

## 打通山体景观 构建通风走廊

专家建议打造宜商宜居 环境避免夜间空城

本报记者 喻雯 范佳

CBD的功能不仅仅是商业和办公,规划中也提到了宜居的重要性。而目前的现状是,一些城市CBD出现了“夜间空城”现象,济南的CBD该如何避免?

“在美国一些城市的CBD,经常会白天聚集了很多人,到了夜晚,却成为空城。我不希望这种情况发生在济南。”美国Gensler事务所技术总监、全球超高层建筑负责人伊丽莎白说,在CBD规划设计的前期,应该做好这方面的研究。她认为CBD并不是只适合办公和酒店,而是应该有一些人气在里面,这样会使整个区域更有活力。

“中国的生活方式是很社区化的,应该继承这个传统,保持自己的独特性。”伊丽莎白说,希望更多住宅能够引入CBD。她强调天气、空气对居住性的影响,“在整个CBD规划中,有一个非常显著的中间走廊,可以很好地保持空气的流通性。”伊丽莎白建议CBD西边和东边的山体景观想办法打通,这样更有利于通风走廊的空气流动。

“这三平方公里的范围,要引导周边的住宅区,商业区,能让周边的居民、商业活动很容易进入这个区域是CBD规划成功的关键。”论证会上,台湾大学土木工程系暨研究所教授张学孔表示。

张学孔说,CBD规模有限,一定要扩展到周边来共同打造可持续发展。他认为,在CBD的规划设计中,物流不可缺。三公里左右的范围太小,要把可影响的范围扩大,整个物流体系规划非常重要。此外,由于融入了购物和旅游,将来济南CBD将有非常大的客流、观光,如何在都市的设计特别是街道方面进行安排,跟周边的景观、文化、布局结合在一块儿,是必须要考虑的问题。

“东侧或南侧都是非常重要的干道,我们现场观察,交通非常拥堵。”张学孔强调了交通对宜居的重要性,德国的斯图加特也是在这样一个类似的区域,为了让周围的民众和商业、经济活动串联,把重要的干道做了一些下串的处理,济南也可以借鉴。

# 要高大帅更要宜居,CBD

## 五分钟内 有地铁,地下有环路 商场见阳光



中央商务区规划效果图

显山露水,绸带公园串联南北;五座塔楼汇聚“山龙湖河城”,打造泉城新地标……济南高大帅CBD揭开神秘面纱后,众多泉城市民充满了憧憬:2030年CBD将初具形象,未来在这里可以享受到绿色、健康又现代化的生活。

济南特色的CBD除了商业、办公外,还具有居住、文化、体育等各种功能,未来将成为一个全天候有活力的新区域。作为一个“宜居”的CBD,未来市民的生活将有怎样全新的体验和改变呢?

本报记者 喻雯 范佳

## 地下有环路 商场能“见光”

根据麦肯锡的功能研究,CBD片区地上、地下(商业和停车)总共1000万的开发量,其中地下空间占了19.3%。在这193万平米的世界里,将打造济南最大的地下世界。这里将是多元化、立体式的开发,既会有轨道交通,地下环路,也会有商业开发、停车配套、综合管廊,它们会以中央车站综合枢纽为核心,组团式地把地下的商业联通起来。

“济南规划院帮助我们设计了整个的地下市政共同沟,是结合车行道进行的统一设置。”SOM公司芝加哥城市规划副总监Sean Kinzie说,他们希望地下的步行和商业街沿着人们步行的流线和地铁的轴向,主要分布在地铁换乘的站点,在地下形成非常宜步的空间。

“我们希望这样的地下空间能真正地把地面上的阳光以及地面上的人们的提供非常好的公交支撑。”SOM公司相关负责人称,当把BRT和地铁线路放在一起的时候可以看到,在任何一个点通过3分钟或者4分钟可以到达公共交通的站点。该负责人介绍,另外比较有特色的是绸带公园的两条街道,都是单向街道,一个上行一个下行,将结合公园体系,设置稍微宽的人行道,同时希望设置一些散座和室外座椅。

## 小尺度密路网 打造宜人街区

“公共交通方便了,行人在CBD步行时会不会享受到一种宜人的街区环境呢?”小尺度“元素是CBD设计的一大亮点。Sean Kinzie说,“小尺度”主要由五个元素构成:小马路、小转角,小地块、小退界、小绿地,整个片区要打造成密路网、小尺度的宜人街区空间。

生活,工作在CBD,市民最关心的就是交通通畅不通畅,会不会堵车。设计早就想到了,要在CBD片区打造“公交支撑,慢行优先的综合交通网络”。

济南市规划院工作人员介绍,CBD的综合交通规划要打造“三网合一”的“公共交通示范区”、“慢行交通体验区”和“交通宁静化区”。规划了“四线七站”的轨道交通支撑,四纵四横的BRT走廊,高密度覆盖的常规公交网络,高密度、均质化的道路系统。对外围路网交通的疏导也提出了方案,构建以公共交通行为为主体的综合交通体系。

