

■东城华章——解码东拓13年变局

格局
之变



2006

唐冶新城刚起步时的样子。(资料片)
本报记者 周青先 摄



2014

华山片区开始拆迁。(资料片)
本报记者 周青先 摄

从一张饼状拉伸成一个条状

13年向东向东再向东,东城改变济南格局

如果要从济南的版图上划出一块最炙手可热的区域,大多数的济南人一定会落笔在东部。人们的选择是理智的,因为东城只用了十几年的时间,便一举成为济南发展的高地,并改变了济南的发展格局。促成这样的现状,有政策的影响,有产业的带动,还有人们选择上的偏爱。而如今,这些影响因素还在继续。济南的格局,在不久的将来会又一次因东城而改变。

本报记者 刘雅菲

济南200米建筑
要首选CBD

没事的时候,丁家庄村民苏崇新就喜欢坐在村口的树下,看着一路之隔的那片刚刚拆迁完成的土地,那里曾经是丁家庄的集体土地,上面建设了多家在济南都挺有名的集体企业。而现在,那里的土地已经恢复到了最初的平坦状态,等待着一座座高楼大厦在它身上拔地而起。那些高楼大厦,就属于济南的CBD片区。

CBD最终落在奥体文博片区的那一天,让丁家庄村党支部书记王强终生难忘。“听到这个消息心里很振奋,丁家庄村发展最好的机遇来了。”这不仅是丁家庄的机会,对于济南的东部乃至整个济南来说,CBD的选址确定都将是发展史上节点性的标志。

“文博片区基础好、区位好,机遇也很好,市场驱动力非常明显。”省委常委、济南市委书记王文涛曾这样解释选址的原因。而这样一个发展的高地,还将继续“长高”。

最明显的高,是大楼的身高。在济南的计划中,今后如果要有200米的建筑想落户济南,首选的片区就是CBD。而且现在已有5栋高度在220米到420米之间的楼列入规划,分别对应“山泉湖河城”,将创造泉城新地标。

但是不要认为这些楼会成为“傻大个”,中央商务区承载着济南区域性经济中心、区域性金融中心定位,济南也鼓励金融总部优先在中央商务区落户发展,这些“高大帅”的建筑将成为首选的承接平台,帮助CBD成为济南的“华尔街”。

东城的气质
就是改革的劲头

CBD建设占用的土地中,有一半原来属于丁家庄。作为历下区为数不多的城中村,丁家庄可以说是东城的一片发展洼地,但是CBD来了,洼地将一跃成为高地。王强表示,旧村改造后,丁家庄村保障房将建在CBD片区内,今年8月31日就能启动建设,建成之后初步打算出租、

经营,来保障改造后村民的生活。“到时候的收益肯定会超过2000万。”

CBD被定义为一个能够集中展示全市改革发展成果、代表东部沿海经济大省省会形象的标志性区域,其实不仅是CBD,整个东城现在也已经成为济南的形象代言。

从章丘境内的平陵城迁到历山脚下的历城,开设商埠后中心城再一次向西,著名学者曾徐北文用“不断西迁”概括几千年来济南城变迁的总体趋势。但近年来,济南城市发展趋势开始向反方向进行,东城领先的优势开始变得越来越大。

济南市规划局总规划师牛长春给济南的东部城区做了个界定,东部城区指的就是二环东路以东的区域。这里有高新区、有奥体中心、有汉峪金谷、有新东站、有唐冶片区,济南看起来发展潜力巨大的片区都落户这里。

由于工作的关系,常先生每周就得沿经十路通过东部城区进出城一趟,来来往往三年间,一些变化悄然发生。有一天他突然发现,济南的东城已经有一个现代化大城市的感受了呢。“道路两侧高楼林立,城市显得很有现代感。跟从其他的方向进济南,感觉不太一样。”

看城市还得看其内在的气质,而这种内在气质就是发展的动力。如果说CBD现在的发展大都还停留在规划中,那么东部城区高新区就已经在默默提升东区气质了。

且不说高新区在高科技、金融方面的成绩,单说改革的劲头,高新区就走在了前头。

每天下班前,在高新区管委会机关工作的张鹏(化名)都得仔细填写当天的工作日志,这份日志将成为考核他的依据,考核结果关系到他的收入,还关系到他能否继续在这个岗位上工作。“我以前真没想到机关工作还会像企业一样实行绩效考核,真得紧张起来了。”

