2026年芝罘区房地产招商推介会举办，重点推介31宗优质出让地块，覆盖绿色低碳新城、城芯更新、名校学区等多元开发类型

六大功能片区集中亮相

YMG全媒体记者 **钟嘉琳** 摄影报道

昨日，由芝罘区委、区人民政府主办，芝罘区城市更新指挥部、芝罘区住建局、烟台主城控股集团联合承办的2026年芝罘区房地产招商推介会在芝罘区委党校举行，重点对幸福新城、老城核心、芝罘中学、两河及上尧粮校、夹河东岸、芝罘岛六大功能片区共计31宗优质出让地块进行了专题推介。

◆ 重点推介31宗优质出让地块

芝罘作为烟台城市发源地、主城核心区，是全市金融、商贸、文旅与科技中心，坐拥全市顶尖的教育、医疗、商业配套，市场置业需求旺盛、楼市发展韧性充足。“今年以来，芝罘城市更新进入集中落地、集中供地黄金窗口期，主城土地价值持续攀升，刚性、改善型住房市场需求稳定旺盛。”芝罘区委副书记、区长宋军委在会上表示。

会议重点推介了幸福新城B3地块、新亚原国安地块等31宗优质地块，归纳划分六大区域，覆盖绿色低碳新城、城芯更新、名校学区、滨水生态、滨海低密等多元开发类型，多数地块已完成征迁清障、规划组卷等工作，具备“拿地即开工、入市即畅销”的优越条件。

其中，幸福新城区域定位“绿色低碳、幸福美好”。幸福新城起步区4.2平方公里幸福美好城是芝罘区梯度开发高品质住宅的核心示范板块，正携手孟建民院士团队与知名央企联合打造绿色低碳城区建设新模式。

老城核心区域定位“主城核芯，品质更新”。集聚毓璜顶医院、多所优质中小学、振华、三站等成熟商业商务资源，公共服务配套高度成熟，15分钟生活圈完整成型。拟通过存量土地价值重塑，打造城芯烟火与现代品质共生的宜居板块，补齐老城优质居住供给缺口。

芝罘中学区域定位“咫尺名校，生态宜居”。该区域依托主城成熟城市基底，坐拥不可复制的双重核心稀缺资源，南侧环抱大南山城市生态屏障，全域享有顶尖学府配套。计划统筹土地开发、风貌管控、生态修复、公共配套升级四大工程，聚力打造“城芯+学府+山海”三位一体的主城改善人居样板。

两河及上尧粮校区域定位“文教浸润、提质改善”。该区域是主城区向南拓展的关键门户板块，坐拥青华中学优质学区，毗邻鲁东大学人文高地。区域开发坚持产居平衡、更新提质，重点布局品质居住功能，适度配套社区商业、便民服务设施，打造南部人文宜居更新板块。

夹河东岸区域定位“产城融合，价值重塑”。该区域联动福山区和黄渤海新区，坐拥夹河生态滨水廊道资源，交通骨架持续完善，教育、医疗、商业等公共服务配套加速落地成型。区域将统筹安置回迁与商品开发，坚持产城融合、宜居优先，推动由传统城郊村居向现代化宜居新城蝶变，补齐芝罘西部高品质住宅供给短板，构建生态宜居、配套完备、产居共生的城市更新示范区。

芝罘岛区域定位“低密品质，滨海休闲”。坚持“生态优先、产居旅融合”开发理念，以低密滨海品质住宅打造为主，适度兼容社区服务、滨海休闲配套，联动芝罘湾、幸福新城，打造生态优先、产居共生的北部滨海发展廊道，促进生态保护、民生改善、城市界面等同步提升。

