



每个注册官
都是企业“助产士”

E02 抢眼



角色互换
你的税我来办办看

E04 城事

800亩城市新客厅,29所高水平学校

高标准规划孙村城市次中心,打造产城深度融合的现代化新城区

800亩城市新客厅,1000亩湿地公园;14平方公里商业核心区,15个邻里中心;40万未来人口承载力,29所高水平学校……济南高新区东区商业发展中心正以孙村城市次中心建设为契机,高标准规划,在110平方公里的高新区东区打造一个产城深度融合的现代化新城区。未来的高新区是个啥模样?近日,齐鲁晚报记者专访了济南高新区东区商业发展中心主任余兵。

本报记者 修从涛

打造14平方公里的商业核心区

“一个区域光有产业,没有城市生活,形不成人口聚集,最终也会影响产业发展。”济南高新区东区商业发展中心主任余兵介绍,去年济南市提出了一主一副五个城市次中心的组团发展战略,高新东区被列为五个城市次中心之一,这给高新东区的发展带来了新的契机。

高新东区的商业规划和建设已提上日程。余兵向齐鲁晚报记者介绍,去年高新区组建了东区商业发展中心,其职责就是要为110平方公里的高新区东区做好商业生活配套服务,包括整个区域的规划和布局。

余兵所说的商业指的是大商业,包括公共基础设施服务、医疗卫生教育、商业住宅等方面。根据东区商业发展中心设定的目标,高新东区将要建设成为真正意义上的现代化新城区,在规模档次上都将有更高的要求。

余兵介绍,过去高新东区的城市配套更多考虑为产业园区发展提供生活服务配套,现在来看,这个定位低了,“我们要有比高新区中心区更高层次的规划,更高层次的设计和管理。在我们心目中的定位是仅次于CBD,当然我们要错位发展,和CBD不一样的风格和布局。”

按照这样的定位,东区商业发展中心已经制定了高新东区的城市规划设计。根据规划,东区商业发展中心将以彩虹湖为中心建设一个核心商业区,作为产业园区生活服务以及商务活动的聚集区,这个核心商业区范围涉及14平方公里。

“我们希望3-5年,这个地方将有一个大的变化,一个大家能够看到的新城区形象的基础。我们现在已经从画图阶段推进到实际建设的阶段。”余兵介绍。

产城深度融合 未来人口40万

高新东区建设现代化新城,有什么特殊优势呢?

“我们这个区域最大的特



孙村城市次中心彩虹湖畔活力中心效果图

点是产城的深度融合,产城融合很好理解,但深度融合有更深刻的意义。”余兵介绍,对一个区域来讲,先做产业后做城市非常难得,高新东区一开始就作为产业园区建设,应该说是先有产后有城。

高新东区商业发展的另一个特点是,未来的发展方向是要吸引年轻的人口,尤其是年轻的产业人口和创业人口,吸引与产业结合度更高的一些机构和企业来落户发展。

区域繁荣的核心是人口导入。余兵介绍,目前高新东区内原住民和产业人口总共大约10万人,未来该区域的城市人口规划是40万人左右,“我们控制在40万人口以内,30万-40万人是一个健康的规模。”

人口导入和城市次中心建设是相辅相成的。在余兵看来,如果人口导入速度加快的话,那么城市建设速度也要加快,“我们现在要做的是,为了加快人口导入,我们会适当超前一点推进我们的城市建设。”

“超前一点推进城市建设”意味着什么?余兵举例称,比如东区要建一个大型的购物中心,如果按照市场规律来看,覆盖半径内人口达不到这个购物中心的要求,这个购物中心是不可能建立起来的,建个低等次的小商城就行了。但是这个商城层次低,更不可能吸引人口导入。

“因此,超前一点推进城市建设,需要政府发挥主观能动性进行市场引导,需要对未来充分预期和对区域发展趋势的判断,而不是盲目的。”余兵介绍,东区会布局大型商超,国际会议中心、高端的酒店,通过这种高端引领来推进开发,吸引更多人口导入。

布局29所中小学 15个邻里中心

为了吸引人口导入,东区的规划建设将注重打造好的环境。余兵介绍,根据规划,他们将在以彩虹湖为中心的商业核心区内建设一个城市新客厅。届时,彩虹湖的围墙将全部拆掉,展现出大片绿地空间,与东邻的活力中心建设的绿地连接,商业核心区将有超过800亩绿地,成为一个比泉城广场更升级的城市新客厅。

此外,根据规划,彩虹湖东临的活力中心,将建设国际会议中心、国际文化中心、体育健身中心和竞技场等;在彩虹湖的西邻是百联奥特莱斯,配套了3000个停车位;在彩虹湖南侧挨着的经十路区域将建设创意岛,打造地标性建筑,会有高级公寓、高端购物中心、超星级酒店等;沿西河在经十东路以南处还将规划建设一个大概1000亩地的湿地公园。

高新东区在教育方面也将发生质的变化,这里将布局29所公办中小学以及一些民办学校和国际学校,“将来我们这边学校的标准将会很高。”余兵介绍。

据了解,为了保证城市建筑与规划高度统一,高新区将考虑在土地出让时,通过前置条件设计等方式对开发商的建设进行引导。“我们的城市设计不仅是管房子容积率,建得有多高,我们还要管房子的颜色,管社区的开口在什么方向,在土地出让、规划审批环节都要进行严格管理。”余兵介绍。

商圈规划应该是最为吸引人的地方。据了解,东区商业发展中心计划在高新东区布局高中低三级商业生态。“第一级是在城市客厅周边,布局的是高端商业,如百联奥特莱斯以及高端购物中心等;第二级在社区和产业园周边,布设15个左右的邻里中心,打造15分钟生活圈,从根本上改变生活方式;第三级是24小时的便利店系统,这些便利店规模小,但可以深入到社区和产业园。”余兵介绍。

其中,邻里中心被视为将打破传统“沿街为市”的商业发展模式。据介绍,每个邻里中心面积1万-3万平方米,服务半径1-2公里,可以集商业、文体、卫生、教育等22种业态于一体的“一站式”商业服务设施,可减少住宅项目的零散商铺,更加优化城市和社区环境。



高新东区百联奥特莱斯项目效果图

相关链接

百联奥特莱斯年底有望开业

济南百联奥特莱斯广场项目是高新东区引入的首个高端商业项目。该项目位于高新东区彩虹湖公园西侧,春晖路与科创路交会处,项目占地约16.7公顷,总建筑面积约10.4万平方米。

据济南百联商业管理有限公司总经理王逸介绍,百联奥特莱斯孙村项目一期规模就是海那城项目的两倍,与海那城项目不同的是,该项目将采取自建方式,建筑风格和海那城不同,将是纯意大利式的风格。项目建成后,将形成一个街区型

奥特莱斯广场,通过喷泉、雕塑、铺地和绿植等对广场和内街进行点缀,成为一个乐享休闲、购物消费的时尚胜地。

据介绍,百联奥特莱斯广场项目辐射范围是距离项目1个半小时车程,100公里到150公里的范围。届时,奥特莱斯周边将布局3000个车位,其中项目自建1500个停车位,政府配建1500个停车位。

目前该项目正在进行品牌的储备,今年年底有望达到开业条件。开业后将作为百联奥特莱斯在济南的旗舰。