让张鹏紧张起来的是高新区的再创业,这一次,高新区从体制机制改革入手,打破编制内外人员身份限定,实行能上能下的绩效考核方式任用人员。济南市也全力助推高新发展,将涉及47家单位的三千余项市级行政权力事项下放至济南高新区管委会,加快项目在高新落地。



2016

CBD航拍图,写字楼群大气现代。 本报记者 刘军 摄

东部西部一起发展
城市格局拉伸成条状

“落户高新区、落户东边,肯定不会后悔。”在介绍完高新区的情况后,高新区相关负责人表示。但曾经的东城可没有这样的自信。“十几年前,我们单位组织在东边一个楼盘团购房子,大家都不愿意去买,还得领导挨个儿动员。”市民窦女士说,如今当时买了的人都偷着乐呢。

如此大的转变,其实就发生在13年之间。2003年,济南城市空间发展战略确定为“东拓、西进、南控、北跨、中疏”十字方针。“那个时候,济南的主城区东侧也就到燕山立交桥吧。”济南市委一部门负责人李军(化名)回忆说,十字方针提出后,算是近年来济南东城发展的第一次重要节点。

在济南规划设计院副总工程师邵莉看来,上世纪50年代发展起来的东部老工业区和90年代开始发展的高新区,其实都是东部城区历史上累积起来的产业支撑。“从产业支撑的角度来看,东部的基础比西边、北边都要成熟,因此在几个方向的发展中,东部成了一个先行者。”

2009年举办的全运会,则是东城发展的另外一次助推。“全运会召开之前,东部城区进行了场馆、基础设施等大量的建设,推动了其发展。”山东大学城市与房地产研究中心主任程道平表示。此外,济南市委、市政府东迁,省立医院东院等基础设

施的建设,也都成为东城的发展引擎。“公共服务提升后,房地产项目也都被吸引来落地,东部城区也就吸引了更多人口。”城市也自此一路向东,延伸出唐冶新区、高新东区等片区。

到这时,城市总体规划中确定的济南格局,已经在东城的影响下发生了第一次改变:“东部和西部一起发展,将济南的城市格局也由原来一张饼状的姿态。”程道平说。

“五年后,济南的格局将又一次发生改变。”李军说。在今年出台的济南市新型城镇化规划中,济南的发展战略依然为“十字方针”,但是东部现在集中了更加充足的资源,东部也将成为济南市发展力量最集中的区域。

举全市之力打造中央商务区便是资源聚焦的最直接体现。“坚持产业聚焦、区域聚焦、政策聚焦、资源聚焦,集中力量办大事,以聚焦促进集聚、以集聚推动跨越式发展。”王文涛在济南市委十届八次全体会议上如是说。

李军说的未来要发生的格局改变,也写在了济南“十三五”规划中。到2020年,CBD将成为全市发展的主引擎,也成为城市的绝对中心。

章丘撤市设区
将给东城拓宽发展空间

以CBD作为中心,会不会太靠东了一些?程道平和李军都认为,其实并不需要这样

的担心,济南向东还有很大的拓展空间。

从目前来看,济南向东已经发展到了城区的最边缘,“济南和章丘之间,其实看不出太明显的界线了。”李军说,章丘的明水经济开发区也一直在对接济南,能够成为很好的产业承载区。

并且章丘的撤市设区也已经提上日程,“章丘撤市设区之后,将纳入济南的城市总体规划,也为济南的东城提供了一大块发展空间。”程道平说。

在省会城市群经济圈这一概念提出后,济南的龙头带动能力不强就一直是亟需解决的问题。“东部今后将成为济南提升龙头带动能力的主要抓手。”程道平说。新东站的建成,让济南和省会城市群城市构成一小时朋友圈。而CBD以及高新区的现代服务业、高新技术产业,对周边城市也有强大的辐射作用。

作为未来济南发展的主阵地和龙头区域,东城在崛起的过程中应该尽量少走弯路。除了产业的优化,东部城区的很多区域需要重新打造,在李军看来,这个时候必须要注重基础设施的建设,从道路等方面为城市今后的发展打下良好的基础。

在CBD的规划中,“最大限度显山露水”的生态设计让它有了济南特色。李军认为,其实在整个东城建设当中,都应该秉承这样的思路。“不要让崛起的东城成为一座钢筋水泥的森林。”