

高校+商圈+海岸，连续3次站上“C位”

烟大片区，这样“破圈”！

YMG全媒体记者 杨健 摄影报道



A 高校+商圈+海岸，独一份

让烟大片区重新动起来、跑起来，绝非心血来潮，而是多年的深思熟虑。

2022年通过的《烟台市区商圈专项规划》提出，莱山区迎春大街商圈定位为城市“副核心商圈”，属于时尚创意引领型城市综合服务商圈，逐步引导商圈北扩容、南提质，沿迎春大街形成两核一轴“哑铃状”形态，以现状优化提升和特色化发展为主要模式，分别辐射东、西两翼100万平方米空间，通过滨海旅游串联、打造特色街区，引领时尚创意产业。

作为迎春大街商圈起步最早、发展最完善的核心区，烟大商圈在规划中被浓墨重彩地提及——以主题化发展促进老牌百货商场升级改造，打造全天候综合体验消费中心；着力打造城市IP、提升区域影响力。

“从历史上看，莱山区迎春大街片区曾具备过‘城市客厅’的雏形，也是莱山区首屈一指的商业核心地带。”烟台城市文化研究专家、山东工商学院副研究员支军在接受记者采访时表示。

在支军看来，商圈的集聚效应，正是“城市客厅”成形的前奏。“烟台早年间城市雏形的形成，正源自内地劳动力和商人大量涌入定居，形成新的居民聚集区，并不断向外扩展，中心城区逐步构成。相信伴随着新商圈规划的出炉，中心城区吸纳新市民、形成新住区的‘洼地效应’也将进一步显现。”

如今，烟大商圈在既有的“高校+商圈”基础上，还将迎来岸线景观带的增容赋能，让文旅底色更加鲜明。

“今年内，滨海一线烟台大学示范段将率先开展青春海岸、共创公园两个片区建设，采取全封闭施工，进行整体改造提升。”市自然资源和规划局副局长马超介绍，烟大示范段是滨海文化旅游产业带市级重点项目之一，争取在2026年旅游季来临前，为市民、游客呈现一个以绝美自然景观、多重娱乐活动、全龄共享空间和休闲社交场所为特征的高品质都市滨海公共空间新典范。

去年8月公示的《烟台市滨海一线慢行系统及示范段提升设计草案》中，两个片区的真容呼之欲出：青春海岸已在形成的游泳、赶海、户外露营、海上运动等活动聚集基础上，打造极具标识性的海滨场所，为市民提供多样休闲娱乐活动；共创公园依托烟大资源，通过场景共创、内容共创、社群共创打造先锋实验场，将场景多元化、消费体验化，带动整个烟大东门活力提升，成为烟台年轻人的理想生活样本，打造烟台首个公园非标商业示范。

这也就意味着，在已有的高校和商圈两大核心竞争力之上，全面升级的滨海一带文旅元素，将成为今年乃至未来烟大片区的崭新增长点。

B 五角场沙坡尾“打样”，高校商圈这样干

“背靠大学好乘凉”——近年来，国内商圈选址、布局向高校靠拢，依托高校与商圈生态打造城市中心，渐成共识。

新年伊始，多地政府工作报告中高频提及“高校商圈”：北京市房山区政府工作报告明确提出“花园式大学城”建设规划，通过两条城市风景廊道，串联5所高校、6个地铁站、7座商业综合体，辐射20处公园和沿线林地绿地，让广大师生和居民群众在日常生活中感受到“林拥园簇、芳菲满城”的诗情画意。广州、重庆等地政府工作报告也明确提出，推动大学城片区优化建设，打造环大学创新创业生态圈。

高校商圈，为何一夜间成了“天选之子”？

原因一目了然：高校师生群体庞大且消费稳定，商圈可形成稳定的消费市场，带动周边商业活力。商圈的运营需要大量服务、管理岗位，为本地居民就业、大学生兼职提供机会。商圈的发展潜力可能吸引企业投资，进而形成产业和消费的集聚。

去年，莱山区迎来建区30周年华诞，而建校于1984年的烟台大学，实则是比莱山区还“年长10岁”的“坐地户”。从早年间学校周边的小吃店、打印店、文具店、杂货店等“初级业态”，到如今商厦林立、功能区鲜明、消费丰俭由人的格局，坐拥城市最具活力的群体——高校学生，“校园CBD”不但是名副其实的城市心，更是各种新业态的孵化池。

如今几乎成为各大商圈“标配”的网红餐饮、二

次元、剧本杀、电竞等新业态，实则也是从高校发端，逐渐像涟漪般扩散。“伴随着规划变更、产业升级和布局调整，虽然市民消费有了更多可选去处，但近年来众多商业综合体落户、新商业业态试水，发端于高校片区的仍不在少数。”支军分析说。

在兄弟城市争相“掘金”高校的当口，已过不惑之年的烟大商圈，如何蝶变？

上海五角场、厦门沙坡尾，已经双双“打了个样”。

依托复旦、同济、上财，以及周边高校、工厂、国际社区带来的大量高知力、高消费力客群，上海五角场商圈成为品牌试点、创新的试验基地。去年1月至11月，五角场商圈累计消费额同比增长14.7%。大学路、江湾体育中心以及虬江路等多元特色在地资源，为区域发展注入源源不断的活力。如今，这里既是上海十大商业中心之一，更是货真价实的城市副中心。

