

# 连云新城: 打造服务中西部的海上CBD



田丽 宦佳 李钰

## 基础——连云港城市新增长极

连云新城位于连云港市东北部,东依北固山、西接临洪河口湿地、南临242省道、北拥海州湾,总面积58.88平方公里,其中30%为填海造陆。这片区域东临连霍高速公路,西接长深、沈海高速公路,南依242省道、陇海铁路,是连云港市CBD的重要组成部分,也是连云港市国际性海滨城市建设主阵地,全市沿海开发主战场,未来市级行政中心所在地。区内规划以“海湾、泻湖”为核心,依托山海天然廊道,将山体、湿地、海景整体布局,打造休闲旅游、商务办公、滨水居住三大片区,让这片具

有“城在海上,海在城内”的奇妙景观的区域,成为融商务、金融、会展、娱乐、办公、居住、旅游多功能于一体,彰显生态、科技与现代的海上CBD。

“全市上下的目光都在聚焦连云港新城,它的建设将影响到连云港市、甚至整个苏北的发展,这份沉甸甸的重托让我不敢有丝毫懈怠。”连云新城开发建设指挥部指挥长陈书军语重心长地说。

在这片到处是热火朝天的工地的新区里,这位指挥长向记者介绍到,连云新城主要规划了包括休闲娱乐、

商务办公、滨水居住三大功能区。休闲娱乐片区主要包括海州湾国际会议中心、美食街、西墅湾等项目;商务办公片区主要有企业总部、政府租赁式办公、精品酒店、商务公寓等项目;滨水居住片区则主要有高层住宅、人才公寓、低密度住宅以及相应的配套设施。

由于地理位置优越,设计理念先进,一些嗅觉敏锐的大企业看到了连云新城的商机,保利、金地、绿城等多家国内顶级实力开发商纷至沓来,寻求合作;苏宁、康缘药业等知名企业也将有项目进驻。

中西部的小伙伴们,欢迎来连云新城租个办公室!

这大概是最富有想象力与创造性的新城建设。在连云港东北部填海造陆建设起来的这59平方公里土地上,正在形成一个集山、海、岛、湖于一体的新型海上CBD。政府租赁式办公、中西部会展商贸中心、国际会议中心等项目的建设,都将成为连云港实现“港、产、城”联动的重要载体,成为连云港承载国家战略、建设区域性中心城市的核心增长极。

区位优势。港口带来商机。精准的定位与完善的设计,都给这片拥有得天独厚的区位优势的新区带来了天生的魅力。两千年前,徐福从这里东渡,将一个新时代与起点带给了一衣带水的邻国日本;数百年前,《西游记》在这里诞生,谱写了中国历史上最伟大的神话传奇。千年海风吹过,在今天的连云港,由于新丝绸之路经济带和海上丝绸之路的战略交汇,让作为中枢节点的这座海港城市又一次走到了时代的前台。

## 积淀——科技节能理念落地生根

在这座托海而生的新城里,开发建设始终坚持以科技型、生态化为特色,注重应用新材料、新工艺,大力引进国内外最先进、最实用的建筑节能技术,立志打造生态型的科技新城。

站在总投资11.9亿元、全长6.5公里的海滨大道上,连云新城有关项目负责人向记者介绍说,这条大道在2013年底实现了全线贯通,其中四个标段均较目标节点提前一个月完成。而它的特殊之处在于全部采用了吹填硬土方法,不仅大大缩短了筑路工期,还累计节约工程建设资金2亿余元,为全市围堰施工做出创

新示范。科技创新的理念在这里落地生根。商务公园项目综合运用基础固化处理、排盐、隔盐相结合等技术,成功实现单体面积3.2万平方米超软地基加固及其盐碱环境绿化,为沿海淤质环境绿化总结了宝贵经验;商务服务中心项目地源热泵技术则能节约2/3电费,放坡固化法节约项目资金超过3000万元。不仅如此,连云新城与多所高校建立起“产、学、研”共建合作平台,成功实践了“盐碱绿化、淤质桩基、围堰处理、开挖换填”等多项课题。



## 新机遇——新丝绸之路商贸物流中心

新丝绸之路经济带的提出,让这条沿陇海铁路线贯穿中国东西部的庞大区域又一次受到世人的瞩目。在这条经中亚连接欧洲和非洲大陆的经济带上,现在拥有超过30亿的人口,占世界人口一半,形成一个潜力巨大、纵深广阔的市场。特别是正在发展中的中亚地区,能源和农产品与中国经济高度互补,存在着极大商机。

依托独特的海陆联运优势,连云港作为新丝绸之路与海上丝绸之路的交汇点,成为“一带一路”建设的核心枢纽。对于连云新城而言,作为连云港市国际性海滨城市建设的核心载体,随着连云新城二期、三期加快建设,新城人流、物流、信息流的快速汇聚,城市功能的不断完善、商务服务的不断健全,这里已经将目标瞄准“新丝绸之路国际商务服务区、中亚五国商务集聚区”的设立,并将依托11.6万平方米的海州湾国际会议中心为载体,积极申请将其确立为新丝绸之路投资论坛永久会址所在地,打好商贸、会展两张经济牌。

