

十余家开发企业负责人支招济南CBD建设

地下世界建多大需提前定好位

A 地铁站尤其地下站能否先建设

CBD设计中,四线七站的轨道交通成为亮点。对轨道交通建设和片区大项目落地,华润置地高级副总裁、山东省公司总经理张大为说,CBD的小路网,小退界是设计的一大亮点,建议做好小退界的消防等市政配套,方便企业入驻后的系列问题。“建议地铁站先行,尤其是地下站,片区商业地下空间会与地下站有联系,相关部门可以根据地铁站点提前做好预留,避免未来施工过程中再次开挖。”

鲁能亘富地产有限公司总经理部长志说,从目前领秀城社区来看,南城的交通压力成为项目最大问题。“CBD一定要做好交通,我看规划设计中,车库的数量有些不足。”部长志也提到了市政配套的问题,水、电、暖、路等做好,企业入驻后才能更好地开发。万达地产济南公司总经理袁亚兵表示,济南CBD在引进企业入驻前,最好先做好市政配套建设,这样才能够更好地为企业提供基本的服务支持。

B CBD可否增加停车场停车位

CBD近1000万平米的开发量,未来的交通对片区将是一个压力。

对于片区着重发展的公共交通,万达地产济南公司总经理袁亚兵说,片区发展公共交通是好趋势,但是也要考虑到目前市民出行的习惯。“像深圳的CBD最大的问题就是停车难,目前市民对小汽车的依赖性很大,虽然公共交通有地铁有公交,但是很多人未必会坐,这是非常现实的问题。”袁亚兵

说,结合目前的这种现实状况,建议在CBD可以适当增加停车场和停车位的建设。

济南中海地产有限公司财务总监郭新华表示,由于CBD在规划上为居住商务混合用地,因此在解决CBD停车问题时,可以合理利用停车资源,“比如白天的时候可以将车停在小区里,晚上的时候小区居民也可以将车停在附近单位里,政府可以搭建一个平台,来合理调配停车资源。”

CBD五座标志性建筑

绿地瞄上420米“山”

已开始做前期设计、商业业态等研究

本报记者 喻雯

“山、泉、湖、河、城”,五座富有泉城特色的地标建筑将成为CBD片区中最大亮点。这个规划也引起了“超高层专业户”绿地集团的兴趣。24日,绿地集团山东事业部总经理助理陈莉说,9月份集团与济南市政府签订了超高层合作框架协议,根据CBD城市设计要求,他们瞄准了420米的超高层,目前已经在做前期的设计、商业业态等研究。下一步等供地方案出台后,将出手把项目落地。

根据城市设计方案,济南CBD将在中央建设五座高度在220米-420米的塔楼,体现济南五大城市特色:山、泉、湖、河、城。面向西边的五顶茂陵山,三高两低,俯视如同一只手的五个指头。

“我们想做最高的地标,也就是代表‘山’的420米的超高层。”陈莉说,今年9月14日,绿地集团跟济南市政府签订了绿地集团《济南中央商务区超高层项目战略合作协议》。根据当时的设想,超高层的高度将达到569米,这个高度可以排进世界前十。“那个时候CBD的城市设计方案没有出台,当时计划建的是超高层,所以高度在500多米。根据现在的规划,片区要建的是超高层建筑群,高度就没必要那么高了。”陈莉说,他们看好的是片区最高的420米的超高层,已经开展了前期设计、业态等方面的研究。从功能定位上,CBD的超高层跟目前的第一高绿地中心将有所不同,主要以金融中心为主导来做产业导入和聚集。

对于超高层建筑,陈莉说,从他们在武汉、大连等城市建设超高层的经验来看,目前济南CBD给超高层建筑的块地面积偏小,只有18亩地左右,不宜于整个建筑的统筹规划和建设,她建议如果是420米的超高层,地块的面积可以在50亩地左右。“从规划设计来看,片区有商业和住宅混合地块,为了避免一些城市出现的‘夜间空城’现象,我们建议可以适当增加地块的住宅功能,从而可以保证更多人口的导入,有了人口的聚集,才能真正做到全天候的活力。”陈莉也提到了市政配套的重要性,目前他们集团的开发项目遇到了供电问题,供电不能保证,会直接影响整个写字楼的运营,这些都是招商过程中的不利因素,建议有关部门前期工作提前做好。

