



金融和企业总部 汇聚CBD

历下区打造济南“华尔街”

本报记者 林媛媛



▲济南(奥体)中央商务区。
本报记者 王鸿光 摄

济南中央商务区位于燕山立交桥以东,经十路两侧,毗邻奥体中心。核心区东起奥体中路,西至省博物馆东侧的茂岭二号路,南起奥体金融中心、经十路,北至解放东路北侧的文博五号路和新泺大街,总面积1.85平方公里,规划建筑面积536万平方米,其中商务规模380万平方米,商业配套145万平方米。辐射区东至奥体中路,西至二环东路,南至旅游路,北至工业南路,规划建筑面积超过2000万平方米。

2011年5月,省委九届十次全体会议作出了加快推进济南区域性金融中心建设决策部署,2011年8月济南市政府出台了《加快推进济南区域性金融中心建设的实施意见》确立了“两核三区”金融业空间发展格局,并提出在东部新区高标准、高起点规划建设济南东部金融新区。2012年以来,历下区把中央商务区定位为全区发展主引擎、经济主阵地、形象主标杆,举全区之力倾力打造。立足济南、辐射全省和黄河中下游地区,在全国有重要影响力的区域性金融服务中心、现代服务业高地、总部经济聚集区的定位,正在省、市各级正确领导下,历下全区上下全力推动和社会各界广泛参与中成为现实。

高端综合体 聚集效应初显

24日,记者从历下区了解到,截至目前济南中央商务区建设项目共计32个,其中在建项目15个,准备开工项目8个,策划项目9个。在建项目总建筑面积429.8万平方米,计划投资250.99亿元。

从燕山立交往东,沿着经十路这条交通要道辐射至周围10平方公里范围,一座座高楼大厦或已拔地而起,而在5年内这里将会发展成为济南一个新的经济中心。沿经十东路路南往东,有建筑面积11万平方米的洪山壹号,由山东中烟公司自主建设,东座为中烟山东总部,西座将引进一家以金融商务为主要业态的总部企业。目前,投资数十亿元的中润世纪城一期二期已投入使用,三期工程已售罄,四期工程也已开工。

由历下区主导的奥体金融中心总建筑面积30万平方米,是中央商务区首个定向开发、量身打造的发展载体。建筑面积38万平方米的玉兰广场,

是海尔绿城房地产公司开发的商业地产项目。

目光穿过经十东路由北望,鲁商国奥城共6座大型商务楼宇,建筑面积43万平方米,是以甲级写字楼为主,涵盖五星级酒店、高端商业、国际公寓等多种业态的高端商务综合体。黄金时代广场由山东黄金集团投资,建设8座共50万平方米的甲级写字楼。

沿经十东路由北望,设计高度318米的启德国际金融中心,由国际著名设计大师约翰·波特曼担纲设计,建筑面积53万平方米,为甲级写字楼和大型购物中心,将成为中央商务区的地标性建筑。该项目占地约150亩,建筑面积56万平方米。

文博金融中心是历下区采用定向开发方式主导实施的又一金融业聚集发展平台,建筑面积24万平方米,由两座甲级写字楼组成。在省博物馆西侧就是占地720亩的文博西片区,总建筑面积170万平方米,是集商务办公、休闲广场、商业步行街和高档住宅区于一体的大型城市综合体。

济南总部中心 已初具规模

中央商务区的重点项目建设全面加速,以金融商务、总部经济和中心商业集聚发展为特征的经济圈已初具规模。

根据历下区东区工程建设指挥部相关负责人的介绍,中央商务区范围内入驻的上市公司、金融总部、企业总部已有100余家。包括中海油、中国人寿山东分公司、阳光财险、万科集团、佳兆业集团等企业在内的数十家企业也已确定入驻。目前,中央商务区核心区已入驻企业100余家,辐射区已入驻近200家。其中金融服务业机构共39家,银行机构9家,保险公司8家,担保公司5家,投资公司

