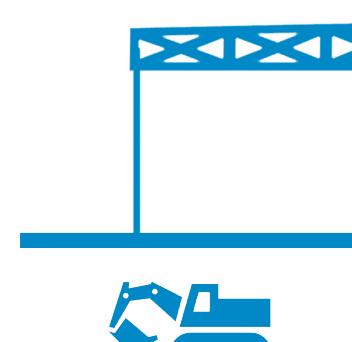


人民城市如何更美好? 宝藏烟台,这样“打样”



近三年来,烟台累计投资157亿元,改造燃气等各类管道562公里,新增停车位6.7万个,实施老旧小区改造1600个、惠及43.5万户群众。从“小切口”入手,持续改善“大民生”。

坚持“源头减排、蓄排并举”,分类建设205个海绵城市项目,构建集河道治理、管网改造、积水点整治于一体的排水防涝综合体系。坚持“绿灰统筹、蓄净结合”,改造雨污合流管网242公里、海绵型水系98公里,实现劣五类水体、城市建成区黑臭水体动态清零。

坚持数字赋能镇街,烟台创新推出“镇街综合数据平台”,实现2000多项基础信息全面归集、166类部门数据直达基层、66个大数据应用向基层延伸,变基层填报信息为部门确认信息,目前基层表格缩减率达52%以上,年底前最大程度取消基层报表。

着眼当下,烟台高标准推进“四好”建设,在构建房地产发展新模式中争当表率。大力推进34个高品质住宅项目建设,未来三年将推出80个示范项目,高标准打造“四好”建设样板。



改造老旧小区1600余个 有机更新让“人文烟台”更宜居

金秋已至,面市街21号楼前修葺一新的凉亭里,爽朗的笑谈声不时传出。作为向阳街道“邻里节”的发源地,2006年起,老街坊们就经常自备酒菜在小亭子里小聚,共品佳肴,同享清凉的邻里生活,曾是老住户们难以磨灭的共同记忆。18年白驹过隙,昔日邻里里的“避风港”,已经略显破旧,褪色的座椅和斑驳的栏杆,“沧桑感”尽在不言中。

如今,搭乘老旧小区改造的快车,这座承载着几代人情感的小亭子,摇身一变为“暖心聚邻亭”,修葺一新的座椅和顶棚、结实的扶手和台阶,让邻里茶话会、亲子活动重新“热”了起来。“亭子变新了,不变的是邻里间那份淳朴的温情,走进亭子坐一会儿、聊几句,心情都格外舒畅!”老住户李悦林笑着说道。

一座凉亭的嬗变,正是城市对居民“接地气”的回馈。近三年来,烟台累计投资157亿元,改造燃气等各类管道562公里,新增停车位6.7万个,实施老旧小区改造1600个、惠及43.5万户群众。从“小切口”入手,持续改善“大民生”。

留住街巷的“烟火气”,更要让城市文脉薪火相传。

“想要让老街区焕发生机,在全世界都是难题,尤其是保持历史建筑风貌的同时,如何开展现代化运营。街区的店面不大,但游人非常多,看得出这里生机勃勃。”在朝阳

街烟台风物文创馆,首次来烟的联合国区域发展中心高级技术顾问罗伯特·厄利,对烟台元素的文创产品爱不释手。“这是一趟非常愉快的旅程,烟台人民生活非常舒适惬意。”

眼下,烟台重点打造“纵一横”两条文化轴线,以烟台山、朝阳街、所城里为主体轴线,烟台在沿线打造奇山所城、烟台山—朝阳街、广仁路—十字街、虹口路四条历史文化街区,建设具有“烟火气”的老街区;两翼打通东炮台、西炮台眺望视域,打造海防文化展示通廊。以环山路沿线的烟台啤酒厂、红人广场、北极星钟表等工业遗产为主体轴线,活化利用老旧厂区,导入文创休闲业态,打造近代民族工业展示长廊。两轴交汇互融,展示烟台历史文化画卷,让市民在休闲中触摸历史记忆、感知时代变迁。