从轨道交通来看,R3线是连接CBD与济南新东站片区的南北纵向线路,此外还有正在规划的三条远期建设线路,两条为东西向,一条为南北向,这4条线路把中央商务区 and 周围区域联系在一起,七个站点都在5分钟换乘范围内。

济南市规划局局长贾玉良介绍,前期所有关于CBD建设方案研究中,最重视的还是轨道交通,目前确定在CBD打造“四线七站”,使之成为中央枢纽车站,同时又是城市公园最核心地区。途经CBD的R3线已确定明年开工建设,明确提出要加快建设R1、R3线,要围绕CBD尽快确定其他几

条线路的进度。

“四纵四横的快速公交体系和街道设计相融合,将为地铁及整个区域的人们提供非常好的公交支撑。”SOM公司相关负责人称,当把BRT和地铁线路放在一起的时候可以看到,在任何一个点通过3分钟或者4分钟可以到达公共交通的站点。

“济南空气问题我们深有体会,CBD在设计上,鼓励低碳排放,更多使用公交,集约有效使用能源。”Sean Kinzie说,他们规划了很多公园系统,通过地区微气候,东西南北风向把污染物带出去。夏天南北风盛行把风带到公园降温。此外路网也进行稍微的转向配置,一方面和工业南路呼应,同时考虑到气候及冬夏主导风向(冬季西北风,夏季东南风)吻合。

## 小尺度密路网 打造宜人街区

“CBD的规划设计中,也考虑到了环保因素。美国Gensler事务所技术总监,全球超高层建筑负责人伊丽莎白说:“在整个CBD规划中,我们看到有一个非常显著的中间走廊,它可以很好地保证空气流通,这个对空气、天气有很好的帮助。此外,东西走向两座山之间有一个很好的连接,但目前与东边山的联系相对来说不太紧密。如果能找到好的方式把这两座山,包括中间的廊道更好地打开,就能更好地解决空气的流通问题。”

具体来看,CBD片区为密路网、窄街廓,也就是规则秩序的小格网街道,100m×100m街坊地块,30米为主的街道空间;沿南北轴线两侧的宁静化街道,沿东西景观廊道的步行商业街。

“我们不希望像其他新城开发一样,街道是大尺度的,我们希望建筑到建筑的间距大概是30米,它可以提供更加舒适的行人步行空间。”Sean Kinzie说,小尺度的地块其实给行人及机动车多样化的选择,它提供了多种途径,把周围和中央商务区联系起来。

“我们打造小的退界,希望建筑到红线的退界保持一个小的尺度,同时保持一个连续的街墙,塑造一种活跃的街道界面,这样能吸引人驻足、行走。”Sean Kinzie说,设计中道路的路沿石的路转弯半径也保持小尺度,这样一方面限制车速,减少路口交通事故的突发,另外也为步行提供更加安全的环境。

此外,CBD需要提供一个紧凑的绿地,这样的一个个绿地是可以服务于社区的,以周边非常活跃的街墙界面定义,也包括了各式各样的娱乐设施和服务设施在里面。



中弘广场正在建设中。本报记者 喻雯 范佳 摄



解放东路北侧一处拆迁工地,CBD即将崛起。本报记者 喻雯 范佳 摄

## 地区微气候 带走污染物

前段时间,济南持续的雾霾天气让市民痛苦和无奈。在CBD工作生活,雾霾可不可以通过相关措施有所控制呢?

“济南空气问题我们深有体会,CBD在设计上,鼓励低碳排放,更多使用公交,集约有效使用能源。”Sean Kinzie说,他们规划了很多公园系统,通过地区微气候,东西南北风向把污染物带出去。夏天南北风盛行把风带到公园降温。此外路网也进行稍微的转向配置,一方面和工业南路呼应,同时考虑到气候及冬夏主导风向(冬季西北风,夏季东南风)吻合。

“CBD的规划设计中,也考虑到了环保因素。美国Gensler事务所技术总监,全球超高层建筑负责人伊丽莎白说:“在整个CBD规划中,我们看到有一个非常显著的中间走廊,它可以很好地保证空气流通,这个对空气、天气有很好的帮助。此外,东西走向两座山之间有一个很好的连接,但目前与东边山的联系相对来说不太紧密。如果能找到好的方式把这两座山,包括中间的廊道更好地打开,就能更好地解决空气的流通问题。”



**广汽三菱**

# 10万内 买三菱新劲炫

## SUV越野底盘 就爱冰雪天

**合格证随车出**



修车买配件 就上车轻松网

**新劲炫 首付2.58万**

工业南路店: 88933030 经十西路店: 87503030

现场调查

## 借光CBD 周边房价噌噌地涨

周边住宅项目价格上涨几百元至千元

“买房时觉得有点偏 没想到CBD就在家门口”

市民孟女士去年在万科城买了一套房,当时对房子的位置、交通和生活配套并不是特别满意。“工业南路有不少公交车,但小区门口基本没有。现在入住率很低,配套也不是很方便。”

“以前觉得房子有些偏,去市中心不太方便。没想到才买了一年,就听说家门口要有高大上的CBD了,而且地铁R3线也要在附近经过,一下子觉得把家安在了黄金地段。将来不仅生活方便,环境好,房子的升值空间也大。”对于未来,孟女士充满憧憬,她想着未来可以在丝路花语上走走,可以去最大的地下新城逛逛。