◆ 品牌房企看好芝罘市场

作为烟台主城核心区，芝罘区房地产的核心竞争力在哪？“芝罘拥有不可复制的主城核心资源禀赋，教育医疗商业配套全市顶尖。不同于新区配套尚在建设阶段，芝罘区成熟的公共服务直接赋能住宅价值，改善型购房需求基础雄厚，前期万科御龙山悦庄、绿城留香园等高品质项目开盘即售罄，市场认可度充分印证了主城居住刚需与改善需求双旺盛。”芝罘区住建局副局长、芝罘区城市更新指挥部综合部部长徐海涛认为，本次推介的地块覆盖主城核心学区、滨海一线、滨水新城、低密山体、城中村连片更新等多种类型，既能满足头部房企打造高端城市综合体、一线海景豪宅的需求，也适配改善型低密住区、刚需品质社区开发。“大量净地、成片存量更新地块持续释放，不存在土地碎片化制约，房企可连片整体规划、打造统一品质人居大盘，开发灵活性、规模效应优势显著。”

在顶层战略的加持下，芝罘地产政策红利也正在叠加释放。“市委、市政府将芝罘‘一核突破’作为全市核心主战略，明确我区打造绿色低碳高质量发展示范中心城区样板。市级出台高品质住宅22条全链条扶持政策，从土地出让、容积率、预售审批、金融、公积金等多环节给予倾斜。”徐海涛表示，“我们对接孟建民院士团队、头部央企落地幸福美好城，争创住建部‘好房子、好小区、好社区、好城区’四好试点，在绿色低碳、完整居住社区建设上先行先试，拥有全市独有的高品质住宅创新实践平台。”

金地集团北京地区公司投资拓展经理田海涛在活动现场表示，集团正积极参与芝罘区城市更新项目，并与芝罘主城控股签订了战略合作协议。“芝罘的成熟配套与城市底蕴，构成了高品质住宅的坚实底盘。我们‘做优增量、盘活存量’的战略部署，与芝罘‘城市更新’带动‘品质改善’的发展方向高度一致，这让我们对深耕芝罘信心坚定。”田海涛说，“主城居民对‘好房子’的改善型需求极其旺盛，‘有房住’向‘住好房’升级的确定性空间，是我们产品力发挥的最佳舞台。”

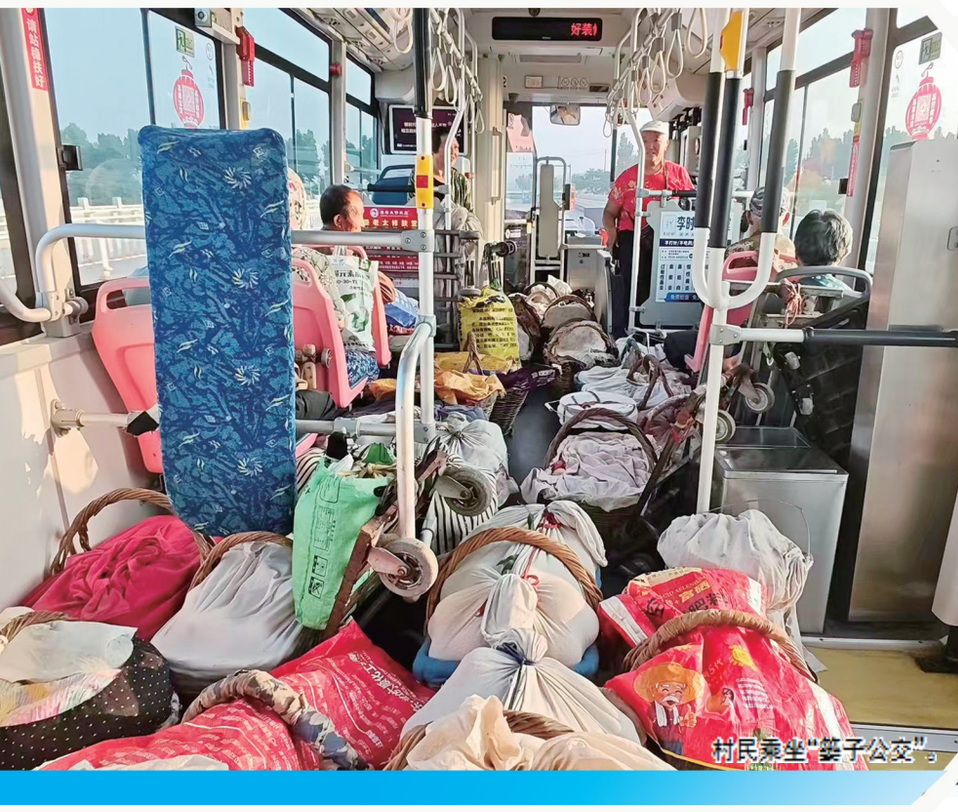
同样对芝罘区房地产市场信心十足的还有保利置业。“芝罘主城区位、人口市场与交通配套优势突出，本地产业链生态完善，协作成本更低。”保利置业烟台公司副总王华明说，“我们会紧跟芝罘城市更新与重点片区开发节奏，持续研判优质地块，在符合市场化投资决策的前提下，积极对接拿地与新项目储备，依托现有项目滚动增资布局，加码芝罘投资。”

