

一轴、一心、四区

东部CBD为济南插上腾飞翅膀

“驱车沿经十东路进入济南，犹如走在青岛的香港东路，两侧现代雄伟的建筑构成了一条国际化都市的风景线，也让人看到了振翅欲飞的新济南。”一位经常往来于济青两地的业务经理评价。

就在3月17日审议通过的《济南东部新城CBD城市设计》规划方案显示：东部新城CBD位于济南市东部燕山新区经十路两侧，毗邻山东省博物馆、奥体中心和高新科技园，规划占地面积约1.8平方公里。从经济环境、聚集强度、基础支撑三大系统出发，对济南的CBD发展环境进行评估，确定东部新城CBD近期目标为：地区级专业型CBD；远期目标为：国家CBD格局中的动脉节点，国家级特色商务中心区。



济南东部新城CBD中央绿心暨景观中轴鸟瞰

济南的CBD在哪里

CBD的全称是Central Business District,即中央商务区,其概念最早产生于1923年的美国,定义为“商业会聚之处”。

在济南,CBD一直是个模糊的概念。坐落在泺源大街的金龙大厦,率先提出CBD口号,泺源大街也因为诸多银行大厦、高端星级酒店、写字楼的存在,被认为当时的CBD,但是,泺源大街的发展,如今却差强人意,交通的不便,商业人流大于商务,写字楼功能落后,停车不便,前景并不被看好。之后,声名鹊起的还有山大路和二环东路,山大路在“科技商务中心区”规划的带动下,赛博数码广场和数码港大厦异军突起,成为山大路商业写字楼的代表,而二环东路,一度被称为经济隆起带,山东省图书馆、东环国际广场、发展大厦、嘉恒商务大厦、中润世纪广场……成为二环东路一个又一个亮点。

正因如此,济南的商务办公一直分散于城市的点和线,没有形成面,CBD一直没有定论。

中央绿心成为济南新标志

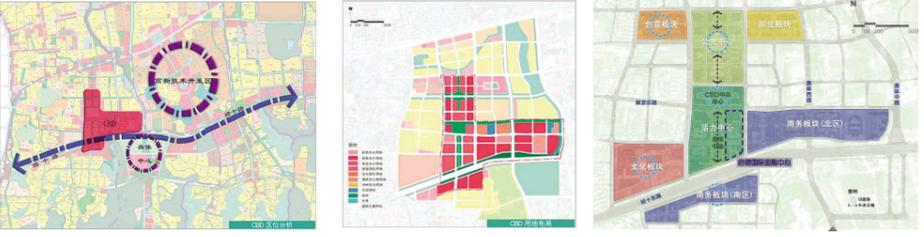
记者看到,新规划的东部新城CBD结构为:“一轴、一心、四区”。“一轴”为贯穿

片区南北的中央轴线,是整个CBD景观、功能与活动主轴和最具特色的空间要素;“一心”即中央绿心,指位于CBD中央区域的大型绿色开放空间;“四区”包括功能混合的中央活力区、轴线北端的科技总部商务区、经十路北的金融商务区、经十路南的金融商务区。

据记者初步了解,东部新城CBD核心的“一心”即中央绿心为区域的景观中心、活力聚集地,其总占地约为460亩,是泉城广场的两倍,两条轨道交通的交汇点也位于中央绿心的南部,其规划建设将在传承的基础上进一步提升济南城市的形象。届时,中央绿心成为济南新的地理标志。

“该地段政府规划定位为依托政务中心、奥体中心、文博片区,将其打造成集体育、文化、卫生、商业、金融、办公居住为一体的城市新中心,济南的新名片。”这句话是当时拿地的时候,在政府网站上的一句话。当时还觉得有点虚。现在看见整个区域的城市规划,觉得是现实的,实在的。”启德国际金融中心一位负责人谈道。

记者看到,目前东部的发展已经成为现实,奥体中心、省博物馆、省立医院、省高院、投资40亿新建的省美术馆……奥体区域不但是济南市政务中心所在地,省属单位已密集分布在该区域内,给投资者注入信心。



CBD规划布局

CBD国际新城即将全景呈现

世联怡高总经理朱江谈道,东部强大的产业群的驱动下,海尔绿城全运村、舜奥华府、中海奥龙观邸、名士豪庭等东部高端居住区聚集,城市形象,市政配套,城市设施一流,新CBD基本成型。目前,银河大厦、鲁商国

奥城、海尔绿城办公楼、总部基地、黄金时代广场已经入住大量企业总部,随着新城CBD规划的进一步完善,大量企业办公地点逐渐东移。东部将形成庞大的CBD总部集群,成为山东总部级企业聚合区。如鲁银·银河大厦、鲁商国奥城、中铁会展国际、海尔绿城办公楼、重汽总部基地等,未来东部商务办公开发量将持续增加,以知识总部基地为引擎,

东部将形成济南真正的CBD总部集群。

一线开发商助推东部CBD发展,借助东部发展的大潮,不少地产大鳄在东部早已安营扎寨,在城市化进程中占有一席之地。据最新消息,位于中央活力区的启德国际金融中心已经开工建设,建成后弥补东部商业不足,将CBD成为集商务、商业、居住为一体的国际化新城。(楼市记者 娟娟)

