

■东城华章——解码东拓13年变局

理念 之变



2003

唐冶新区目前处于开发起步阶段,相关配套亟待完善,这让人想起了2003年前后的高新区。(航拍图由济南市勘察测绘研究院提供)



2011

新东站片区相关配套在做完善,万虹广场填补商业空白。这有点像2011年前后的高新区。
本报记者 周青先 摄

就业居住平衡,东城才能少空城 新东城规划先行促产城融合,避免过度开发和配套滞后

CBD引爆项目落地、唐冶片区土地市场持续升温。近期,济南东城接连发生的一件件大事让不少泉城百姓对未来生活充满了期待。有不少市民专家出于对东部新城的热爱,也对这座城市新高地未来的发展提出了意见和建议:13年前高新区的冷清没有人气,让不少人联想到了现在的唐冶等新区,如何避免重蹈覆辙?作为未来城市新中心的CBD如何避免其他大城市的“夜晚空城”?未来城市的副中心新东站,如何把“职住平衡”的理念落实?济南东城的发展,如何做好科学引导,避免开发过度的“空城”和配套滞后的不便?

本报记者 喻雯

唐冶准业主喜忧参半 房价涨了生活还不便

近段时间,唐冶的抢地大战把东城楼市推到了“热搜榜首”。十几个在售楼盘封盘不卖坐等涨价的恐慌气氛,让去年在唐冶买房的王薇有点哭笑不得:房价涨上五六百虽然有点小兴奋,但也担忧,高楼拔地而起,人也入住了不少,配套能尽快跟上吗?

王薇在泺源大街一家大型国企上班,老公在高新区工作。考虑到高新区的高房价,他们决定再向东走走。“山水之城、宜居之城、体育健康之城、现代服务业聚集之城”,唐冶片区的规划让他们动了心:去年10月他们在绿地城买了一套小高层的房子,当时价格是6600元/平米。

房子定下后,他们常去新房周边转转,慢慢发现问题。小区周边的市政路有一些在修,虽然鲁商凤凰城小区一期二期都已经入住,但比起周边的高楼林立,还是有些荒凉。

在看房期间,王薇认识了2012年底就入住的业主孙雪,2010年就买房的她还没享受到小区各种规划的落地:入住两年后才有3条公交延长到小区楼旁,入住第三年小区才用上市政供暖,但至今还用着地下水。小区南边传说要建的商场也没建起来……

“我的购房合同里明确写着一条‘不能以市政管网没有接入为由退房,开发商负责临时水电’。”王薇说,开发商早就给他们打好了预防针,市政管网要到2018年才能接过来,到时才可以告别自备井、临时电。

“现在小区旁还有高压线没有入地,我也在担心,啥时可以解决?”王薇说,她每次去售楼处问,得到的答复都是2018年,让业主们耐心等待。还有规划的奥特莱斯、银座购物广场等都说到2018年。“除了我们,有几个楼盘也是2017年交房,我特别盼着入住时不像孙雪这些业主一样。”

除了对小区生活配套的期待外,王薇还盼着轨道交通的建成通车。老公单位到新家,公交车直达在半小时左右,但是从她单位到新家,连倒两趟公交车不说,从站牌到小区还得走一段路,算下来至少一个半小时,早

晚高峰时间会更长。“我盼着地铁开通,相应的公交也跟上,地铁站不可能在家门口啊。”

唐冶片区控规来看,片区建设开发总量宜控制在2000万平方米左右,片区规划总居住人口约25万人。这里买了房子的业主都在盼着,规划的公共设施、教育、医疗等都尽快落实,可以真正舒适地生活。

13年前高新功能单一 生活配套一直在补课

王薇的感慨让不少在高新区工作的白领想起了13年前的场景。齐鲁软件园的工程师袁野说,2003年的高新区还是一个产业新区,当时这里的商品房不多,人气也不旺,周边吃喝娱乐的地方基本是零,学校、医院更是看不到影子。

“当时虽然在高新工作,但由于各种配套不完善,几乎所有同事都没在附近买房。”袁野说,很多人都跑到南边的领秀城买房,工作、生活“严格”分开,现在每天上班的时间成本太大了。

济南市政协委员、济南市规划设计研究院副总工程师邵莉想起2014年政府工作报告中的要求:首次提到“推动城市新区向新城转变”。新区如何向城市新城转变?“这是对城市新区发展提出一个问题,也是一种城市发展理念的变化。”邵莉说,以高新区为例,按照原来的设计规划,其功能单一,“虽然现在已有一些配套设施,但仍属‘补课’性质,没有长远的发展规划。”邵莉说,产业新区如果不注重居住、教育、医疗、购物、休闲、交通等的配套,“居住要去市区,看病要去市区,孩子上学也在市区,而且市区到产业新区的交通也不很方便,浪费的时间、精力成本有多少?”邵莉说,出于这样的考虑,现在规划产业新区,已注重功能复合、产城融合、职住平衡。