而作为小红书、抖音旅游板块常年霸榜的存在，紧邻厦门大学的沙坡尾，从早年间默默无闻的避风港摇身一变成为文艺青年的后花园，更成为年轻人扎堆的网红打卡圣地。依托极具辨识度的月牙型海滩，各类文创小店构成业态“基本盘”，而近年来伴随着猫街、艺术西区、避风坞等景点的“出圈”，以及与周边曾厝垵、白城沙滩的连方成片，以高校为发端，商业与文旅的联动，浑然一体。

同样坐拥高校、商圈和岸线的烟大片区，显然也可以复刻这样的“流量密码”。

2025年才过了不到两个月，烟大片区已经连续3次站上“C位”。

今年1月，烟台两会期间，政府工作报告提出，建设魅力滨海海岸线，贯通海韵广场至里蹦岛滨海慢行系统，打造滨海一线烟大示范段，建成烟大青春海岸、共创公园。

进入2月，连续两场“三核引领 烟台担当”主题系列新闻发布会上，烟大片区再度成为关键字。聚焦文化旅游服务设施与服务水平的提升，实施“滨海一线”烟台大学示范段综合提升，拓展滨海旅游的深度和广度。烟大商圈按照疏通细支路网、加密局部路网、统筹优化交通设施的总体思路，对现有交通设施进行重新梳理，优化行车道、出入口等布局，进一步加密局部细支路网……

在不远的未来，市民游客可以边感受高校的书卷气，边在商圈买潮品、尝美食，边在“最美岸线”来一场说走就走的City Walk……高校+商圈+文旅“三位一体”的都市新格局，在国内同类城市中，可谓凤毛麟角。

片区蝶变，业态上新，交通便利，缺一不可。

作为莱山区的商业金三角地带，烟大商圈拥有保利mall、新世界百货、烟大小吃街、万象汇等多个商场、商业街。周围多所高校的数万名学生以及各个楼盘项目的居民云集于此，优势得天独厚。自商圈成形后，多年来历经多次改造，最近一次改造发生在2023年。

这一年启动的商圈改造中，祥龙广场、步行街景观全面改造，前广场、后广场、美食街改造铺装面积合计16032平方米，打造精神堡垒、商业外摆区、互通IP、创意集市、烧烤广场、下沉广场、特色步行道等14个场景，进一步满足多元消费场景。商圈内新世界、祥龙广场、万象城等多个综合体停车场改造连通，逐步缓解了“停车难”。

致力于优化“内循环”，去年底，商圈交通不畅的“破冰”伴随着商圈“动脉”桐林路东段的大修徐徐展开。

从清泉路西侧到观海路东侧，长度仅有690米的桐林路东段此前10余年未曾大修。这条路虽然不算长，却“折”成了三段，周边分布着祥隆·万象城、万

- ① 烟台大学主校区(资料片)。
- ② 上海五角场商圈。
- ③ 厦门沙坡尾。
- ④ 去年底，桐林路东段完成改造。

C 畅通微循环，打卡更舒心

光小区、埠崖小区等多个居民区，以及新世界百货、祥隆上市里步行街等多个商业综合体。

负责该项目的烟建集团市政路桥公司项目副经理李竞聃介绍，改造前，行人、自行车、电动车、私家车全部在四车道上混行，格外“挤巴”。主路中央多处路面破损“连方成片”，人行道上不少道板砖开裂；道路上交通标志线已经斑驳，破损的井盖用反光锥简易围挡，部分水泥路面被餐饮油污浸染得格外难看。

大修启动时，已是金风萧瑟的深秋，户外施工“黄金期”即将结束，降雪随时可能不期而至。仅用了20余天，赶在入冬首场降雪之前，这条兼具人气和“烟火气”的道路就提前完成了改造，黝黑的沥青路面、洁白的交通标志线、全面更换的路沿石和道板砖令人耳目一新，“梗阻”就此成为过去时。

今年，烟大商圈仍将“真金白银”优化交通格局。记者从市住建局了解到，今年烟台将投资1.5亿元，对银海路、清泉路、泉韵北路、宝源路、春晖路、桐林路等道路进行提升改造，疏通区域细支路网。

商圈“打卡”，将更加畅行无阻。

“好房子”，宜居烟台标配

住房，是民生之要。新的一年，建设“好房子”被多地政府列入年度工作重点，从“引导企业提高住房建设标准、优化物业服务”，到“加快优质地块规划出让，建设更多高品质好小区、好房子”，显示干帆竞发之势。

