

权威专家话东城

今年4月9日荣耀东部、诚启发展,借助汉裕等规划公示之际,济南东部发展论坛举办,高新区管委会、高新区规划局领导、经济学家、房地产开发企业及关心支持东部发展的市民参与了大会。市委领导及规划局专家详细介绍了政府对东部未来发展的规划计划,充分与市民、网民、经济学家互动交流,听取了大众对东部未来发展的的心声。

□整理 楼市记者 刘万新



▲山东经济学院财政金融学院、山东区域经济研究院院长 张志元



▲山东大学经济研究中心教授、山东大学投资研究所 肖洪生



张志元: CBD新城发展要有前瞻性

从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,济南发展就一直没有停止。其中很重要的“东拓”直接影响了济南东部的发展。

随后的2009年全运会在济南举办,进一步带动了济南城市的发展,大大改进了济南城市的面貌,尤其是奥体文博片区从无到有,带来了翻天覆地的变革。这为济南形成CBD即中央商务区提供了硬性条件。

CBD的概念最早产生于1923年的美国。如今, CBD的内容不断发展丰富,成为一个城市、一个区域乃至一个国家的经济发展中枢。从城市发展角度来看,随着城市化推进,城市人口不断增加,一个中心无法满足城市的需要,在这种情况下,城市多中心成为一种必要,尤其是以现代服务业为主的CBD更是符合了城市发展的要求。

从国内一线城市来看,无论是上海的浦东新区还是广州的天

区,这些一线城市已经为我们制造了一些CBD新城成功的范本,而像郑州等二线省会城市,他们在发展CBD新城上也成效显著,但是作为山东省会的济南目前还没有形成真正意义上的CBD新城。

在这种情况下,济南市需要崛起一个以现代服务业为主的CBD新城。这与济南发展大都市的策略相符,也与济南产业的发展方向相符。

目前,从济南城市发展角度来看,城市中心已经比较拥挤,也缺乏足够的土地,济南东部高新区离城区又比较远,于是处于两者之间的区域成了CBD国际新城的首选。

3月17日,济南市规划工作会议原则上通过济南城市色彩、东部新城CBD、西部新城核心区以及汉峪片区四个规划方案。其中涉及的东部新城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。根据“一轴、一心、四区”的结构,近期将发展成地区级中央商务区,远期目标定位为CBD格局中的动脉节点和国家级特色商务中心区。

济南CBD国际新城,应该建成一个低碳、生态、时尚和文化等多重因素组合在一起的新区域,该区域应该是对济南城市商务功能的拓展和补充,是与济南省会地位相匹配的一个高档服务中心,是济南市形象的体现。

在发展济南CBD国际新城上,一定要借鉴国外和一线城市的成功经验,突破常规,起点要高,规划要具有前瞻性、前瞻性、先进性和思想性,使其成为济南的看点和亮点。

其次,发展CBD国际新城要注重向空间要效益,向集群要效益,向能量要效益。此外,在规划CBD国际新城要加入科技、人文、时尚等元素。

从目前来看,济南CBD规划还不够宏大,应该把周边区域加入,通盘考虑,全面打造,一定要具备大框架、大手笔、大思路、大战略和大规划。

肖洪生: 城市快速发展加速东部崛起

一是国家对住房做出战略上的调整,增加保障房,济南东部发展顺应国家大势。未来购房趋向有两种类型,一种是保障性住房,另一种类型是成功人士、有钱的先生、女士住商品房,原则上国家不会控制房价,买不起房子或者不想买房的政府提供公租房。

二是济南东部成为未来居住买房的首选地。东部无论区位、居住环境还是交通配套都比较优越,是富人居住区,居住东部已经是一种趋势,是置业首选。

三是济南东部未来在不断发展的同时,配套设施建设方面在逐步完善。济南东部产业及新兴企业的

增多发展,吸纳的人口越来越多,随着国家发展环渤海及黄三角战略的落地实施,济南东部承接国家战略,外包产业基地、汉峪等新规划陆续出台,未来规划人口14万,将来发展空间极大,东部的发展缓解了济南老城区的拥堵,新城代表济南的新形象新标签。

程道平: 多元的东部、大气的东部、活力的东部

一是蓝色经济战略和黄河三角洲生态战略未来将会对济南的发展起到引导作用。二是高新产业的支撑,在济南的东部区域,商务、金融、高新产业的支撑,给东部区域带来了济南市最大的合力。三是就是优越的环境,有山地,有人工湖泊,有河流,河流除了汉峪片区有汇集区,营造一些生态廊道河流,有建龙洞景观湖,已经储存了很多水,形成景观湖,所以这里的生态环境十分优越。此外,程教授强调

东部汉峪片区周边有着优越的配套设施和环境氛围。奥体中心健身场所,同时龙奥大厦是济南的政务中心,区域相关配套设施的维护、质量,以及安保工作、安全工作,都有非常好的保障。同时北部是高新区的核心区,在这个核心区,各类产业已经发展相对成熟,都是现代服务业和高技术产业。另外,新规划的中小学,以及博物馆等,高品质的文化设施,就使得这个区域的市级高级功能越来越齐全、越来越完善。

多元的东部它体现在多种产业,尤其是现在服务业和高技术产业,多种服务功能。大气的东部,就是有大的投入,大的空间,一个由近东、中东、远动逐步向外推远的东部。活力东部就包括产业的活力和从业人员的活力,从业人员主要以年轻的白领为主,年轻有活力,所以多元、大气、活力,就造就了这个区域,既适合创业,更适合与居住。

乐智强: 代言城市国际化、现代化新形象的窗口

东部的发展已经处在了一个很高的区域战略基础平台之上,并且处在一个加速升级、快速提升的过程,东部是未来济南城市现代化一种标志。

一是济南的城市价值,是在蓝海战略和黄河三角洲战略的国家级规划中,担当一个后台指挥部的角色。它一定是城市的整体的启动,而这个启动最终解决济南省会东部的问题。这个区域目标是什么呢,

是它的影响,不仅是影响济南都市的,它是影响周边,越远越好,不管是东部,就是首位部它的第一要任。所以它的辐射越强,就意味着它的吸引力。

二是未来东部的发展在区域战略里面已经处在一个很高的起点之上,并不断加速升级和快速提升。东部发展已经在城市战略里面,它已经不是一个刚开始,它是个加速,提升的过程,基础非

常高,吸引了那么多国家级的开发商参与,使整个东部能够释放的价值,是完全在济南其它区域无法比的。

三是市场价值,从客户的数量、层次到客户的素质和东部三位一体的建设,未来东部将会实现快速升级。东部的人口结构为东部的产业人群、行政人口、商务人群、外来人群,是济南的优质人群,质量最高。



▲山东师范大学房地产研究中心主任 程道平



▲世联怡高顾问有限公司董事长 乐智强