

助力“强省会”战略 济南东总部基地成发展强引擎

站在黄河流域生态保护和高质量发展、济南新旧动能转换起步区、自由贸易试验区、强省会等重大战略叠加的历史交汇点上，济南迎来前所未有的历史发展机遇，进入加快发展、跨越发展黄金期、窗口期、机遇期。

GDP连续跨过5个“千亿级台阶”，济南新时代表社会主义现代化强省会建设迈出坚实步伐。作为济南“城市次中心”的东站片区，依托省级枢纽核心优势，以及“东强”“北起”的双重战略辐射，成为济南新旧动能转换的重要载体，高标准规划和产业项目的落地，为片区建设注入了发展新动能，成为济南推进“强省会”建设的重要抓手。



白泉——华山景观廊道(效果图)。

记者 王皇 孟杰

国家战略和“强省会”战略双轮驱动 济南“东强”迎机遇

济南正处在加快发展的战略机遇期。2019年9月，黄河流域生态保护和高质量发展正式上升为重大国家战略，明确了济南“黄河流域中心城市”的定位；同年，国务院印发《中国(山东)自由贸易试验区总体方案》，赋予济南先行先试的改革权、试验权、先行权；2021年4月，国务院批复同意《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》，济南新旧动能转换起步区加快崛起，国家战略在济南交汇叠加，为济南带来前所未有的历史发展机遇。

今年5月，山东省第十二次党代会报告明确提出“加快省会经济圈同城化，实施‘强省会’战略”。省会兴则全省兴，济南强则山东强，“强省会”战略首次写入山东省党代会报告，山东这个经济强省将区域发展的厚望寄托于省会。山东明确实施“强省会”战略，省市一体化推进济南加快发展，支持济南建设国家中心城市，打造科创济南、智造济南、文化济南、生态济南、康养济南，带动全省新旧动能转换率先突破，为山东半岛城市群建设当好引领，在黄河流域生态保护和高质量发展中作出示范。

机遇之下，济南正成为黄河流域中心城市、山东半岛城市群核心城市、省会经济圈龙头城市。走在前、开新局，济南蹄疾步稳。地区生产总值5年跨越5个“千亿级台阶”，自2020年迈入“GDP万亿俱乐部”后，2021年济南GDP达到11432.2亿元，首次实现“千亿级”的GDP年增量，在2021年全国城市综合实力20强榜单中位居第18位，连续3年实现位次前移。

站在强省会建设的新起点上，济南全面优化城市发展格局，提出“东强、西兴、南美、北起、中优”的城市发展新格局，加快建设“六个现代化强省会”，加速向国家中心城市迈进。

强省会发展的“蓝图”中，“东强”无疑是浓墨重彩的一笔。“东强”区域集聚了大量资源要素，既有良好发展基础，又有广阔发展空间，是新时代表社会主义现代化强省会建设的龙头引领。正如济南市发改委党组副书记、副主任李冠伟接受采访时所说，东部强则省会强，东部发展高度决定了济南市的发展高度。

打造东部枢纽产业城 东站片区成“强省会”战略新支撑

作为济南城市发展框架“五大次中心”之一的济南东站片区，是济南东崛起的引擎，也是济南“东强”战略中的重要一环，承担着城市发展的重任。根据规划，济南东站片区规划人口50万人，建设规模3300万平方米，将运用新城市理



念和可持续发展理念，打造以交通枢纽为先导，以现代服务业为主导的城市次中心。

济南市“十四五”规划也提出，依托国际内陆港核心区、新东站—济钢片区、临空经济区，大力发展枢纽经济、通道经济，打造东部枢纽产业城。而济南东站集城市平面枢纽、城市轨道交通枢纽，城市高架枢纽、城际高速枢纽、全国高铁枢纽及国际空港枢纽等六大枢纽为一体，是服务省会城市群的现代化区域性综合交通枢纽。

对于济南东站片区的发展，并不止步于对于济南东站作为交通枢纽的重视，而是在以公共交通为主导的基础上，集合东站及站前南广场、龙脊河与东站交叉口、传统风貌区、裴家营枢纽、华山—白泉湿地公园东西轴线、工业北路交叉口六个节点为东站片区，打造站城融合的活力新城。