分类建设205个海绵城市项目 治水润城让“生态烟台”更坚韧

盛夏时节,一项崭新的“吉尼斯”花落港城——8月17日,吉尼斯世界纪录认证官赵安琪来烟,为凤凰湖泵道公园颁发“最大高度差的沥青泵道”吉尼斯世界纪录认证证书,专属港城的世界之最再度“上新”。

然而,就在两年前,这处“全龄友好公园”,还是羞于见人的“城市伤疤”,废品收购站、果园看护房、汽车修理厂等交错分布,污水横流、垃圾遍地,北高南低西高东低的地势,也带来了潜在的积水隐患。

着眼凤凰湖片区改造后观光游览、休闲娱乐功能全面提升,施工之前,海绵城市建设便通盘考虑到了立项中。通过建设堤上滨湖体验、堤下活力运动、周边林荫休闲三级步道环线,配套透水铺装、下凹绿地、雨水花园等海绵设施5.9万平方米。透水铺装、下沉绿地、生物滞留设施、植被缓冲带、人工土壤渗滤等在公园内随处可见。目前,公园遭遇超标雨水都可轻松排放,即便发生30年一遇暴雨,也能从容应对。

一座尽人皆知的资源性缺水城市,如何做好“治水润城”文章,打造生态韧性之城?烟台在“留、排、净”上下功夫,打造北方低山丘陵、滨海缺水型海绵城市建设样板。“留”,即坚持“多级蓄水、多水利用”,通过各层级综合作用把雨水留下来,把再生水引入河道补水,实现雨水资源利用233万吨/年、再生水利用率达到50%。

坚持“源头减排、蓄排并举”,分类建设205个海绵城市项目,构建集河道治理、管网

改造、积水点整治于一体的排水防涝综合体系。坚持“绿灰统筹、蓄净结合”,改造雨污合流管网242公里、海海绵型水系98公里,实现劣五类水体、城市建成区黑臭水体动态清零。

如今,烟台正在对中心城区149处水塘水库进行生态修复,按照“打开”的理念打造亲水游园、生态廊道,进一步提升群众获得感、幸福感。

2000多项基础信息全面归集 数字赋能促“智慧烟台”再创新

“我是外地游客,对烟台路况不熟,请问到我到养马岛怎么走最快?”5月2日下午3点,一位外地游客拨打12345热线咨询绕行方案。通话间,指挥大屏幕立即切换到滨海东路实时路况画面。“我看到西侧出入口人员出入比较有序,车辆虽然行驶缓慢,但仍是可以通行状态,您可以从西侧、南侧出入口正常进入。”牟平区公安局民警李向楠在电话中立即答复。

旅游旺季烟台城区每日容纳多少游客?多少人正进入,多少人在离开?在烟台城市运行综合管理平台大屏上,各种数据不断闪烁、即时刷新。通过这块90平方米的大屏,烟台各大景区和交通枢纽、道路的车流情况、不同交通工具的通行数据一目了然;各主要景点、重要场所的视频监控,也能随时调取。“一屏观全域,一网管全城”,已然是城市日常。

如今,烟台正致力打造善感知、会思考、有温度的新型智慧城市,自上而下建设城市管理运行综合管理平台。打造城市运行综合管理平台,将道路交通、市政市容、文化旅游、安全生产等工作重点纳入“一网统管”体系,搭建专题应用场景,实现重点事件数据互通,分管市长可直接在平台上调度工作、推进落实、实时指挥。

坚持数字赋能镇街,烟台创新推出“镇街综合数据平台”,实现2000多项基础信息全面归集、166类部门数据直达基层、66个大数据应用向基层延伸,变基层填报信息为部门确认信息。目前基层表格缩减率达52%以上,年底前最大程度取消基层报表。

建高品质住宅再塑城市新格局 打造生息之城未来之城

一座活力四射的“宝藏城市”,如何在宜居、韧性、智慧发展之路上继续领跑?