“真盼望随着CBD的建设,小区旁的大辛河也能治理一下,让周边的环境变得更好。”孟女士认为虽然现在周边环境不及市中心,但高大上的CBD一旦起来,肯定会发生翻天覆地的变化。

周边住宅沾光CBD

46平小公寓卖到每平1万5

兴奋的不仅是孟女士,周边的房地产项目都“庆幸”有了一个好“邻居”。CBD的住宅功能要占三成多,主要面向高端人才的酒店式公寓、面向企业高管的精品式公寓和面向高净值人群的高端住宅。

23日,记者来到华润悦玺SOHO公寓,项目早就打出了“中央商务区最中心”的口号。正面向内团团购,可供选择的户型是35.5平的平层和45.9平的loft,平层的单价为1.2万元,loft为1.4万元至1.5万元。”等到明年正式对外销售,价格还会涨。”客户经理说,目前公寓卖得不错,仅上周末两天就认筹了五十多套。

除了商业小公寓外,CBD周边的楼盘也都借上了光,记者在融创财富中心了解到,目前90平和100平的房子单价在1.3万元至1.4万元,140平和180平的房子单价高达1.7万元至1.8万元,价格比起今年6月份上涨了近1000元。

除了新房,周边二手房也尝到了甜头。“这个片区的二手房主要是银座花园、荷兰庄园、师大新村等,目前来看均价在13000元/平米至15000元/平米。”23日,转山西路一家中介负责人说,文博士片区作为商务核心区,未来的各种商业配套将更加完善,这些都将成为房子升值的重要因素。

CBD商务格局尽显 产业聚集吸引人气

除了周边的住宅项目,目前规划83万平方米的华润万象城,57万平方米的中弘广场正在建设中。鲁商国奥城、中润世纪广场、中铁国际中心、银丰财富广场、黄金时代广场、人民传媒大厦等写字楼产品也大量入市销售;还有已经完全交付使用的能源大厦、成城大厦,济南CBD商务格局尽显。

23日,华润置地相关负责人介绍,目前万象城正在预招商阶段,建成后将成为济南最大的购物休闲中心,“中央商务区建成后将成为总部经济区、金融商务区 and 中心商业区。这种产业的聚集和驱动是其他区域所不能比拟的。”世联行山东区总经理朱江认为。

“有了产业聚集就会有人气,有了人气自然就有买房或租房等需求,这一片区将释放带动更大的需求量。”朱江说,目前中央商务区及辐射范围内已入驻重点企业近450家,带来的购房需求肯定是很可观的。短期内,这种拉动虽不会太明显,但从长远看,未来的潜力很大,片区的住宅项目都将成为直接受益者。

## 专家建议做蓄水 山上水引入CBD

“以往的CBD基本以大型建筑为主,容积率特别高,我认为CBD也需要自然生态,有水有植物。”EDSA首席设计师、总裁,美国注册景观规划师李建伟强调水的重要性。

李建伟说,济南可谓全国水系最发达的地方,从泰山下来很多溪流,贯穿整个城市流入黄河,非常壮观,这些溪流要保留下来,好好整治。

“在CBD的设计上要把海绵城市的概念融入进去,这样就和其他CBD不一样了。”李建伟说,现在的设计把南北向景观轴留下了,南北向能形成溪流,把山上的水引下来。

李建伟认为,CBD虽然没有大河经过,但这条水系可以做得很漂亮,把泉的特色艺术地表达出来,并与人们的户外活动结合。CBD周围的很多山头都可以利用,形成山水结合的景观体系,让这里更有吸引力,能留给人们生活的记忆,才有更多人愿意在这里安家。

他建议在CBD中做蓄水系统,留住洪水保护地下水。“应该多修蓄水池,在大辛河边上做个湿地公园来保水。”李建伟说,海绵城市比简单的钢筋水泥型城市的建设成本可能还低,因为很多理念是利用现有的设施,比如让公园低于地面,地面的水排到公园里,并不需要多少成本。

## CBD片区拆迁 元旦前完成

本报记者 喻雯 范佳

CBD建设,片区的拆迁备受关注。21日,历下区委副书记、区长宋永祥介绍,从今年5月25日决策中央商务区落户文博片区之后,历下区随即成立了征迁拆迁指挥部。

宋永祥说,从推进情况来看,当前中央商务区3.2平方公里范围内可供开发的征迁地已经达到了2500亩左右。对丁家庄片区的拆迁大概有近30万平方米,预计元旦之前完成,这样元旦之前能全部完成中央商务区范围内的拆迁。如果包括安置区范围,会在明年上半年全部完成。

据了解,今年7月27日,主要承担CBD土地征收拆迁工作的历下区召开济南中央商务区征迁动员大会,历下实行划片包干,四大班子带头,全区全民动员,挂图作战,举全区之力做好中央商务区拆迁工作。2015年10月,历下区第一阶段姚家片区拆迁完成,一个半月拆除22万平方米,腾出净地710亩。

▼中央商务区规划范围

