

中央商务区有望实现三个“100”

总部经济发力, 济南CBD发展势头强劲

本报记者 肖龙凤

200万平方米楼宇打造现代化新城

济南中央商务区位于历下区,地处省会窗口位置,是省市政治、经济、文化和都市中心。2008年,随着全运会场馆建设,济南东部新区基础设施日益完善,作为济南市核心城区的历下区,审时度势提出了建设商务中心区的发展规划。

早在1925年,美国社会学家伯吉斯提出了CBD(Central Business District)的概念,亦即中央商务区。当代CBD一般位于城市的中心区域,拥有城市中密度最高的建筑群,最高的地价、最便捷的交通、最集中的商务活动,它的发展代表了一个城市的经济实力 and 城市形象。

2011年3月,济南城市总体规划委员会批准,济南中央商务区规划上升为全市发展战略,着眼长远发展,拓展城市发展空间。历下区借力省城济南城市空间发展战略“东拓”之势,举全区之力实施中央商务区开发建设。

济南中央商务区位于历下区东部奥体文博片区,毗邻山东

博物馆、奥体中心和高新技术科技园。为加速其发展,历下区制定五年发展规划,并已邀请陆家嘴总部经济聚集区规划建设高级顾问、新加坡规划之父刘太格进行深入研究,着力扩大核心区至3.3平方公里,西至文博西片区、东至奥体中路、南至经十路、北至工业南路;辐射区东至奥体中路、西至浆水泉路、南至旅游路、北至工业南路,面积10.2平方公里,规划建筑面积2000万平方米,以解决中央商务区后续发展的问题。

中央商务区基础设施逐步完善,大片现代化建筑拔地而起,一座崭新的现代化新城雏形初现,形成新的政务中心、经济中心和高端企业发展平台,为建设中央商务区打下了坚实的基础。

截至目前,中央商务区及辐射区内已建成商务楼宇超过200万平方米,现共有建设项目69个,总占地面积约13000亩,建筑面积近1400万平方米,投资总额约1000亿元。



济南中央商务区正在形成一座现代化新城。(资料片)

“希望经过几年的努力,济南中央商务区内有100座以上高层建筑,形成100亿元区级税收,落地100家总部企业,成为全区科学发展的主引擎、经济建设的主阵地、城市形象的新主标杆。”近日,在历下区第十七届人民代表大会第四次会议上,历下区区长宋永祥如是说。济南中央商务区正在成为历下区推动经济扩容增质的一个重要支撑平台。

短短几年时间,位于历下区的济南中央商务区及其辐射范围内已入驻重点企业近450家,片区内各重点企业总注册资本达1200亿元,年营业额超过700亿元,形成区域税收近百亿元。这一个个耀眼数字的背后,既有几年来逐渐夯实的基础,也有合理规划利用的立体化空间为其提供发展的无限可能。



▲济南中央商务区基础设施逐步完善。(资料片)

立体化功能网络成空间利用典范

中央商务区是城市功能最完备、设施最完全的区域,但交通问题、基础设施问题、环境问题等也在一定程度上影响和制约着商务中心区的发展。充分利用地上、地下空间,因地制宜将地面空间中可在地下运行的功能转入地下,地下文化活动中心、地下商场、地下轨道交通等为人们提供了一种新的生活空间。

济南中央商务区中心轴地面景观引入曲线造型,意寓泉城文化,突出本地特色。同时结合公交站点、重要的城市轴线和公共设施等,利用现状天桥及规划地铁站,形成多处南北联系的节点,实现经十路两翼从空中到地下的立体互动,促进商业氛围营造,增加人气活力。

为了更高效利用中央商务区土地资源,充分利用地下广阔空间,将城市从地上向地下延伸,历下区特聘请上海市政设计院对中轴线周边地下空间进行整体规划策划,主要是在经十路

北侧,将华润万象城、中弘广场、中国人寿、文博金融中心4个总部企业聚集的项目的地下约55万平方米的空间全部连接贯通和开发利用,合理设置地下通道,规划停车位,缓解地上交通压力。