此次房地产招商推介会搭建了政府、房企、金融三方对接交流平台，进一步激活芝罘房地产市场活力，为全区城市更新提速、房地产业平稳健康高质量发展注入强劲动能。未来，芝罘将持续以土地为纽带、以服务为支撑、以共赢为目标，与广大市场主体同心筑城，绘就宜居宜业、山海共生的现代化主城新图景。

福山公共交通串联起城乡融合的发展脉络

城与乡的“两相欢喜”

YMG全媒体记者 **邹春霞** 通讯员 **王超** 摄影报道


村民乘坐“篓子公交”。

工作人员帮忙搬运农产品。

“城与乡”，是读懂中国经济社会发展的一对重要关系。

近年来，围绕城乡一体化蓝图，福山区不断推动城市基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，在城乡发展协调性、均衡性上走在前、作示范。

从“篓子公交”为农副产品进城带货，到定制专线激活文旅基因……从单纯的交通工具到服务民生的多元平台，从减少碳排放到促进区域协同发展，福山公共交通正以创新姿态融入城市肌理。

这些流动的风景线不仅承载着百姓日常出行，更串联起城乡融合的发展脉络、文旅创新的无限可能、绿色低碳的生活理念，为更美好的城市生活注入源源不断的发展动力。

开通“篓子专线” 农货搭上“便车”

清晨5时45分，福山区门楼公交场站，装着新鲜蔬菜的菜篮已在路边“排队”。水灵灵的黄瓜、饱满的玉米、粉嫩的桃子、沾着晨露的大葱，令人垂涎欲滴。门楼的菜农们聚在一起，正等候那趟直抵火车站北广场的38路“篓子专线”。

这趟车最近成了“网红”。但最初，它只是一趟普通的城乡公交线路。

2026年7月28日以前，农民进城卖菜，坐38路，站点多、停得勤，路上晃悠1个小时，错过了早市的最佳时辰。

福山区交通运输局与烟台公交公司经过深入调研，于今年7月果断优化，推出了这条“助农快线”。新线路相比常规运营减少了约40个停靠站点，全程27公里仅经停4个客流密集的农贸集散地，运行时间缩短至40分钟左右。

“专线快了将近半小时，赶早市正好，菜新鲜、卖相好，能卖上价。”果农杨大叔挑着扁桃上车，拍拍篓子说。

一条专线，也承载着福山果农不同节奏的生计。31路“善意福农专线”，作为张格庄镇、高疃镇、臧家庄镇及经济开发区的中转动脉，串联起7条乡村线路。每逢瓜果成熟季，满载樱桃、草莓、苹果、桑葚的村民通过无缝换乘，直达城区十余个大小集市。

这些肩挎菜篮、手提果筐的“篓子帮”，借助公交线路将高疃镇的樱桃和草莓、东厅镇的桑葚和小米、臧家庄镇的苹果和梨送往城市餐桌，既拓宽了农产品销售渠道，也让城市居民得以品尝地道乡村风味。同时，市民可坐公交下乡体验田园风光。