济南高新区管委会主任徐群说,高新区不应是一个单纯的工业区,高新区现在的科技园区,已经发展到第四代园区,第四代园区有个特点,就是产城融合。如果再让园区里的工人往返几十公里上班,那就不是一个现代园区了。在这方面,高新区政府在全力解决。

“高新区发展了不少制造业企业,但是生活配套、教育医疗配套、商业配套还比较薄弱。”徐群坦言,原来很多的村



2016

经过多年的发展,如今的高新区是一个生活气息浓厚的城区。(航拍图由济南市勘察测绘研究院提供)

民就生活在这里,希望通过高新区的发展,提供更多的就业机会和改善生活的渠道。根据这种情况,高新区以孙村立交为中心,规划了一个10平方公里的高新东区商业综合区,并且专门成立一个部门。

CBD新东站规划 着重追求“职住平衡”

济南市规划局总规划师牛长春说,根据济南的城市规划,东部城区主要是二环东路以东的区域。“作为规划设计人员,我们已经看到新区随着发展、人口聚集等带来的一些问题,目前东城新区规划中我们都在规避这些问题,做到规划先行。”邵莉参与了CBD城市设计方案,作为中央商务区,除了商业和办公,规划也提到宜居的重要性,要打造集商务、消费、社交、居住等多层次、全方位的7×24小时现代活力都会。具体来看,CBD以金融商务为主导,从人群需求出发,在办公、居住、商业、酒店、文化体育、公共服务六大功能板块下形成多层次、高融合的完整配比,构建高端业态+便捷生活的复合“生态圈”,未来将承载约25万就业人口。

“在美国一些城市的CBD,白天聚集很多人,到了夜晚却成空城。我不希望这种情况发生在济南。”美国Gensler事务所技术总监、全球超高层建筑负责人伊丽莎白对济南CBD提出建议,在CBD规划设计的前期,应做好这方面研究。她认为CBD应该有一些人气,这会使得整个区域更有活力。此外,新东站作为未来的城市副中心,片区规划着重提到

人口和居住的“职住平衡”。

济南市建设部门一工作人员称,目前在城镇化过程中,很多城市过多注重土地的城镇化,而忽略人的城镇化。因为我们在规划城市时考虑更多的是规划范围、面积和人口,而很少或者说根本没考虑提供就业岗位。而想让新市民真正地融入城市,除了安居,就是乐业。

济南市规划局局长贾玉良一直苦恼的问题是:在规划上有什么办法尽可能地实现在某个地区之内的就业,居住相对平衡?贾玉良说,现在城市比较大,理想的目标是在某个地区中能够实现就业、娱乐、生活、居住的相对平衡,减少跨区域的出行量。但是在市场经济情况下尽管规划了很多的就业岗位,但是很难做到这个地区的就业岗位就是这个地区的居民来使用。

根据需求规划开发 才能减少“夜间空城”

“打造全天候的活力新区,避免夜间空城”,王薇对这样的片区规划充满期待。比起CBD城市新中心的核心位置,她所在的唐冶,还有雪山、孙村等片区,很多人会把这些新区拿来跟一些城市的新区来对比,担心会变成没人气的“空城”。

济南新型城镇化规划中提到,2015-2020年之间,预计济南中心城区常住人口增加70万左右,周边卫星城人口也相应增加。山东大学城市与房地产研究中心主任程道平说,未来济南要根据各城区发展定位确定各城区的产业用地、生活用地和生态用地规模。“还要根据各城区未来人口的物业需求和存量商品房规模,测定规

划期内各城区的住房、产业地产和公共服务设施开发建设规模。”程道平说,只有这样科学引导城市开发,减少职住分离,才能避免开发过度的“空城”和配套滞后的使用不便。

济南市规划局有关负责人说,在城市新区的发展中要合理确定建设规模和时序,充分利用现有市政基础设施和公共服务设施。“在城市总体规划、镇总体规划确定的建设用地范围外,不得设立各类开发区和城市新区。”

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗坦言,不少新建小区配套条件只能谈得上生存,没有令人满意的居住体验。对于一个城市,短期内一定数量的空置,是为城市建设做出提前量,这一类不能简单说成“鬼城”,但不可回避的是,若是居住体验长期得不到提升,空置率过高长期得不到解决,就不仅是提前量了。要想减少新片区的空置率,最起码的要求是方便,和在中心城区生活相比,不会有太大的差距。这里就有一个引人思考的问题,在卖地建房的同时,片区的基础设施能否适度超前?比如交通、商业、学校、医疗等,只有硬件全了,人们才愿意多跑一些路来新区置业。即便“职住平衡”短期实现不了,或许也可以先把有关的配套完善起来,实现“同城化”。

程道平建议,除了基础设施配套的适度超前规划外,“产城融合”是长远的路。产业是基础,产业对劳动人口的需求才形成常住人口。否则,很多人到了城市没工作没收入,就形成不了城镇人口。如果没有产业发展,只建房子,空在那里就没意义。