汉峪片区：打造现代东部新名片

随着济南市政府“东拓”发展战略的实施,东部城市建设步入快速发展轨道,催生六大产业,开启东部发展巨变。近日,省城汉峪片区规划的出台,进一步升级东部区域建设,集行政、金融、商贸科研、会展服务、居住等多功能为一体的东部CBD蔚然呈现。

城市规划催动巨变

2003年,济南市提出“东拓、西进、南控、北跨、中疏”城市空间发展战略的“十字方针”后,济南扩城的动作就一直没有停止。就济南东部来说,发展至今已颇具规模,形成燕山立交片区、洪楼文化新生活区、经十东路景观区、高新科技片区、奥体片区、唐冶新区各具特色的区域,形成了会展经济、高新产业经济、政务经济、奥体经济、总部经济、现代服务业六大产业。2009年全运会召开更是为东部发展注入强劲活力,道路、绿化、交通和配套建设成就显著,北园高架、旅游路、二环东路相继开通;喜来登大酒店、龙奥大厦、海尔绿城、鲁商国奥城等配套设施陆续浮出水面。

济南市政府对东部城区的规划带动了东城房地产业的发展。本土及外来品牌地产企业大多将目光投向炙手可热的东部区域。有早期就在东部站稳脚跟的南益地

产、山东天业、中齐地产,也有近二三年入市的保利置业、中海地产、海尔地产、绿城地产、海信地产等国内知名地产品牌,这也使得东部住宅市场供应产品供应总量的一半左右。

不知不觉中,巨变已经开启;不知不觉中,城市在向东移动;不知不觉中,济南东部成了升值潜力、白领聚集地代名词。

汉峪规划升级东部新城

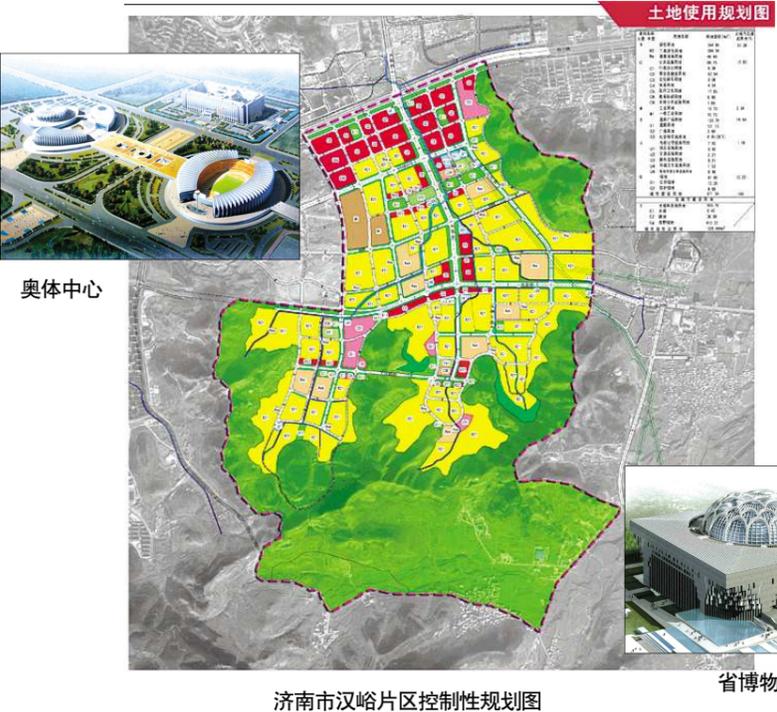
2011年4月,济南东部区域发展论坛举办。会上,作为省城未来五年重点发展的汉峪片区规划成为人们关注的焦点。根据济南市政府规划,东部新区在“十二五”期间将重点建设奥体文博、汉峪等十大片区和打造唐冶新区中心区、高新外包会展区、奥体文博中心区、汉峪总部经济区四个城市综合体。

据介绍,汉峪片区是济南市“十二五”期间“做强城市功能,做靓城市形象,高标准抓好新城区开发建设”的重要片区和载体,开发建设总建筑面积约1000万平方米,规划人口

规模14万人。功能定位为商务科研总部基地,集商业、金融、居住等多种城市功能为一体的综合性服务新区。规划沿经十路南侧布置以商务办公、科研设计、商业服务等功能为主的总部基地南区,是汉峪片区的核心区;沿凤凰路形成南北向城市公建轴,核心区南部规划东西向绿化景观轴,沿旅游路两侧分布四个配套完善的居住社区,形成“一心、两轴、四区”的布局结构。地下空间规划是汉峪片区最具特色的亮点,对于山东来说也是首次壮举,规划总建筑面积约107万平方米,分三层布置。在交通方面,片区还将设置BRT快速公交走廊,未来的城市轨道交通也将穿过这里。

从某种程度上说,汉峪片区是对奥体文博片区的完善和补充,其商务科研的功能定位与奥体文博的行政定位相辅相成,是东部新城建设的进一步升级。作为济南东部CBD的重要组成部分,汉峪片区规划对济南未来的东部国际新城提供了巨大的潜力和想象空间。

(楼市记者 陈晓翠)



济南市汉峪片区控制性规划图



省博物馆

奥体中心