



济南CBD里的“高效率”与“慢生活”

本报记者 陈玮

轨交、公交、出租车 五分钟内就能找到

当有人提到济南东城，不少人的反应就是交通不便，从而带来出行不便和高峰期拥堵。然而未来在济南CBD区域，这样的现象将不复存在。

济南CBD首席设计师Philip J. Enquist表示，在济南CBD中，最大限度的倡导公共交通系统。“我们有好几条交通线路，公交线路、地铁线路、BRT系统等，可以做紧凑化的开发。目前规划了5条地铁线，8条快速公交线，R3线已经开工建设。”

据了解，规划“四线七站”的轨道交通、“四横四纵”BRT走廊以及常规公交高密度覆盖的“三网合一”的公共交通网络，地下轨道交通站点与地面公交、BRT、出租车等将实现零换乘。在示意图上，大部分地区离地铁站只有五分钟的半径，离公交站只有三分钟半径，高密度的开发为公共交通提供了便利。这意味着，住在济南CBD，出门就能乘坐便捷的交通工具，去往省城各个方向，大大节省了出行时间，减少了寻找换乘的烦恼。

然而，公共交通网络的覆盖，并不意味着给济南CBD带来喧闹和拥堵，因为在这里，小汽车只占一成多。根据济南中央商务区综合交通规划，CBD的目标是，打造与小汽车具有竞争力的公共交通体系，公交出行比例达到60%，轨道交通占公共交通的60%。规划提出，小汽车交通，要减少、抑制，未来通勤出行比例控制在15%以内。

“五小街区” 新城市文明街区的小生活

“小马路、小地块、小退界、小绿地、小转角”的“五小”尺度理念，一直是CBD区域内道路的特色。CBD只有3.2平方公里，在这样寸土寸金的地段，如何合理运用空

你有没有梦想过一天过25小时的生活？济南CBD的落成，将把梦想变成现实。而居住生活在绿地山东国金中心(IFC)项目中，将享受省城最高端的慢生活。

绿地山东国金中心(IFC)，是CBD首期启动地块，占据整个CBD的四分之一，在这里将有便利的交通网络节约出行换乘的时间，有慢行交通系统创造步行的条件，有“五小街区”打造精致的“小”生活，有山泉湖河让你的静静地欣赏，有办公楼、商业中心、休闲设施的配套，让生活轻松切换。

间，是设计师关注的问题。

“五小尺度”要建设“密路网、窄街廊”。根据规划，济南CBD的道路大多30米宽，绸带公园两侧的景观道和商业步行街宽度15米。济南市规划局党委书记、局长贾玉良曾表示，中央商务区规划核心思想即“以人为本”，打造舒适宜人、紧凑活跃、开放便捷的城市街区，营造泉城活力新都心。

“小格局的概念的‘小’是包括了很多含义的小。”Philip说。“这意味着一个小尺度的街道，小的地块儿，小的退界，还有小的转角，这对于行人更加安全。同时最后一个小，是小的城市街区公园，这样更加宜人。”Philip解释道。

“小退界、高贴线”的设计，将建筑贴近道路红线，形成完整的临街界面，打造紧凑的街道尺度和活力的街区空间。据中央商务区设计人士表示，中央商务区将打造开放式的街区样本，同时是对国家倡导的窄马路、密路网、街区制的实践，该人士说，每一个居住地块的项目都不做围墙。CBD营造小街区，通过方格路网，围合出小地块，彼此之间形成街坊。小尺度地块有利于提高土地价值，增加沿街面长度，提升开发效益。

高端白领到文艺青年 随时切换

虽然是五小街区，但是这紧凑的布局却是代表着CBD的核心。

“CBD的建筑面积其实非常巨大，地上有八百万方。”Philip说。这么大的建筑容量，融合了商业、居住、办公、酒店、文化等多种功能的一个载体。

作为济南中央商务区的引爆项目，绿地山东国金中心位居CBD核心。一座CBD的笼罩之下，往往会有座高端住宅与之匹配，比如纽约曼哈顿中央公园、伦敦海德公园、东京新宿御苑，世界著名的中央公园周边，无一不聚集着世界著名的豪宅建筑。

而在绿地国金中心，绿地IFC·中央公馆无疑是最核心的高端住宅。除此之外，还涵盖420米高的齐鲁摩天办公总部、丽思卡尔顿酒店、中央公园、活力MALL、“五小”人性化尺度街区、五大主题多国风情社区、“理想家”+“未来家”绿地IFC两大人居体系，汇聚这座城市所有的精粹资源，让居住在中央公馆的精英阶层，拥有更多生活模式。

CBD楼盘升值潜力 远超其他区域

CBD是国际大都市经济发展不

可撼动的骄傲。北京CBD的规划诞生于1992年，上海陆家嘴规划诞生于1990年，香港中环更是在1970至1980年代就进入全盛时期，相比国内目前已经成熟的几大“大哥”CBD，济南CBD还算一个正待成长的少年，也堪称房地产市场的“新贵”，

自济南CBD规划正式出炉，周边楼盘量价齐升，“泛”CBD区域内新盘迭出，热销势头使CBD区域成为济南楼市的新亮点。“CBD确实给周边楼盘带来人气和成交量，目前周边楼盘房价集中在18000元—22000元/平方米。”经十路某一改善型楼盘的置业顾问表示，将来该区域会入驻重点企业近500家，大大方便业主生活，因此在该片区买房或租房的前景十分明朗。

除了带动周边，CBD区域楼盘价格更是超越其他城区的楼盘价格。某数据机构显示，从2015年，香港中环、北京国贸、上海陆家嘴、深圳福田、广州珠江新城、成都金融城六大发达城市CBD周边房价的对比中，房地产行业已经非常成熟的香港中环、北京国贸、上海陆家嘴、深圳福田等地，CBD的豪宅均价是同城其他片区豪宅均价的3倍左右，尽管成都的CBD发展起步较晚，但目前均价也接近其他片区的两倍。

此外，业内人士表示，CBD建成后将成为总部经济区、金融商务区和中心商业区。这种产业的聚集和驱动是其他区域所不能比拟的。

