



片区新蓝图

【汉峪片区控规】

规划范围:汉峪片区范围为北至经十路,南至车脚山村,东至莲花山、城墙岭,西至玉顶山、舜华南路和盖

子山。规划总用地面积1326.32公顷。

规划目标:遵循生态优先、公交引领和保障公共利益的原则,突出片区作为城市副中心的崭新形象与汉

峪金谷的标志性城市景观。力求建设一个宜业宜居绿谷,打造成有效率、有活力、有魅力的城市特色新区。

功能定位:区域商业金融、商务总部中心,集创意研发、生态居住、配套服务于一体的复合功能新区。

# 小山沟里的现代化蝶变

## 汉峪片区将打造成省城东部新名片

发源于南部山区的小汉峪沟,自南向北流淌了不知多少年。依山傍水而居,南北胡和大小汉峪4个小山村的祖祖辈辈们,就生活在这汉峪片区里。随着济南城市东拓发展,这几个小山村也不可逆地卷入了城市化的潮流中。

当一栋栋高楼拔地而起的时候,有人说,汉峪片区的崛起使当地村子约3000户农民失去了土地;也有人说,小山村今天的发展成就得益于汉峪片区的开发。但毫无异议的是,已经没有人愿意再回到10多年前的那几个落后的小山村。

本报记者 修从涛



旧改后,大汉峪村民住进高档安置社区。 本报记者 修从涛 摄

## 金融新中心,开建 济南新“第一高”

小山沟的蜕变还不算完。除了建国际学校,汉峪片区内还将建设国际医院。济南市卫生计生委主任贾堂宏在接受媒体采访时曾介绍,将在汉峪片区新建济南市中医医院东院区和高新区医院,高新区医院挂济南市国际医院牌子,达到国际医疗水平。汉峪片区的发展,还不得不提汉峪金谷项目。它也是在被收储土地上崛起的大型综合体。项目建成后,将成为黄河中下游地区首屈一指的大规模金融中心。

5月初,汉峪金谷项目里有着省城准“第一高”之称的333米超高层建筑已经开建,两年后,将取代绿地中心成为省城的新“第一高”。

汉峪金谷就像一张名片,带着曾经的小山沟走上了国际化。前不久,有着百年历史的顶级酒店品牌凯宾斯基正式签约将入驻汉峪金谷,而这只是入驻汉峪金谷的诸多世界知名金融类机构以及国内乃至世界知名企业总部中的一家。

有人说,汉峪片区的崛起使当地村子的3000多户农民失去了土地;也有人说,小山村今天的成就得益于政府对汉峪片区的开发。但毫无异议的是,原来的小山沟正在发生蜕变,已经没有人愿意再回到十多年前的那几个落后的小山村,也没有人怀疑,再过10年,当年的小山沟将变得更加国际化。

从小在小汉峪沟摸鱼长大的王宏有些诧异,他不明白,这个小山沟到底有什么魔力。但他说,学校多了,交通好了,办公楼多了,他会在周边开个小餐馆。不错,发展服务业,这也是赵文福为告别土地后的村民们规划的新出路。



大汉峪旧村未改造前的房舍。(资料片)

### 1 旧改安置, 小山村告别平房时代

宽敞气派的社区大门,规划漂亮的高层楼房,布局精美的绿地景观……如果不是亲眼见到,很难让人将这高档社区与汉峪片区的旧改安置房联系在一起。

时间回到2001年。从这一年开始,北胡、大汉峪、小汉峪和南胡4个村陆续划归高新区代管。划归高新区,并未使当时的小山村意识到将要发生什么。只是,不久后,当高新区管委会下发通告实施“蓝天”工程,要求“保护山体,停止滥采山石”的时候,小山村里第一次喧哗了:“不让采石头,吃什么?”

