海,看到我们这个要开发的旅游度假村项目,非常感兴趣,希望我们到青岛去。”港中旅青岛海泉湾有限公司贺晓鸿说,鳌山卫并没有什么特别之处,但是公司是奔着青岛这个旅游城市来的,而青岛给予的土地政策也比较好。

龙江说,青岛市政府给予港中旅的土地政策非常优厚,只有实际土地价格的三四折。港中旅青岛海泉湾有限公司市场总监邵明磊坦言,鳌山卫这块青岛的留白地,你想要它增值,就必须要把几颗“大珍珠”放在那里。“我认为,当时,青岛市政府来找我们,就是这个目的。”

“房地产炒作需要一个概念,但鳌山卫组团2005年前后还缺少真正的行业明星以及有影响力的产业进驻。港中旅海泉湾度假城项目的进驻,也给当地地产市场一个炒作的由头。”青岛市社科院城市所副所长冷静对记者说。

但龙江认为,在打造“北方博鳌”的路上,仅有港中旅一颗明珠,想要带动鳌山卫的投资开发回暖还远远不够。在一些等待多年的开发商眼里,随着沉寂多年的国家深海基地、海洋国家实验室这些国字号

项目带着真金白银启动,鳌山卫这座小镇终于等到了真正发展的契机。

必须有自己的发展亮点,才能争取国家的重视

“发起在无锡,争取在上海,落户在青岛。”

现在,国家深海基地每个工作人员都知道这句话头禅,青岛市赶超无锡、上海,后来居上,争取到蛟龙号母港的故事,甚至成了段子。

即墨市港行局工作人员谭启光曾撰文《深海基地为何落户鳌山卫》。谭启光说,2001年,鳌山卫在规划时,鳌山湾港口只有一个货运码头。现在,由于国家深海基地落户在这里,港行局已经向上级部门申请了规模和功能更大的规划项目。如果没有这样一个国字号科研基地落户,港行局也就只有一个货运码头而已。

国家深海基地筹建组办公室主任李直东说,青岛在对上海和无锡的竞争当中,并不占优势。上海对国字号项目的配套资金比例是1:1,但青岛远远达不到这个水平,而从深海探测的便利性讲,将深海基地落户南海更加合适。

“实际上,一个国家项目,落户在中国的哪里都可以。”李直东说,鳌山卫是适合建设的,但实际争取的过程非常复杂。

“青岛把蛟龙号母港争取过来的难度超乎想象。”山东省科技厅副厅长,时任青岛市科技局局长李乃胜亲自把深海基地和海洋国家实验室两个项目向省里报上去。他告诉记者,无锡是蛟龙号制造基地,上海与无锡接近,而上海又有上海交大,其潜水机器人技术也非常成熟,落户上海可谓情理之中,但青岛市领导还是希望争一争。

“2004年2月,当国家海洋局确定深海基地项目时,我们第一时间获得了内部消息。那时,正好相关负责人来海军潜艇学院商谈深海潜艇的操作员培训,我们立刻表达了将深海基地落户青岛的想法。这位负责人回去后立刻跟国家海洋局领导做了汇报,半个月后选址考察队就出发了,但他们最先去了上海。”

李乃胜说,考察组在拜会上海市政府时没有得到足够重视,接着专家组来到青岛,发现与上海相比,

青岛对这个项目非常诚恳。王修林副市长表示,深海基地落户,你要什么条件我们就提供什么条件。

在选址上,国家海洋局局长王曜光看完沙子口和鳌山卫两块备选地块后,相中了鳌山卫。

在谈到海洋国家实验室落户时,李乃胜说,当时青岛四位海洋界专家联名上书科技部,希望在青岛建设海洋国家实验室。海洋科技国家实验室筹备办主任潘克厚介绍说,青岛争取这一项目时,也遇到了厦门、上海、大连、广州甚至深圳的强有力挑战。深圳表示,只要国家给了这块牌子,剩下的全部建设、运营、科研费用都由深圳提供,专家只需“拎包入住”。