在新的经济周期和房地产形势下，什么是好房子？好房子的标准有哪些？如何建设好房子？这已成为行业内外重要的探讨课题。对此，烟台给出了答案。

产业升级 高品质住宅责无旁贷

烟台大力推动高品质住宅建设，是产业升级的必然响应。当前，群众的住房需求正由“有没有”向“好不好”转变，房地产业正处于阵痛期，在满足群众需求的同时推动房地产业转型升级，成为房地产业必须攻坚的课题。另一方面，此前受限于工艺技术、建筑材料、建造成本等因素，商品住宅经常会出现墙面开裂、渗漏、噪音等质量问题。解决居住“痛点”，也是推进高品质住宅开发建设的初衷。

“从统计数据看，烟台购房群众对居住空间

大、实际得房率高、建造质量好、质量通病低的高品质住宅需求，从前五年的12%增加到了目前的43%，把高品质住宅作为产业升级的主攻方向，符合市场趋势。市场反馈也证明了这一判断，目前已向市场投放的5个高品质住宅项目，已预售部分综合去化率达到80%、质量问题投诉率下降70%。”烟台市住建局党组成员张帅说。

高品质住宅 更需高标准支撑

去年12月，烟台在全国首批制定出台《烟台市高品质住宅建设技术指引》(以下简称《建设指引》)、《烟台市高品质住宅提升技术指引》(以下简称《提升指引》)，包含368条细分技术标准，其中185条超过国家级和省级现行标准。在这两本指引中，群众关心的每一个问题都有考虑。

如隔音问题，《建设指引》明确要求增加楼板厚度、隔声垫、隔声片、三玻两腔门窗、同层排水、内螺旋消音排水管等13项措施，把综合隔音效果提升65%以上。再如渗漏问题，要求地下工程主体采用防水混凝土、屋面增加防水层数量和厚度、实施外窗洞口双层密封等11项措施，将防渗

漏保障年限提升至20年。又如防坠落问题，《建设指引》明确规定，所有新建项目必须采用建筑保温与结构一体化技术、增加飘窗窗台板顶板厚度、设置室外设备防坠落托板等7项措施，提升房屋安全性能，避免意外事故发生。

“《建设指引》不仅关注质量通病，还要求采用高性能节能门窗把保温性能提升25%以上、把层高由原来的2.7米提升到3米以上、把单个地下车位面积提高8%、净高提高9%等措施，提升居住舒适性。”山东省首届勘察设计大师、烟台市建筑设计研究院董事长李天世介绍。

“《提升指引》要求小区全域建设嵌入式服务设施、新风系统，引入智慧化管理平台，让居住品质再上新台阶。”中国建筑科学研究院有限公司建筑设计院总建筑师曾宇表示。

开发商更愿意造 老百姓更愿买

去年6月份，烟台市专门为高品质住宅开发建设出台了22条支持政策，目的是在尽可能降低企业开发建设费用的同时，为群众打造性价比最佳的“好房子”。在支持企业开发方面，全国首创

土地出让金核减增量建安成本至每平方米减计350元，开发贷年限由3年延长至5年，到位资金证明实行承诺制，施工许可证允许分阶段办理，未开发土地容积率允许进行调整，放宽预售审批形象进度要求至正负零等，这些措施涵盖了项目建设的土地出让、规划、建设、交付等全过程。在支持群众购买方面，提出了10种不计容情形，比如半地下室高出地面小于2.2米的不计容、空中花园不计容、配电房等服务设施不计容、开敞阳台不超过2米时计算一半容积率等。综合来看，群众的得房率将提高20%以上，接近公摊。

“我们联合公积金部门，将个人公积金贷款额度由80万元提高至最高130万元，同时推出了3500张、6000万元高品质住宅‘团购券’优惠券和‘以旧换新’优惠券，最大力度地以真金白银支持群众购买到‘好房子’。”张帅介绍。

以点带面 全域推进高品质住宅建设

高品质住宅的开发建设既要落到点上，又要落到面上。烟台在先期打造了蓝天·博识雅苑、正大·青特尚誉府、瑞东·瑞园、盈科品源等4个

省级试点项目的基础上，按照“以点带面、全域铺开”工作思路，系统谋划布局了80个高品质住宅项目，涵盖保障房、刚需房、人才定制房、改善房等全品类，实现了14个区市全覆盖，目前已启动40个项目建设、5个项目开启交付。今明两年，还将有更多项目上市销售，形成梯次推进格局。

“去年10月，我们出台了《关于创新房地产发展模式推进房地产事业平稳健康高质量发展的意见》，规定自2024年10月1日以后新出让商品住宅用地全部按照高品质住宅项目开发建设标准建设，也就是说，未来市面上销售的新开发项目，都将是高品质住宅，让‘好房子’成为宜居烟台的标配。同时，我们也在通过短视频等群众喜闻乐见的方式，推介烟台‘好房子’的理念和项目。”张帅表示。

当前，烟台正在大力推进绿色低碳高质量发展示范区建设，打造市场欢迎、群众满意的“好房子”，是落实绿色低碳高质量发展的重要举措。烟台已形成了政府主管部门引导、房地产开发企业和普通群众广泛参与的格局，未来将有更多高品质住宅开发建设项目落地，共同助力加快“好房子、好小区、好社区、好城区”四好样板建设。

(YMG全媒体记者 杨健)