高大帅CBD露面后,大家都对片区后期的招商运营比较关注:1000万平米的开发量,未来将有什么项目入驻?主要聚集怎样的产业呢?24日,济南市规划局等部门组织召开中央商务区开发企业招商座谈会。绿地、万科、中海等十余家企业负责人根据中央商务区城市设计方案,结合企业定位和发展意向,主要围绕基础设施先行、轨道交通同步建设、完善地下空间规划建设、加强配套服务等提出了建议和期待。

本报记者 喻雯



CBD规划效果图

C 地下空间发展多大最合适

CBD将建成济南最大的地下新城,近200万平米的地下世界里,将有轨道交通、商业、环路等,为市民提供一个宜人的环境。对于地下空间的开发利用,多名企业负责人结合实际提出了建议和意见。

万达地产济南公司总经理袁亚兵说,在地下商业的发展上要慎重,济南与香港不同。香港的地下商业发达,是因为每年有大量外地人涌入,这些人将流为地下商业带来人气,济南要结合实际情况来进一步明确地下世界的定位。

世贸股份助理总裁兼山东区域总经理陆术东说,地下空间建起来后,运营对于城市来说是一个挑战,有关的调研工作前期要做充分。

金地集团董事长朱克平说,现在互联网+和网购对实体商业造成了明显的冲击和影响,为了吸引项目落地,建议政府可以出台更多人性化的政策,比如市政的燃气可以通到写字楼,使写字楼不再只是过去呆板的办公场所,可以增加更多的休闲、娱乐和体验。

D CBD夜生活还需要丰富点

恒大地产集团山东公司总经理谢伟说,CBD是济南的新名片,要做旺,必须解决夜间的人气问题。白天、夜间怎么结合?纽约的曼哈顿都在转型,写字楼早已不是传统的写字楼。

济南万科房地产开发有限公司总经理黄运林说,万科房产本身在济南东部区域建设了几个项目,通过目前建设的项目可以发现,济南东部区域东西向的交通动脉还是比较缺乏的,大多是南北交通更顺畅一些,因此在

建设CBD的时候,应该对东西向交通动脉进行着重加强。

世贸股份助理总裁兼山东区域总经理陆术东在谈起济南CBD建设时表示,济南CBD中建议增加一些特色型的街区,融入并体现济南本地的特色。同时要对夜生活进行丰富,让人感到舒服,CBD中的夜生活不要太拥挤,“很多CBD中吃饭也得排队,打车也打不上,我是深有体会,解决这一方面需要下点功夫。”

CBD将建济南首条酒吧街

中央商务区招商引资政策正在草拟

本报记者 喻雯

24日,在中央商务区开发企业招商座谈会上,开发企业对CBD的城市设计提出了建议。针对企业关心的问题,济南市相关部门也给出了明确的回应。

针对企业普遍提到的“完善基础设施,加强市政等配套”,济南市规划局局长贾玉良说,中央

商务区的城市总体设计出炉后,下一步将委托华东建筑总院等国内顶尖设计单位开展地下空间等专项规划,具体有综合交通、地下空间利用、市政配套、景观环境设计等。“这些专项规划将会细化有关交通、市政配套等问题。”贾玉良说,针对大家提到的丰富夜间生活,避免“夜间空城”,规划在CBD片区东西轴线

上做一条进深为8米的酒吧街,这也是济南第一条完整的酒吧街,是丰富CBD上班族及周边市民文化、娱乐、休闲生活的重要形式。

“北望黄河赏鹤华秋色,南倚泰山揽山水入城。”贾玉良说,他希望未来CBD可以建成一个富有泉城特色,宜居宜业的理想场所。

针对企业关注的拆迁问题,

历下区区长宋永祥说,目前CBD片区已先后释放出710亩地、810亩地和1007亩地,当前中央商务区3.2平方公里范围内可供开发的征地已经达到了2500亩左右。“我们将对企业做好各种服务,给企业打造一个好的投资环境。”宋永祥说,下一步历下区将出台政策,对CBD的每个建设项目成立工作小组,从项目前期规

划、拿地到竣工、验收等,工作小组提供全程的服务。

在座谈会上,不少企业很关心CBD的招商优惠政策,对此,济南市投资促进局局长宋卫东说,目前CBD的招商引资政策正在草拟中,未来将凝聚各界力量,结合具体项目开发,加快推动CBD建设发展,在商务区的建设和发展方面实现共赢。