“2007年国家实验室开始论证阶段时,全国2.3万海洋科研人员,青岛有4000人。中高级职称人员全国3700多人,青岛有1350人。全国海洋两院院士全国28个,青岛有16个。这个实力是不容忽视的,事是靠人干的。全国涉海973项目全国14个,项目主管单位在青岛的就有10个。如果深海基地、海洋国家实验室不落户在青岛,我只能说,他是海洋界的外行。”海洋科技国家实验室筹备办主任潘克厚对记者说,虽然青岛市在争取项目落地上不占天时地利,但是,青岛比起其他城市而言,其雄厚的海洋科技人才储备,最终发挥了决定性作用。

“青岛市也拿出了自己的诚意,出钱、给地。”李乃胜说,从2004年开始,虽然两个项目没有最终确定落户青岛,但鳌山卫预留了土地,一直等到今年。“我们为什么要拿下这两个项目?因为2004年,鳌山卫镇就是科技部确定的国家海洋科技城了,国家海洋局局长王曜光还希望将这里打造成深海科技城。这两个项目如果不在青岛,青岛的科技形象、城市地位就会在国内受到怀疑。”李乃胜分析说。

“从大的城市发展角度看,‘十五’期间,国家在环渤海湾发展定位的时候,主要发展区域还是天津,青岛只是环胶州湾的一个南翼,加上青岛周边的大连、上海等城市包围,青岛想要成为辐射半岛地区的区域发展中心,必须有自己的发展亮点,才能争取国家的重视。”冷静从城市规划的角度分析说。

“我们最初设想,在温泉镇这个地方居住蓝色产业的高端人才、专家以及创业者,但在这里有成为养老城的趋势。”宋军说,他的许多淄博老乡,很多都在温泉镇置业,打算退休后到这里养老。大庆的,攀枝花的、宝鸡的,当然也有山西煤矿的国内许多工业、矿业城市的国企退休职工也都纷至沓来。

青岛有什么资源,可以复制博鳌的路子?

“我去过加拿大西海岸的维多利亚岛,那个岛上全是老年人,就是一个养老的岛屿。现在温泉镇不好说会不会成为养老的岛,但至少我不希望当初高规格建设的鳌山卫,最终成为一个养老之地。”

冷静的疑问是,仅仅通过一两个国家级项目落地,能否带动当地相关产业发展。李乃胜也认为,海洋能开发,水产养殖、海底矿物研发、海洋新材料的研发,这些东西实际与“硅谷”和中关村的概念不同,这些产业的展开,并不能与旅游度假相结合。

记者了解到,深海基地、海洋国家实验室都设立了大型展览厅,供游人参观,这也是目前能想到的两个国字号科研项目为当地旅游和度假唯一做的“贡献”。

“至少我们要踏踏实实干好一件事,如果成功了,国家必然会考虑你。如果在鳌山卫这个地方真的出现了世界级蓝色科技产业基地,国家的定位和投入自然会更多。”冷静说。

在通往鳌山卫的路上,7年前最早进驻鳌山卫的天逸度假村项目如今已开工,似乎等到了小镇真正发展的契机。

但在七沟村村头,于树银不时向路口望着。“我就希望这里的山大青岛分校赶快盖起来,学生多了,我们还能多卖几根冰棍呢。”

“150个亿啊,青岛海湾大桥也就是这个投资啊,一个大桥出来了。资金回收怎么办?能听到响么?”当青岛市社科院城市所副所长冷静得知港中旅在鳌山卫镇的总投资数额时,这样表示。

冷静说,一个小镇,150个亿的投资仍然看不出什么起色,未来的投资将是惊人的。会不会有那么多企业愿意把钱投给鳌山卫,这是个问题。“鳌山卫想走博鳌的路子,用钱堆出来。但博鳌走到今天,投入了巨大的财力甚至国家资源,鳌山卫能做到么?”

