



## 未来济南的N种可能·片区探访

济南的中央商务区在哪里?这让不少人有点茫然。因为近几年,济南有3处CBD在建设当中。近日,这个问题有所明朗。“从现有基础和条件看,中央商务区的规划建设要聚焦在文博片区。”山东省省委常委、济南市委书记王文涛主持召开专题会议,举全市之力打造高标准中央商务区,建设展现山东经济大省形象的标志性区域。

本报见习记者 张九龙  
本报记者 肖龙凤



►从经十路向东望去,济南中央商务区一片繁华景象。  
本报见习记者 张九龙 摄

# 地上“高大帅”,地下连成片

## 未来的中央商务区要有“国际范儿”

### 打造“国际范儿”,省城需要新名片

“从2009年全运会以来,东部新城的好消息一个接着一个,济南的城市天际线越来越漂亮。”王先生是济南的一名高楼发烧友,他口中所说的东部新城,准确的名字应该是位于历下区的济南中央商务区。

从2008年历下区提出在奥体文博片区打造商务中心区,到后来上升为全市战略,举全市之力建设济南中央商务区,不过是短短几年时间。奥体中心、山东

博物馆、山东省美术馆……近年来,奥体文博片区各类基础设施逐渐完善,不仅提升了济南城市的文化品位,而且带来了城市发展的良好机遇。

与香港中环、上海陆家嘴、北京金融街等相比,济南似乎还差一张现代化气息强烈的新名片。正如王文涛所说,“作为全省的政治、经济、文化中心和区域性金融中心,济南缺少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,缺少一个能承载其全省中心定位的平台。”

这一观点,与多年关注济南中央商务区发展的张志元教授(现为山东财经大学科研处处长、博士生导师)不谋而合,张志元认为,纵观济南全城,既要展示城市形象,又能集聚城市财富、带动经济发展,非奥体文博片区莫属。“从所处位置、交通条件、基础设施、发展后劲等情况

看,这一片的基础是最好的。集中力量在这里搞中央商务区,有望避免资源内耗和无序竞争。”

济南中央商务区从一开始就颇具“国际范儿”,邀请陆家嘴总部经济聚集区规划建设高级顾问、新加坡规划之父刘太格进行高起点设计规划。核心区、辐射区层层展开,规划总建筑面积达到2000万平方米。超前的规划,解决了后续发展的空间问题。

### “高大帅”组团落地,将成“高楼森林”

“180米左右的索菲特银座大饭店和明珠国际商务港,一度垄断了济南高楼榜15年,直到最近的300米绿地普利中心拔地而起,才改变了这一格局。再过几年,318米的中弘广场又要刷新济南的高度了。”提起济南城市天际线的变化,王先生如数家珍。

其实中弘广场并不“孤单”,未来中央商务区会崛起更多的高楼,形成一个楼宇俱乐部。“几年之后,济南东部会出现一道华丽的城市天际线。”王先生一直关注着济南中央商务区的项目

规划和进展,每次一有风吹草动,就会约上“楼友”去现场看看。

在济南市中央商务区规划专题汇报会议上,王文涛提出,在规划开发建设上,中央商务区要体现“高大帅”。“高”即高层建筑密集,200米以上的高层建筑尽可能放在中央商务区;“大”即建设项目体量要大;“帅”即建筑的风格要更现代、更多元、更洋气。

为什么济南要建设这样一个“高大帅”的CBD呢?张志元教授认为,当前的经济发展,总体上正由工业经济时代向金融

经济时代转换,在这样的大背景下,济南需要迎头赶上,通过楼宇经济载体来呈现出这一变化,展现出时代风貌。“在奥体这片建设楼宇,从体量、形象、标志性位置等方面,都代表着济南的形象,这里可以有大手笔、大作为。”

截至目前,中央商务区及辐射区域内已建成商务楼宇超过200万平方米。“现在的中央商务区里,包括6座大型商务楼宇的鲁商国奥城、8座高档写字楼组成的黄金时代广场、成城大厦、银河大厦、玉兰广场等,都堪

称‘高大帅’,既有现代气息,又有设计特色。”王先生说。

据了解,2015年中央商务区范围内有华润万象城等18个项目正在进行,其中中润四期等5个项目主体将竣工,转山西等7个项目开工。文博西等地块和中央商务区中轴线、茂岭二路路北延工程的策划工作也即将开始。

根据之前的规划,中央商务区全面建成后,片区内将有近百座高层和超高层建筑、2000万平方米高档载体投入使用,将成为一片“高楼森林”。

### 既要“量身定做”,又要“对号入座”

与“建好梧桐树,引得凤凰栖”的传统招商引资模式相比,济南中央商务区的发展思路更进一步,整体上有着“国际范儿”的规划,具体到每一个商业载体,则大都提前与有意向的企业接洽,敲定后再建设,基本上都是“量身定做”,建成后“对号入座”,而不是先建好再招商,避免造成较大空置率。