着眼当下,烟台高标准推进“四好”建设,在构建房地产发展新模式中争当表率。大力推进34个高品质住宅项目建设,未来三年将推出80个示范项目,高标准打造“四好”建设样板。

立起“好标准”,依托中国建研院编制高品质住宅开发建设制度体系,明确绿色低碳、智慧科技等6大维度、350多项分类技术标准。明确“好设计”,制定高品质住宅设计技术导则,确定建筑立面、保温隔热、隔音防水、适老化等80多项设计要求。应用“好材料”,大力推广超低能耗等绿色建材,与中国科学院青岛能源所合作探索实践建筑光伏一体化建设,实现新建房屋绿色建筑全覆盖。做强“好建造”,培育3个绿色建造产业园,聚集64家建筑业强企,绿色建造产业链产值突破千亿元。提供“好服务”,购房前实行合同、材料、工艺、价格“四个透明”,购房后落实房屋养老金、房屋体检、房屋保险、高品质物业等制度,构建覆盖房屋全生命周期的服务体系,推动房地产和建筑业由“规模型”向“品质型”转变,以“好房子”构建“好小区”,以“好小区”带动“好社区”,以“好社区”提升“好城区”。

面向未来,烟台系统构建“四个一”山海城市格局,在中国式现代化城市建设中争当示范。把城市设计作为塑造城市特色风貌的重要抓手,从整体平面和立体空间上展现烟台山海特征、人文特色和时代风貌,构建“一岛链、一廊道、一山脉、一水系”的城市发展新格局,打造中国式现代化的城市典范。

打造养马岛—崆峒岛—芝罘岛—长岛的近海旅游岛链,为全球岛屿可持续发展形成示范。打造千里海岸观光廊道,明年“五一”前贯通总长32公里的滨海一线慢行系统,完成烟台大学一天越湾示范段提升改造,打造观海骑楼、逐浪广场、海风餐厅等标志性节点,增强消费休闲功能,串联滨海广场、海上世界、渔人码头、世界设计公园等文旅旗舰型项目,建设休闲海岸、活力岸线。打开中心城区山脉,建设串山观海的山体公园,依托20平方公里的大南山,以公园化思维保护和开发山体,建设通山达海的山体步道环线和8个主题公园,构筑可玩可赏、可停可游的中央山体公园。依托烟台母亲河—夹河,打造灵动润泽的城市水系,规划建设53平方公里的夹河·幸福新城,按照绿色低碳的标准布局建筑、能源、交通基础设施,配套现代化服务设施,打造生息之城、未来之城。

YMG全媒体记者 杨健

“银十”楼市平稳着陆 芝罘区新房二手房合计过户1680套领跑各区

一年一度的楼市“银十”,历经国庆长假一轮“狂飙”,在10月末平稳着陆。

来自烟台市自然资源和不动产登记中心的数据显示,截至10月29日,芝罘区、莱山区、开发区、牟平区、福山区、高新区合计过户新房3054套,其中芝罘区(937套)、开发区(723套)和莱山区(621套)分居前三;六区二手房合计过户2092套,芝罘区(743套)、开发区(410套)、牟平区(310套)分居前三。

尽管距离今年2月多个市区过户破千的盛况尚有差距,但历经春季直至夏末半年多的淡季之后,金秋楼市终于迎来久违的一抹亮色。伴随着二手房跌幅的持续收窄和成交上升,以及新政“组合拳”全面发力,10月末的天气挺暖和,楼市也“不凉”。

政策密集发布,市场信心恢复

每年九、十月份是房地产传统销售旺季,故有“金九银十”一说。但近几年,楼市“金九银十”几乎是在相对沉寂中度过的,成交旺季几乎集中在2-3月份,但9月底全国、各省市出台的系列政策“组合拳”,让10月份房地产市场总体转热。

