从1999年185米的“第一高”,到现在规划中的500余米新地标

济南“长高”300米

本报3月13日讯(记者 喻雯 实习生 赵文静)国内龙头房企恒大地产即将在济南西客站区域投资建设具有地标意义的CBD超高层项目,其中主楼规划为500-600米。短短13年间,济南地标高度屡被刷新。有关专家表示,城市“长高”是必然趋势,但必须健康的“长”。

上世纪九十年代末,济南商业地产开发方兴未艾,济南高楼四起。高185米的索菲特银座大饭店在1999年开业,并在某种意义上成为济南的一张名片。基于此,索菲特也成了当时济南的“第一高度”。

2005年,高188米的济南明珠国际商务港建成,取代了索菲特银座大饭店成为济南“第一高”。2010年1月5日,绿地普利中心奠基,根据设计方案,普利中心高度将达到260米,济南的建筑也从此开始步入“200米”的高度。2011年5月底,绿地普利中心主体建筑最高点达到了300米,再次刷新济南高度。

然而,不久之后,济南又出现了新高度。位于奥体片区的启德国际金融中心项目最初设计为278米,通过规划论证后,最终以310多米的高度成为济南第一高楼,建成之后这里将成为济南东部新城的CBD。如今,西客站片区500余米CBD超高层项目再次创下新的纪录。

济南长高,不仅仅是建筑的高度,也同时见证了济南的城市发展潜力。在2009年底召开的全市经济工作会议上,济南提出要强力推进城市“长高”,力争把城市总容积率提高到2.5左右。

容积率的大小反映了土地利用强度及其利用效益的高低。在不少业内人士看来,济南目前的总容积率与杭州、南京等城市相比还处于较低的水平。城市建设除非突破设定好的容积率,否则决不允许向外延发展,以最大限度地对土地进行集约利用,从这个角度来说,济南“向上发展”还有空间。

山东大学经济学院副院长李铁岗教授认为,随着城市化进程的不断推进,城市密度会增大,土地资源稀缺,土地价值上涨,城市“向上”发展是一种趋势。“城市长高是必然趋势,但是必须得健康的长。”李铁岗表示,城市的长高应该要与经济的增长相统一,不能盲目追求“长高”的形象工程,这应该是一个逐渐、长期的过程。

索菲特银座大饭店(1999年开业) 济南明珠国际商务港(2005年建成) 绿地普利中心(2014年底完工) 启德国际金融中心(预计2015年完工) 西客站片区CBD超高层项目(规划中)