具体来讲，东站片区将依托东站综合交通枢纽、裴家营TOD中心打造核心区总部经济区，与中央商务区金融企业总部、高新区创新企业总部形成错位互补；依托龙脊河发展轴线，重点布局创新创业产业园区，主要服务东部高端产业集聚区和省内制造业企业升级，激发制造业企业活力，服务新旧动能转换；依托白泉泉群湿地、传统风貌区，重点建设形成文化创意群落、会议会展群落和特色商贸群落，并将依托综合交通枢纽，白泉泉群自然景观资源优势，打造会议会展区，成为济南对外交往的窗口。

值得一提的是，依托裴家营站，由济南轨道交通集团建设济南东总部基地TOD立体城市中心，重点打造集总部办公、研发展示、商业等于一体的复合性共享空间，将成为济南东部最为璀璨的企业集群，是“强省会”战略的重要支撑。

据悉，济南东总部基地项目将充分利用高铁济南东站、地铁、工业北快速路与东绕城高速等配套交通的“通达优势”，以交通枢纽功能为先导，打造以中央、省市企业华北或山东总部为主要服务对象的“城市次中心TOD项目示范区”。

从区域位置来看，东站片区串联了临空经济区、新旧动能转换起步区、孙村片区、奥体文博片区，并且与CBD奥体政务中心、汉峪金谷金融中心形成了一个黄金三角商务格局，是济南向东发展的战略核心。在这个黄金三角格局内打造以TOD为核心的圈状产业集群，不仅可以带动提升传统的商圈升级，还能为城市新区或新的规模经济圈提供资源传输动力，助力“新城”的形成发展，并拉大城市发展格局。

TOD开发与绿色生态融合 片区打造生产生活生态“三生”融合新区

城市发展，规划先行。在济南东站片区的规划设计中，最

核心的理念是采用了TOD模式。所谓TOD模式，是以“公共交通为导向”的城市发展模式。这种国际大都市“标配”的城市发展模式，到底会给城市还有市民生活带来怎样的改变？

可以想象TOD的生活是这个样子：清晨吃过早餐，出门就是地铁站，出了站口就可以步入写字楼上班；晚上下班走出地铁站就是商场，购物娱乐一应俱全。享受生活的美好，15分钟之内皆可触及。TOD解决的就是便利生活圈的问题，围绕生活和工作两个半径来实现，利用涵盖商业、商务、文化、产业、居住、教育等城市综合体功能，满足市民的消费需求与生活需求。

TOD模式还能有效地促进周边土地的开发，使其价值得到实现，并通过立体空间的连接让整个城市更紧凑，避免“摊大饼”式大幅度的蔓延，起到优化城市结构的作用。

在济南东站片区，结合区域内主要交通站点，划分居住、商务、休闲、娱乐等多功能有机融合的TOD单元，形成多元化邻里社区。同时还创建了密集的网络，打造人性化尺度的小街区。通过创建100——120米间距的密集街道网络，将步行、自行车和机动车出行结合，围合成内聚的人性尺度街区空间。窄马路、密路网、街区制，宜人街道与开放街区未来在东站片区得以实现。

作为济南三大客运主枢纽之一，济南东站还汇集了高速铁路、城际铁路、轨道交通等交通要素。石济高铁、济青高铁从这里始发，与此同时，济滨城际、济莱城际也从这里穿越，济南地铁3号线直达东站。整个片区道路四通八达，出行便利。

“没有聚集不能称其为城市，公共交通和城市具有天然的依存关系，TOD就是基于公共交通来进行城市规划设计，组织城市空间要素，实现绿色生态与集约化发展。”作为交通和城市发展规划专家，山东大学交通规划设计研究中心主任张汝华说，一个TOD项目就是一个缩微的城市，东站片区有TOD开发的先天优势。他表示，东站片区有高铁、城际、市域轨道、城市轨道交通四网融合，这个城市新的发展区域在规划时，就确定了十个主要的TOD开发中心，由这些开发中心逐步带动整个片区的发展。

除了TOD理念，绿色生态也是其重要的规划设计理念之一。片区内的白泉是济南72名泉之一。根据规划，片区建设将充分利用这一泉水资源禀赋，打造集文化传承、生态展示、休闲旅游于一体的白泉湿地公园。片区内的白泉湿地和华山、小清河以及北面的万亩荷塘有着特殊的有机联系，形成城市东北部的特色风貌景观带。