16家。商务服务业机构36家,咨询类12家,设计类5家,中介类2家,律师事务所6家,会计师事务所1家,广告类3家,传媒类7家。商贸服务业机构19家,物业管理类5家,酒店1家,商贸公司13家。现代物流业2家。高技术服务业3家。各类企业总部109家,省级区域总部12家,省级公司总部44家,市级区域总部18家,市级公司总部35家。

作为CBD地标之一的启德国际金融中心除了28万平方米的商业全业态购物广场和24万平方米的商务办公领地之外,还将建成4栋国际超甲级写字楼,届时,这里将成为集购物休闲、金融投资、文化科技等各种产业于一体的大型城市综合体。奥体金融中心策划之初,就与国家开发银行山东省分行、邮政储蓄银行山东省分行和山东省鲁信投资控股集团、山东省农村信用社联合社签订入驻协议。被形象地称为“101”大厦的4座高档写字楼正在加紧建设,建成后将成为全市税收贡献水平最高的商务楼宇。而文博金融中心已有山东重工集团有意入驻,各项前期工作正在加紧实施。

中国人寿项目建筑面积超过30万平方米,中国人寿保险山东分公司入驻后,还将吸引各类保险企业落户发展,成为保险机构省级总部聚集发展的平台。中国太平洋保险公司山东分公司、中国人寿财险山东分公司、中石化山东分公司、中石油济南分公司等企业区域总部已进驻。

中央商务区及其辐射区入驻的总部级企业有山东高速、中石油、中海油、中石化、中烟集团、能源集团、省国电、鲁商集团、国开行、建行、邮政储蓄、山东农村信用社、中润集团、中国人寿、太平洋保险、深发展银行、世联怡高及省高院、省国资委、省保监局、山东企业联合会等相关企业、单位。企业总部聚集区已初具规模。

强化六大发展驱动 加快推动CBD发展

历下区东区工程建设指挥部相关负责人介绍说,中央商务区的定位是打造济南乃至山东的金融、保险、担保等区域性金融中心;经济决策、企业发展的总部经济中心;科技创新和智力服务的现代服务业中心;高端人才创业兴业的人才聚集中心,在经济发展及辐射带动方面发挥出济南在全国经济社会发展中的应有影响力。

“目前,我们通过强化规划、政策、产业、交通、市政及政府带动等六大发展驱动,正在促使济南中央商务区迎来新一轮的发展高潮。”历下区东区工程建设指挥部相关负责人告诉记者,不管是帮助在建项目招商,还是新项目的策划,企业入驻都在按照定位进行,CBD已完全形成了良性发展。该负责人介绍说,结合济南经济发展区位优势,将目光瞄准世界500强、上市及准上市公司。通过税收优惠、人才扶持、创业及上市激励等,给予政策优惠。再随着济南市政府及省级政府单位的率先进驻,对人流、物流、信息流的带动优势才刚刚体现,CBD即将借势而起,奋力发展,迅速吸引现代金融、总部经济、地产开发及商业配套等强势进驻。此外,教育、交通、市政配套资源都已在着力打造全省乃至全国最优水准。

“可以说,CBD作为济南都市圈乃至山东的经济引擎,下一步必将成为总部经济、金融产业、现代服务业、上市公司及准上市公司和人才的聚集地。”这位负责人表示,总部汇集将会促进CBD迅速发展,而CBD的发展又会吸引更多更优秀的总部入驻。

历下区东区工程建设指挥部负责人还告诉记者,他们在看清自身优势的基础上,也从国内外中央商务区的发展中汲取经验和教训,致力于解决后续发展空间不足的问题。目前已与雅思柏设计事务所达成框架协议,邀请陆家嘴金融贸易区规划建设高级顾问,原新加坡城市重建局局长刘太格对济南中央商务区进行深入研究,着力于扩大核心区至4平方公里,以解决中央商务区后续发展的课题;同时,进一步对产业布局进行科学研究、分析和规划部署。