企业总部对于拉动税收、积聚资本、刺激消费、带动就业有着较强的战略带动效应。利用新丝绸之路经济带契机,借助中日韩自贸区先导区建设,海铁联运等多重优势,连云新城也将在未来出台更多优惠政策,主攻长三角,服务中西部,将连云新城打造成为区域性企业总部集聚区,金融产业、商贸物流企业集聚地。

连云港当前商务服务功能依然相对较弱,此次连云新城的建设则通过商务租赁式办公区、商务服务中心等为核心载体,中西部地区港口物流提供服务平台支撑,使连云港成为名副其实的日韩东亚资本进入中国的桥头堡,长三角发达地区进入苏北鲁南后发地区的前沿阵地,中西部产业集团在沿海地带的办事处。

## 计划——组团战略打造宜居之城

目标已定,重在行动。立足滨海的“海、岛、湾”三大特色,连云新城计划放大核心商务、休闲娱乐、滨海居住三大功能,在2014年,用四个组团战略打造出具有独特海滨风情的生态宜居之城,确保实现客商、游人、居民“三入驻”的目标:

- 绿化工程组团——“种大树、大种树”,全面推进新城绿化建设,让新城处处绿妆在身,2014年将投资12.9亿元,让环湖景观、重点项目及道路两侧绿化全面完成;
- 休闲旅游组团——8平方公里商务中心区休闲旅游板块、海州湾时尚文化街区建设都将在2014年快速推进,海州湾国际会议中心、西墅湾美食街、休闲街、演艺广场等也已投入运营,打造富于新城特色和海港风情的魅力湾区;
- 商务办公组团——2014年,将投资25亿元确保两栋政府租赁式办公主体建筑超过10层,商务服务中心全面建成,显著提升连云新城商务办公综合服务功能;
- 社会事业组团——在道桥路网基本建成基础上,学校、医院、社区服务中心在2014年内主体结构封顶,新城配套设施基本完善。



## 集合——战略叠加发挥集聚效应

“跳出新城看新城”。新丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路“一带一路”、江苏沿海地区发展、长三角一体化、东中西部区域合作示范区和自由贸易港申报等多重叠加的发展机遇,与新一轮全面深化改革释放出的动力和活力,都给这座建设中的新城增加了前所未有的发展机遇。

立足国家东中西部区域合作示范区建设,积极吸纳中西部地区航运、物流、东中西部区域合作的企业和社会组织在连云新城总部经济区设立机构;服务重大产业集聚的徐圩新区,在城市配套、商务办公、居住休闲等方面做好与徐圩新区产业联动的有效衔接,形成良性互动、协调发展的格局;跟进“中日韩自由贸易区”政策落地后服务“东方海上丝绸之路”的企业总部建设,做好与现有的连云港国际商务中心进行功能作用的衔接互补,强化同日韩的商务联系,加快“一站式”服务体系的有效运行,真正发挥好连云新城“海上CBD”的集聚效应和服务功能。



# 凝铸一座城市的文明

江苏省连云港市连云新城开发建设指挥部指挥长 陈书军

造一个新型的、代表海港城市形象的城市商务区,构筑与国际惯例接轨、具有现代化水准、宜居宜商的现代化新城。横空出世,3年成形,崛起于沧海桑田的新城之门已向整个世界打开。

我们在这短短3年里,站在这片填海造陆、从无到有的土地上,带领着整个团队,不断地触摸着连云港这座城市的未来。2012年11月19日,连云港市连云新城开发建设指挥部正式成立,标志着新城建设进入全面建设发展新阶段。围绕市委市政府“一年打基础、两年见成效、三年基本建成”,以及着力

打造能够代表海滨特色风貌和现代风格、具有一流水准的连云港市东部核心商务区的要求,第一年重点突破道路基础设施、景观绿化、北固山庄、美食水岸等项目,确保如期竣工,全面拉开商务中心区框架。第二年全面推进商务中心区腹地项目密集建设,大力推进招商引资,348米地标性建筑、商务公寓、商务酒店等项目拔地而起。第三年奋力冲刺所有在建项目,新城人气快速汇集,时尚文化街区、美食水岸、企业总部、滨水商业等地块业态繁荣,一座崭新的海上新城破海而出。

不到3年时间,我们始终坚持以科技型、生态化为特色,让国内外最先进、适用的建筑节能技术在这里得到充分运用;坚持让人驻企业享受全市最优惠政策,开通绿色通道,凡涉及市级审批项目,限期5个工作日办结;坚持以沿海开发为龙头带动,以提升服务能级为目标指引,凭借结构升级的主攻方向,成就城市建设的坚实支撑。

历史又一次选择了连云港,习近平总书记在访哈期间提出攻坚“新丝绸之路经济带”的战略构想,给作为连云港市国际性海

滨城市建设核心载体的连云新城带来千载难逢的发展机遇。借助业已形成的港产城联动发展良好态势,多重国家战略机遇叠加效应,在“新丝绸之路经济带和海上丝绸之路”建设的过程里,连云新城——这座集中体现了21世纪新型都市魅力与活力的现代化“魅力智城”必将成为潮涌东方的一抹亮色牵动世界的目光。

文明是一种动态的过程,是城市强有力的支撑。可以说,凝铸一座城市的文明,就需要我们引导、规划当前城市蓬勃发展的现代化方向,大胆探索,敢于尝试用全新的生态文明思维来推动新城建设的整个过程,协调推进真正文明意义上的城市化,先后实现经济发展与环境退化绝对脱钩、经济与环境的双赢。

