



编者按

5月初,济南市规划局公示了西客站、九曲、北湖等12个片区控制性详细规划方案,面向社会公开征求意见建议。其中,涉及到高新区的控规方案有贤文片区、汉峪片区和章锦片区。被规划片区曾经是什么样子?新规划给片区发展描绘了怎样的蓝图?片区未来可预见的发展方向是怎样的?本报记者走访各大片区,为大家详细介绍贤文片区、汉峪片区和章锦片区的过去、现在和将来。

【贤文片区控规】

规划范围:东至凤凰路,南至经十东路,西至奥体中路与大辛河,北至花园东路(涵园大街),总用地面积1347.97公顷。

功能定位:国家级高新技术科研示范区,集科技研发、商业金融、生活居住为一体的区域性公共服务中心。
街区规划:片区共划分为11个街区,按照相应主导功能进行控制和引导。规划总居住人口约22.8万人。

15年,庄稼地上长出一座城

贤文片区将成为东城未来核心



15年前,高新区的国际会展中心还是个养牛场;15年前,牛旺社区还是个有着围子墙的小村庄;15年前,从高新区管委会大楼上放眼望去,四周多是庄稼地。

如今,庄稼地上长出了一座城。不仅如此,在快速的城市化进程中,这座城还面临着“腾笼换业”的新要求。根据新的控规,未来贤文片区将转变功能,成长为东城核心。

本报记者 修从涛

1 推倒围子墙 建起了新社区

村委委员王茂民仍清晰地记得,2005年4月22日,牛旺庄举行了旧村改造奠基仪式,庄里最后一堵破败的石头围子墙被推倒了。

据《牛旺庄志》记载,1865年,牛旺庄为防捻军侵扰,集周边多村民众之力,历经3年时间,在庄四周修建成石头围子墙。围子墙总长约2200米,墙高7到15米。围子墙开有四门,南门叫望岳门。

没有了盗匪的侵扰,围子墙的彻底清除也预示着牛旺庄的新生。经过多年的旧村改造,如今已有95%的村民回迁到了新建成的牛旺社区里。原先的牛旺庄旧址上,也拔地而起了一座座新的住宅楼。只有牛旺社区南大门的背面还刻有“望岳门”几个字,依旧在铭记着那段历史。

牛旺庄曾是济南东郊较大的一座村子,据村里老人介绍,原先的牛旺庄东到小汉峪沟,西到如今的会展西路贤文社区,南到现今的大山坡(山大软件学院),北到胶济铁路,基本上占据了如今贤文片区近2/3的面积。

2001年,牛旺庄、贤文等5个村土地划归高新区规划建设。工业南路以北区域成为高新区规划的住宅区。从此,该区域的建设加快,原先的庄稼地上不断崛起新的楼盘,仅商业楼盘就有海信慧园、茗筑美嘉、鑫苑国际、未来城、新东方花园、新生活家园、盛世花城、汇展香格里拉、明湖白鹭郡……

2 大商超汇聚 东城核心初现

有人的地方就会有商业,随着大规模的人口聚集,在一些住宅小区的沿街段,曾自发形成了一些马路市场,给周边居民生活和城市管理带来较大压力。

一些商场和超市看准了这里的商机。2011年6月28日,银座高新区店正式开门纳客,这是进入高新区的首家大型综合类商场。紧接着,2012年9月,高新区家家悦会展店开业,这是高新区首家较大型的生活类超市;2013年,雨滴广场从前期的试营业转入成熟运营;2013年底,丁豪广场开始运营;2014年6月,会展中心东侧的高新区万达广场项目也已开工。

“实在想象不到,这几年的发展这么快。”高新区档案馆馆长刘玉洁在高新区工作已有近20年光景。在她的印象里,2001年的时候,高新区贤文片区里,只有管委会大楼和软件园的梯形楼两大高层建筑,其他的就是一眼望不到边的庄稼地。

刘玉洁还记得2001年临近春节的那个夜晚。“那段时间,正好是高新区管委会从二环东路的火炬大厦搬往现在的高新区管委会大楼。为了不耽误白天工作,我们就晚上搬家,那时候工业南路也没现在这么宽敞,路不好走,道路两边也没什么建筑。”



▲贤文片区建设中的高新万达。
本报记者 修从涛 摄

▲牛旺庄拆迁改造前航拍场景。(资料片)



3 片区饱和面临“腾笼换业”

时间一晃15年过去了。

除了众多住宅楼盘和大型商超综合体之外,作为占据高新区中心区的主要部分,贤文片区里汇集了电子信息、生物医药以及现代服务业等多个高新区的主导产业。但在快速的城市化和工业化过程中,片区的发展也出现了新的问题。

“高新区各大片区经过了

不同的发展时间,不同的发展阶段所面临的任务是不一样的。”济南高新区投资服务局局长高木仁介绍,高新区的控规再修编对各个片区的发展提出了各自的新定位,其中,中心区将大力发展现代服务业及相关配套产业,以及中小型研发贸易企业、大型企业总部和结算、研发、销售等中心

有机并存,将中心区发展成新型住宅、购物娱乐、文化教育、医疗健身等功能健全的城市东部中心。

这就涉及到“腾笼换业”。目前高新区已经在对贤文片区里的部分企业进行搬迁,主要保留现代服务业和电子信息产业。为了避免“一搬就死”的发生,高新区提出了“以存量换增

量”的“腾笼换业”举措。

据介绍,中心区企业搬迁后空出的土地将产生相当一部分效益,“我们将原来的工业用地调整成商业用地,搬迁企业可以活动一部分资金,用于搬迁后的再发展。”高木仁介绍,“腾笼换业”将适当降低该片区工业用地的比例,有望由原先的12%左右调整到6%左右。

4 由工业园区转为城市功能区

“腾笼换业”政策,在前不久出台的贤文片区控规中得到印证。

在新的控规中,贤文片区的规划目标为,依托科技研发总部基地,进一步发展片区内科研、服务等功能;完善片区配套设施,重构城市空间,实现由工业园区向城市功能区的转变。

实际上,这个转变早已经在

发生当中。在贤文片区里新建的国华印象、中铁汇苑等楼盘项目中,配套了学校,成立了社区居委会,这说明城市服务功能正在加强;前不久在贤文片区里开展的凤凰路、舜华北路等部分道路扩建,以及成立停车办等,说明城市管理功能正在加强;在高新区中心区的招商引资中,注重高端研发和企业

总部及相关服务业,这也说明城市产业定位正在发生变化。

不仅如此,在新的规划中还规划了多处垃圾转运站和变电站,同时在人口聚集区域,还配套规划了多所新的中小学。与之前贤文片区控规最大的不同点在于,出台新控规的同时,还将片区划分了11个街区,并加入了街区的控规和发展方向。

将保存在牛旺村居的旧改前的航拍老照片,与贤文片区新的控规相比,巨大的变化给王茂民带来了一些沧桑变迁的新感受。没有人能想到,现在的齐鲁软件园,曾经是大山坡下的几条深沟;如今的国际会展中心,曾经是个养牛场……

15年,庄稼地上长出了一座城,并且正在成长为东城核心。