地下一层为下沉广场,引进高档商业和文化娱乐设施,进一步完善中央商务区功能,为商务活动提供服务支持;地下二层为停车场,规划大量停车位,从根本上解决中央商务区建成后出现的停车难问题;地下三层、四层为地下的车辆行驶的内循环路网及轨道交通,可大大缓解地上交通压力。

济南中央商务区还结合全市轨道交通和地铁建设,提前预留空间,形成四通八达、纵横交织、地上地下一体化的立体功能网络,打造集交通、停车、商业、人防以及市政设施为一体,全省规模最大、全国范围内规模较大的地下空间利用典范。

建成后预计年税收可达300亿元

近年,随着北上广发展的饱和,经济外溢,很多企业和人才纷纷来到济南中央商务区投资、就业,抢占经济制高点。北京金融街集团、中投集团、中金控股等一批集团上市公司意向投资,为济南中央商务区的发展提供了新的机遇。

2014年,中央商务区新接洽国内外知名的大型企业和投资集团企业近30家,包括中化方兴地产、龙湖地产、上海证大集团、金科地产、朗诗地产、雨润集团、新华保险、戈壁基金、华顿经济学院、国庆控股集团、申银万国投资、红星美凯龙、台湾太平洋百货等。

此外,山东省国资委、省企业联合会、省保监局等省级经济管理机构;国家开发银行、平安银行、山东省建设银行、山东省农信社、渤海银行、北京银行、中国人寿、中国石油、中国石化、中海油、山东省国电、山东能源集团、高速集团、中烟集团、大唐新能源、鲁

信集团、临工集团等一批地区级金融、保险单位及大型企业集团入驻济南中央商务区,使得济南中央商务区的总部聚集效应进一步显现。

历下区将继续举全区之力推进中央商务区建设,完善路网、管网等基础设施和配套公共服务,加快形成以总部企业为核心、以金融机构为保障、以咨询服务为配套的高端产业生态链,进一步增强辐射带动效应和发展性资源聚集优势,使之成为外来总部企业落户济南首选之地。

中央商务区全面建成后,辐射带动周边10平方公里,范围内将有近百座高层和超高层建筑,2000万平方米高档载体投入使用,预计年实现税收300亿元,成为省内总部企业密度最大、金融机构数量最多、商务服务能力最强的现代服务业聚集区及土地单位面积产出效益最高的区域,成为国家CBD格局中的重要节点。



济南中央商务区大片现代化建筑拔地而起。(资料片)

总部经济形成, 区域税收近百亿元

现在中央商务区及辐射区域内已入驻重点企业近450家,其中以中石化山东分公司、中国人寿山东分公司等为代表的省级区域总部16家;以山东能源集团、高速集团、中烟集团、鲁信集团等为代表的省级总部近30家;以北京银行济南分行、中航物业济南分公司等为代表的市级区域总部40余家;以济南市城投集团、中润集团等为代表的市级总部近百家;区县级总部超过200家;按行业来看金融服务业机构65家、商贸商务服务业机构近300家。

这些入驻重点企业中,多为大型央企省级总部、山东大型国企总部。片区内各重点企业总注册资本达1200亿元,年营业额超过700亿元,形成区域税收近百亿元。济南中央商务区的总部经济快速聚集,总部聚集效应进一步显现。

随着高端产业聚集效应凸显,济南中央商务区已经成为拓展山东市场的首选之地、中心之城,总部经济成为中央商务区发展的强力拉手。

总部经济对于济南市,历下区都具有重要的现实意义,可以有效提升区域整体创新能力,促进城市经济转型和可持续发展。总部经济说到底是一种高端经济和知识经济,一旦形成,就可以给当地区域经济发展带来诸多外溢效应,比如税收供应效应、产业聚集效应、产业关联效应、消费带动效应、就业乘数效应、资本放大效应等明显的外溢效应。

济南中央商务区正在形成以现代服务业为核心、智力密集型产业为引擎、高端商贸为基础,具有强劲区域核心竞争力和省会城市特色的现代化产业体系,为济南建设区域性中心城市提供重要支撑。