继山东出台“楼市19条”后,本月以来,济南、青岛、潍坊等地相继出台促进房地产

止跌回稳相关措施,10月25日,烟台出台系列新政,全面调整公积金贷款额度、首付比例、商贷利率等,为市民购房“减负”。

政策发布进入密集期,市场已经感受到温度。在济南,中央商务区(CBD)西片区、明府城片区和西客站片区6宗城镇居住用地于10月30日全部成交,楼市“企稳向好”的基本面得以延续;在青岛,新政出台后当周,全市新建商品住宅成交量为1009套,成交面积13.05万平方米,较前一周的820套和10.27万平方米相比,两项数据的涨幅均超过两成,9月底去化周期约21.56个月,降至2024年以来新低。政策对市场信心的增强,产生了积极作用。

而在烟台,历经国庆期间看房、买房的“高热”之后,后三周市场逐步转向平稳。“我们在售的大棚地和北辰外滩项目,截至10月下旬合计成交了25套,相比7-9月的销量,10月份优质楼盘销售有明显回暖。”恒望房地产销售负责人介绍。目前,购买新房的客户,仍然对现房、好的户型产品及实景等要素较为敏感,而价格则是最核心的因素。

市场的转热加速了入市决心,对房地产从业者更是利好。9月下旬,国家统计局对70个大中城市开展的月度房价问卷调查显示,预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员

占比分别为58.3%和45.4%,对比上月调查结果,分别提高10.0个和6.5个百分点。

“开发商和购房者的信心都在恢复,前期观望的购房者已经有出手的迫切感,也有不少客户在国庆期间观看现房。目前的趋势是向上的,供需两端都有信心。”森霆春晓项目策划负责人告诉记者。

二手房“探底”,成交量“双涨”

本月楼市另一个值得欣喜的迹象,是二手房“以价换量”逐渐探底,10月,似乎成为价格进入边际改善阶段的关键节点。

10月27日,全国100个重点城市的二手房市场价格均发布,烟台二手房均价为10044元/平方米,环比9月微跌0.09%,同比去年10月下跌6.04%,二手房价格总体仍在下行,环比降幅连续3个月收窄,同比降幅连续2个月收窄。房价端初步释放了一定的积极信号。而这一趋势也和全国三、四线城市二手房变动情况基本一致。10月,三四线城市市场均价为9058元/平方米,环比分别下跌4.7%和0.08%。环比跌幅已连续收窄,市场正在缓慢修复。

尽管在价格上,二手房“起势”尚需时日,但成交数据已经露出些许端倪。来自贝壳找房烟台站的数据显示,截至10月30日,该

平台新房成交量较9月涨幅达90%,但同比去年10月下降11%;而二手房则是“双涨”,环比9月上涨39%,同比去年10月上涨57%。值得注意的是,二手房成交量的持续上涨,并非本月才出现,而是绵延了整个秋天。而市直六区过户二手房量,几乎都创下了下半年新高。尤其是芝罘区,743套的过户量仅次于2月份,为今年以来第二高。

二手房市场为何逐渐转热?一方面,“所见即所得”的现房能让购房者放心入手,另一方面,房龄相对较新、配套齐全的“次新楼盘”,也成为刚需住宅和高品质住宅间的“过渡带”。尤其在最“卷”的莱山区,大量房龄在5年左右、集中在中心板块和三滩板块的次新房,如今正大量流入市场,而部分房龄在10年左右的次新房,则被老业主挂牌上架,作为未来改善购房的启动资金来源。但伴随着今年新地块、新楼盘的相继入市,竞争趋势进一步加剧。

房价短期暂无回升迹象,而首套房贷首付比例、房贷利率均已降至较低水平,购房者“上车”的门槛和压力都将降低。每逢年末,开发商为了冲业绩还会推出众多优惠措施,对带热市场也会起到推动作用。市场热情的逐步复苏,或许正从金秋开始。

YMG全媒体记者 杨健
通讯员 王艺霏 宫鑫



截至10月29日,芝罘区、莱山区、开发区、牟平区、福山区、高新区合计过户新房3054套,芝罘区、开发区、莱山区分居前三。

芝罘区 937套
开发区 723套
莱山区 621套

六区二手房合计过户2092套,芝罘区、开发区、牟平区分居前三。

芝罘区 743套
开发区 410套
牟平区 310套

937套
723套
621套
743套
410套
310套