发源于南部山区的小汉峪沟,自南向北流淌了不知多少年。依山傍水而居,南北胡和大小汉峪4个小山村的祖祖辈辈们,就生活在汉峪片区里。山区土壤不熟,粮食收成不高,开山采石曾一度成为这里居民的主要产业和收入来源。当年,小山村的村民们人均年收入在6000元以下。

山体禁采挖之后,村庄土地收储和旧村搬迁改造等一系列政策的出台,让这几个小山村再次陷入喧哗。一时间,拆迁补偿、占地补偿、安置政策等成为村民们街谈巷议的主要话题。

带着失地后的些许迷茫,不少村民投入到了旧村改造的工程建设中。2008年初,南胡村在高新区率先实施旧村改造方案,紧接着,北胡、大小汉峪也陆续启动。如今,南北胡这两个村子的安置工作基本结束;再过2个月,大汉峪村的旧改安置二期也将完成;小汉峪村的旧改安置也已在如火如荼地进行中。

看着旧改后拔地而起的高档社区,可以预想的是,再过不久,小山村的村民们将彻底告别住平房的历史。

### 2 土地收储,村民收入翻了3倍多

“不患寡,而患不均。”如何公平地让失地农民们享受到应有的补偿,考验着政府的决策水平,也考验着村两委的能力。根据当时的汉峪片区发展情况,高新区按每亩10万元的土地作价,收储4个村子的土地;同时按照济南市当时的标准,对村民进行拆迁补偿和旧村改造安置。

小山村的旧改安置,在当时中国的城市化进程里没有什么特别。如果说有差异的话,那就是,没有采用对村民一次性补偿的方式,而是根据当

时高新区的财政状况和村民长远发展考虑,采取了每年分红的政策。

“这个政策可能有村民不理解,实际上是考虑到村民子孙后代的长远发展。”大汉峪村书记赵文福算过一笔账,政府收储了大汉峪村3000亩土地,土地收储获得的收益作价入股,村民每人每年可以获得分红收益。2015年,村民每人可以获得5900元的分红收益,今后每年还将有100多元的增长,村里的子孙孙孙将永远享受这个福利。

另外,旧村改造安置工程,村民每人能分得约

60平方米的房子,按照一家三口计算就是180平米,“也就是说,90平方米的房子可以分到两套,住一套出租一套,又可以获得一部分房租收益。”

不仅如此,为配合旧改工程和片区开发,村里还成立了工程公司和绿化公司,村民可以选择入股(入股村民可获3万元补偿),同时也可以在公司里工作,又可以获得一部分收益。

用赵文福的话说,村民就算啥事不干,每年获得的净收入就比划归高新区前翻了3倍多。

### 3 片区控规,未来居民将达15.5万人

今年5月,济南市规划局出台了汉峪片区控制性详细规划(意见征求),控规将该片区的未来发展方向进行了详细的阐明。根据控规,该片区被定位为城市副中心,成为区域商业金融、商务总部中心,集创业研发、生态居住、配套服务于一体的复合功能新区。这在以前,村民们连想都不敢想。

基于整个汉峪片区未来发展前景的考量,一些有着敏锐商业头脑的开发商们也涌了进来。港舜置业、奥林逸城、德润天玺、凤凰上郡、汉峪中铁、东安凤凰

国际、东城逸家、东方山水华府、涵玉翠岭、金汇瀚玉城等十多个商业楼盘自北向南拔地而起。规划里称,未来汉峪片区的人口规模约15.5万人。

随着大量住宅楼盘的崛起,配套学校成为人们是否落户这里的重要考量。根据规划,片区内将新增2所高中,2所初中,4所小学,1所九年一贯制学校,还有一所国际学校。加上现有的高新二实验,片区内将有超过10所中小学。

如此密集的楼群和人口聚集,也让人们对片区的交通承受能力划出问号。济

南市城乡编制研究中心处长宋先松说,汉峪片区的控规着重加强了交通方面的研究。“以公交为先导,里面布局了很多个公交首末站,还要建设大型的公交枢纽和停车场。将来还将把凤凰路南延和二环南路东延线连接起来。”

从公示的汉峪片区控规图中可以看到,经十东路、龙奥北路、旅游路和凤凰路将成为汉峪片区的主干道,片区里将增设4处公交首末站,建设一处占地1.64公顷的汉峪公交枢纽,公交停车场面积达4.56公顷。



汉峪片区里正在建设中的汉峪金谷金融中心。 通讯员 杨春 摄