据了解,济南中央商务区经

十路以南区域几乎全都在建或已经建成,已经建成的楼宇基本都已实现企业入驻。现在项目建设已经推进到解放东路以北,下一步,也将按照这个思路继续往北推进,与开发商和企业等做好对接后再搞建设,稳步推进,避免盲目建设,也为以后的发展留出空间。

目前,这里已逐渐成为总部经济、高端商务、金融、现代服务

业、文化创意产业、黄金珠宝产业等的集聚发展之地,初现强劲势头。中央商务区及辐射范围内已入驻重点企业近450家,多为省、市及区县级总部企业,总注册资本达1200亿元,年营业额超过700亿元,形成区域税收近百亿元。

“希望经过几年的努力,济南中央商务区内有100座以上高层建筑,形成100亿元区级税收,落地100家总部企业,成为全区科

学发展的主引擎,经济建设的主阵地、城市形象的新主标杆。”历下区区长宋永祥在今年年初表示,济南中央商务区将成为该区经济提质扩容的重要引擎。

张志元教授认为,济南东部逐步形成了商务、金融、文博、新产业、高新技术为主体的新型产业业态,这个地方也是未来商务、金融、文化的中心,在区域化进程中发挥更大作用。

### 地下内循环路网缓解地上交通压力

早晨上班,把车停到地下停车场,下班后约三五好友到商业综合体娱乐购物、聚会小酌,晚上开车或乘地铁回家。这样的场景,有望在中央商务区变为现实。

为了更高效利用中央商务区土地资源,充分利用地下空间,历下区聘请了上海市政设计

院,对中轴线周边地下空间进行整体规划策划。根据方案,在经十路北侧,也就是华润万象城、中弘广场、中国人寿、文博金融中心4个楼宇项目的地下,大约55万平方米的空间将全部连接贯通开发利用,总面积相当于三个泉城广场,这在济南无疑是“巨无霸”。

根据规划,地下将有四层空间,各层有不同的分工。地下一层设计为下沉广场,计划引进高档商业和文化娱乐设施,丰富中央商务区的生活配套,满足写字楼白领们的日常生活需求。地下二层是停车场,规划大量停车位,预先破解停车难的问题。地

下三层、四层是地下车辆行驶的内循环路网及轨道交通,有望缓解地上交通压力。

“济南中央商务区将打造集交通、停车、商业、人防以及市政设施为一体,全省规模最大、全国范围内规模较大的地下空间利用典范。”一负责人表示。

延伸阅读

#### CBD将带来什么? 休闲娱乐新去处

对于济南中央商务区周边的居民来说,对近年来身边交通、水电气暖等基础设施、教育和文化等方面的发展,可谓感受颇深。

这里道路交通便利,半小时可到机场,与高速公路、铁路紧密衔接。在基础设施方面,水、电、气、暖已覆盖整个区域,绿化已达到国家标准,奥体中心、省博物馆、档案馆、美术馆等文体场所不胜枚举,充分聚合了政务、商务、高科、文化、创意、金融等优质城市资源。

辅仁学校、锦屏中学、友谊小学、海尔绿城小学等十余所中小学和20余所幼儿园,共同构成了优质、发达的教育体系。结合周边配套建设的名士豪庭、海尔绿城等高档住宅小区及可拎包入住的公寓,也给在此或即将来此工作的人群提供了最大便利。

对于再远一点的居民来说,周末及节假日如果想出去休闲购物,在人山人海的泉城广场、大明湖等地之外有了新选项。尽管寸土寸金,这里仍开辟出大片土地用于绿化。济南中央商务区的“中央绿心”和“中央活力区”将为济南市民打造一个高档的休闲娱乐新去处。

“中央绿心”位于解放东路北侧,中央轴线中点,面积相当于两个泉城广场。其地下一层设计为下沉广场,总面积达55万平方米,计划引进高档商业和娱乐设施。此外,中央商务区还配套建设有其他商业综合体,可容纳更多人流。华润万象城一位负责人表示:“一个成熟的商务区,应该白天晚上都有人气,济南中央商务区已经具备这样的条件,3年以后济南中央商务区会更加成熟。”

济南中央商务区还有一个得天独厚的资源,即南边有原生态的獭猫山风景区作为“后花园”,植被覆盖率极高,景致宜人,空气质量非常好,有极大的休闲娱乐潜力。

未来,济南中央商务区有望成为“24小时商务区”,其高档、舒适、清新的购物、休闲、娱乐功能,不但能满足在此工作及生活的人士,还将把老城居民乃至外地游客吸引到这里。