龙江称,港中旅珠海总部高层曾经十多次来到青岛,察看这个地方到底能不能兴办国际会议。“这么多年了,小镇还是这个样子。”

“肯定做不到,我们未来只是打算制作个宣传短片,在网络上播播。”港中旅海泉湾度假城一位宣传人员说到这里,有些不好意思。

“因为有薄熙来,达沃斯峰会开到了大连;因为有龙永图,博鳌才有了G20峰会、博鳌亚洲论坛。青岛有什么样的资源,可以让世界瞩目?”宋军说,鳌山组团当初设计的高规格国际会展构想,如今看起来有些不切实际。“退一步讲,我在淡季时去过博鳌,绝大多数宾馆都是空着的,会场冷清,每年也只能火爆一阵子。”

虽然“北方博鳌”至今仍未实现,但在鳌山组团北侧,作为旅游配套产业发展的温泉镇旅游度假新城却已建成。在通往鳌山卫的道路两侧,随处可见温泉镇别墅、高档海景公寓、度假村巨幅宣传广告,500万元一幢的别墅群颇为壮观,其中一个地产项目开盘时甚至吸引来了郎朗、宋祖英捧场。

但宋军告诉记者,由于会展、科研和旅游度假没有同步发展,温泉镇目前的发展甚至出现了与当初设想完全不同的情况。

“我们最初设想,在温泉镇这个地方居住蓝色产业的高端人才、专家以及创业者,但在这里有成为养老城的趋势。”宋军说,他的许多淄博老乡,很多都在温泉镇置业,打算退休后到这里养老。大庆的,攀枝

▲鳌山卫鸟瞰图。 姜可起 摄

延伸阅读

一座小镇的“十年轮回”

当地开发商称,第一拨投资者大都没有坚持到现在

本报记者 张榕博

“等待10年了,但愿这次是真的。”

陈洲叹了一口气,望了一眼仍是一片荒草地的鳌山卫,当初城市规划者描绘的国际化小镇,至今仍在他想象中。

2011年,陈洲的房地产公司将鳌山卫最后几块压箱底的土地转让了,转而从事别的行业。与陈洲差不多时间进入鳌山卫的温泉镇开发商老徐,日前也将他在2001年承包搞旅游的800亩林地低价转让了。

陈洲说,十年时间,第一拨来开发鳌山卫的投资者大都没有坚持到现在。

10年前,鳌山卫还是一片荒坡。“当时,我们就从内部消息知道他打算高规格建设鳌山卫,那时山下的土地出让非常严格,小开发商只能在山上搞搞开发,我这块地就在双星度假村西面,紧挨鹤山,距离山大青岛校区也就三四公里,地角非常好。”老徐说。

在距离国家深海基地选址仅几百米的七沟村,50多岁的于树银坐在村口,打量着每一位过往的外地人。

于树银说,自己几年前还是有把子力气拉渔网的,但这么多年,他早放下渔网等待的游客,始终没有来。当初打算在星级酒店、度假城打工的于树银家的两个孩子,早去即发集团做了纺织工人,村子里面由于没有成规模的产业,只剩下老人、妇女和孩子。

而在2002年版的鳌山卫镇远景规划中,计划到2010年,鳌山卫镇将发展成为建成区面积10平方公里以上、驻地人口8万以上、城市化水平达到60%以上的生态型滨海旅游度假小城。

但鳌山卫镇西里村党支部书记韩维军说,10年过去了,鳌山卫镇还是一个只有5万人口的手工业、养殖业小镇。

“这里没有什么年轻人可以重视大项目的思路,一定程度上,耽误了当地产业和经济的发展,许多发展机遇在这些年的等待中消逝。在周边城镇都已风生水起的时候,被寄予厚望的青岛最后一块留白地,尚未找到自己的归宿。”

龙江说,由于该地区能够支撑起来的产业和知名度一直没有形成,2007年前后,很多拿地的地产商就转手卖地脱身了。

“可以说在那一轮开发中,赚钱的现在都已经脱身走了,现在这块‘留白’,只有等下一批人接盘了。”当地一位开发商告诉记者。



►港中旅海泉湾度假城项目,是鳌山卫目前投资最大的项目。图为港中旅在鳌山卫在建的别墅。(本版照片除署名外均为本报记者张榕博摄)