“我们依托公交网络搭建农产品流通通道，通过助农专线，降低农产品运输成本，减少流通损耗，帮助农村特色果蔬等土特产直达城区市场，农户能自己带出村卖，收购商也能进村来收，一来一回，产业就活了。”福山区交通运输服务中心副主任李明感触颇深，这趟“篓子公交”不仅降低了果农损耗，更拓宽了增收渠道，为山村产业注入了一股源头活水。

城乡公交“精准织网” 打通片区出行断点

城市公交，是城乡一体化的发展轴。

福山区聚焦人口变化与空间布局，优化资源配置，夯实民生基础，推进城乡公共服务均等化。通过优化城乡公交网络，打通农村出行“最后一公里”，解决村民进城就医、上学、办事、赶集等出行难题，缩小城乡公共交通差距。

“现在去福山大集太方便了，不用换乘，不到半小时就能到！”在刚刚优化调整的369路公交车上，市民王女士与同行的老邻居们有说有笑。过去，一趟赶集路往往需要近一个小时的辗转；如今，公交车定点发车，将她从家门口直接送达集市入口，步行不过五十米。

这一便民举措的背后，是福山交通与公交部门的深度协同。

针对新建住宅小区、产业园区，交通部门通过新开、延伸、调整线路，精准填补出行断点。

看着一路风景，坐着369路公交车上下班通勤，在潍柴弗迪公司担任操作员的90后王先生说，很多细节都能感受到城乡一体化发展带来的改变和温度。近年来，福山区在中梁首府壹号等新建住宅小区，开通366路，沿线途经西部工业新区、康迪工业园等产业园区，企业、居民都能享受出行便利。

不仅如此，为满足夜间出行需求，助力“夜经济”发展，福山还开通了衔接潍烟高铁福山站的夜间公交线路“夜6路”。同时，还结合老岚水库改造、旧村安置，灵活增停站点、调整发车时间，让居民通勤更加便利。

“福山区历来重视城乡公交发展，是烟台首个省级城乡公交一体化示范县。目前，福山区公交通达率实现100%。”福山区交通运输局局长张新萌表示，福山区不断改善农村公路路网结构，提升交通承载能力。近年来，串联和覆盖福山区的跨区及区内公交线路达到70条，运营车辆共计427辆，覆盖了112个行政村，惠及居民8万余人。

“出门见路，抬脚上车”，这句百姓口中的期盼，如今在福山已化为切切实实的生活常态。

“公交+”玩出新花样 场景丰富，让出行即服务

带有“张格庄大樱桃”等特色景观涂装的主题公交穿梭于福山街头，宛如一道道流动的风景线。“车内不仅有美景，还有语音讲解历史文化，既好看又长知识！”游客张小姐的赞叹，道出了福山“公交+文旅”的独特魅力。

随着经济社会发展，福山交通运输局深化“公交+”融合发展，推动公共交通由公共产品提供商向民生服务商转型。

——让希望的田野更具活力。在大樱桃采摘季，福山开通采摘专属线路，将乡村旅游景点、采摘园、农家乐等串珠成链，带动休闲农业蓬勃发展。

——让特色民俗风物走向四方。烟台7路民俗文化专线上，鲁菜之都、大樱桃之乡、书法之乡、甲骨文故里等福山城市符号横跨三区，成为移动的城市文化名片。

——让文明新风成为浪漫风景。福山区匠心打造的521路“婚礼定制公交”，创新开展接亲、返程及宾客接送服务，让简约而不简单的婚恋新风成为街头佳话。

哪里市民有需要，公交专线就“开”向哪里。从助学专线的精准护航到国际电竞赛事、新春灯会、福山大集等一站式接驳定制服务，福山交通协调下的公交服务，正逐步完成从“通勤保障”向“生活陪伴”的华丽转身。

这一条条充满想象力的线路，不仅重塑着城市的空间形态，更定义着未来美好生活的全新打开方式。