“在东站片区，蓝绿系统并不是孤立的，而是连接居住、商务、混合功能等，与城市有机结合。”据济南市规划设计研究院相关负责人介绍，东站片区在规划结构上，构建了以白

泉——华山景观廊道为骨架的空间格局，串联起白泉湿地公园、东站商业核心区、传统特色风貌区的站前核心区、片区中心及华山历史文化公园等，打造东西主轴，充分利用现有自然资源，深度挖掘城市传统。

这条廊道连接山脉、河流和泉水，宽120米、长7.5公里，总面积约90公顷，打造成兼具泉水文化、文体产业、休闲娱乐等功能的世界级线性漫步公园，将成为东站片区的核心绿轴和城市开放空间。建成后这条廊道不止服务市民，也将迎接各地游客，将成为具有世界级吸引力的新城名片。日前，济南市自然资源和规划局也发布了《华山——白泉景观廊道项目选址意见批前公示》。

以生态为基底，片区内商业商办也很好延续了这一理念。作为济南轨道交通集团主导开发的首个TOD项目，区别于传统高楼大厦，济南东总部基地在产品形式打造上遵从“一个总部一个楼”，依托高铁枢纽的辐射，结合济南地铁3号线及9号线的未来发展，将生态、绿色、活力、品质四个理念完整贯彻，塑造简洁高效的建筑形象，优质的生态及景观环境，打造舒适宜人的人性化工作及交流场所，结合新型功能的配套商业设施及服务，打造生产、生活、生态“三生”融合的城市新区。

先行者产业先行 济南东总部基地率先引爆

动能转换，产业为先。济南东站片区从蓝图规划到落地离不开产业发展，产业是一个片区发展的根基，也是得以长足发展的源动力。

按照济南东站片区总体规划和产业规划方案，片区将建设成为以发展现代服务业、战略性新兴产业、生活居住为主导，公共服务配套设施完善的综合功能区。产业方面将构建以总部经济为核心、商务办公、创新研发、文化旅游、会议会展为特色的现代服务业产业集群。

根据东站核心区城市设计，济南东站片区在产业功能体系上构建“2+2+X”，2个主导产业为商务办公与创新研发，包括总部经济、金融服务、咨询服务、信息服务、科技服务以及大型企业研发，中小企业双创孵化、文创研发；2个特色产业为文化旅游和会议会展，包括休闲旅游、文化体验、商务旅游、国际会议、企业会奖和行业论坛；“X”为若干配套产业，包括集散服务、主题商业、行政服务、文化展览、人才居住、医疗康养、电商物流、教育培训等。

作为片区内首个产业落地项目，济南东总部基地目前11栋单体项目主体结构已经于2021年8月30日全部封顶，计划今年年底竣工验收，依托11栋单体建筑，汇集办公、会展、购物、休闲、居住功能，建设生态景观丰富、产业协同高效，

生活配套完善的活力宜人园区；其中配套商业建筑面积约1万平方米，汇集时尚购物、休闲娱乐、餐饮生活等多维业态，打造以交通枢纽为中心的城市都会生活全新方式。

“济南东总部基地核心区以商业为主，立足于服务中央、省市企业华北或山东总部集群，以总部办公为主，配套各类商业、居住。”谈到项目定位，济南东总部基地相关负责人表示，项目将结合自身条件与济南产业特点，以城市交通产业、数字经济产业、新兴服务业为主导产业，以发展总部经济为主攻方向，重点吸引国内外和地区大型企业总部入驻，作为基地的标杆引领性企业。

此外，结合基地区位优势，重点聚焦环渤海湾与高铁沿线城市中有意进军山东、华北华东、乃至东北亚的优质民营企业，作为基地未来总部经济的重要支撑与组成部分。本着“引培结合”的理念，招引若干高成长性，在数年内极有可能达到总部认定标准的企业，建立完整的总部经济体系，打造高效的“总部经济孵化器”。

在“强省会”大潮下，济南东站片区被赋予了“城市新门户、产业新高地、齐鲁新枢纽、城市次中心、活力新城区”的高点定位，是新时代下城市能级跨越的必然之路。而济南东总部基地的引爆，则标志着东站片区由区域设计、产业规划转入实质落地性阶段，掀开了济南未来城市飞跃的新篇章。



济南东总部基地，重点打造集总部办公、研发展示、商业等于一体的复合性共享空间，将成为济南东部最为璀璨的企业集群。