

城 长

北部

北跨战略,让北部今非昔比

小清河位于济南市主城区旧城片区的北部地区,是中心城“一城两区”空间结构的重要组成部分。自2007年小清河综合治理工程开建以来,受到了广大市民的关注,随着工程的推进和两岸基础设施的逐渐完善,它鲜明的

发展优势和巨大的发展潜力逐步显现,滨河新区两侧也成为开发投资的热土,众多国内一线品牌开发商纷纷对该区域表现出了浓厚的兴趣。如今在品牌地产商的带动下,市民对北部购房置业



宜居宜业宜游的滨河新区

小清河及两岸地区将建设成为以商贸物流、休闲旅游、商务办公、商业居住为主导功能的宜居、宜业、宜游的滨河新区,滨河新区功能定位被确定为城市副中心、发展新空间、风貌新传承、北跨桥头堡;滨河新区核心区规划将形成“一轴、一心、两片”的空间结构。

滨河新区,城市副中心 北跨桥头堡

滨河新区位于我市城区北部,东至东绕城高速公路,西至济南西编组站,南至北园大街开发带及工业北路,北至黄河南岸、济青高速公路,东西长约33.7公里,南北宽约5公里,总用地面积约120平方公里。在滨河新区的开

发建设中,将强化区域核心服务功能,实现城市副中心功能导向;利用比较优势,培育和引进特色都市产业并形成较为完整的产业链;规模化集群化发展园区经济,增强自主创新能力;利用循环经济的模式,保证城市可持续发展。由于黄河、小清河横亘在城区北部,“齐烟九点”散落其间,城市与自然环境天造地设,相亲相融,滨河新区在规划布局结构上将形成“一带、两轴、三心、四园、多片”的布局形态:一带,即小清河滨河景观及城市、经济、社会发展带;两轴,即泉城特色风貌带向北的延续轴和济泺路城市发展轴;三心,即济泺路商贸中心、北湖文化休闲中心、华山湿地游憩中心;四园,即药山产业园、东沙物流园、幸福柳工业园、济钢工业园;多片,即为各片区服务的多个居住组团及其配套服务设施。

根据自然环境、用地现状和功能定位要求,规划将小清河及沿岸地区划分为四个功能段:二环东路以东规划为一个以休闲游憩为主的滨河生态

湿地公园;济南动物园至历山路规划为以观光游览、商贸服务、文化娱乐为主的综合功能段;二环西路至济南动物园和历山路至贤文路规划为两个以生活居住为主的滨河景观段。

区域内道路交通体系建设将依托顺河高架、北园高架、济青高速以及未来规划中的地铁和快速轨道系统,构建快捷的对外交通系统。地区道路构筑六横九纵的主次干道网络,并逐步完善城市公共交通、静态交通、步行交通系统,形成通畅、便捷、高效的区域道路交通体系。

在产业布局方面,滨河新区将以现代服务业、旅游休闲业为主导,发展商贸物流、房地产业、现代农业、现代制造业、科技产业等低碳产业,两翼适当发展都市工业和农业,构筑“两带四轴四区”的产业布局。其中,两带为黄河郊野游憩带、小清河生态游憩宜居带,四轴为二环西路商贸发展轴、济泺路商业发展轴、历山路将军路商业发展轴、东部站前商务发展轴,四区

为西部农业观光游憩区、中部商业中心区、华山历史文化游乐区、东部公共服务区。

核心区,泉城北轴、“3E”新区

核心区是滨河新区开发建设中最重要区域。根据专家评审意见,滨河新区核心区位于主城区老城中心的东北部、泉城特色风貌带的北延地段,西至顺河高架路,东至东泺河、历黄路,北至二环北路,南至北园大街,规划总用地面积380公顷,未来将成为济南市重点发展的副中心。在功能定位上,专家结合北大资源集团和龙湖地产集团的开发意向,对方案进行深化调整,提出滨河新区核心区的总体定位为泉城北轴、“3E”新区。“3E”即综合活力展厅(Exhibition)、创新动力引擎(Engine)、拥河魅力绿心(Eco-core);功能定位是以现代服务业为主导,集商业商贸办公、文化体育、居住休闲等多种城市服务、管理功能于一体的城市综合体。

北部地产的吸引力

滨河新区换新颜,不仅得到广大市民的关注,更吸引了众多知名开发商纷纷进驻。香港世茂集团与天桥区政府签约,建设现代化新城,北大资源、天鸿地产等地产企业斥巨资拿地开发项目,滨河新区鲜明的

环境优势

滨河新区三分之一的区域紧靠黄河南岸,位于黄河冲积平原,有大量的黄河湿地资源。境内有十余条河流汇聚小清河,随着小清河的综合治理,小清河水量、水质将有所改善,为地区发展提供了大量的水资源。本区内还有华山、卧牛山、金牛山等九座山体资源,可谓河湖纵横成网,山水地貌俱

全,三面湿地环绕,丰富的水系、土、山体等自然资源为今后发展生态宜居的滨河新区提供了有利的条件。

地缘优势

小清河滨河新区相对于济南市的东部、西部新城而言,距离城市中心较近且是无缝衔接,有利于接受城市中心的经济辐射以及对城市中心公共

交通优势

清河滨河新区内各种路网结构已经比较齐备,尤其是快速干道发展较为完善;还有丰富的土地资源,小清河滨河新区总面积达150多平方公里,且大多为农业用地,具有广阔的发展空间。滨河新区以工业用地、仓储用地和大型商贸市场较多,土地置换成本较高的居住和商业金融用地较少。同时,区域内城市建设相对滞后,基础设施较差,使得区域内蓄积了大量存量

打造北部水畔生活

小清河区域的环境好了,景观改



善了,楼盘的品质感也相应地有了大提升。北部楼盘的“价值洼地”也被众多市民所看好,他们愿意体会楼盘购买后升值的快乐,周边的地价也是一涨再涨。

河水变清了,带来两岸地块价值逐渐由暗变明,由低到高。当然这种价值的发掘也是需要内在自身的变化,外在形式的推动和独具魄力的眼光。两年前,小清河综合治理工程建设开工,前后有数个小清河地块项目被外商跟进,但都或无疾而终,或迟迟不见启动。然而现在,小清河片区却成为地

王“温床”。北大资源集团又斥巨资接连拿下徐李片区和山师北院地块的综合开发权,计划打造出一个集教育地产、科技地产、健康地产为一体的城市综合体……一时间,一直被地产市场忽视的北部城区,在天时、地利、人和种种利好条件支持下,吸引了大批本土乃至全国知名房地产企业的关注,大牌房企纷纷入驻,现在小清河一带的房价已经每平米逼近九千元。

(楼市记者 贾婷)