

再过5年,山东“高度”增至420米

济南CBD迎来首次土地成交,“第一高”年底前开建

本报济南7月6日讯(记者

喻雯) 6日,济南中央商务区土地迎来首次成交。工业南路以南、奥体西路以西的19块土地挂牌截止,绿地集团斥资52.348亿元底价打包竞得552亩土地。备受关注的420米超高层建筑也将刷新山东地标新高,未来变身山东国际金融中心。

6日,记者获悉,济南中央商务区首期项目的19块土地,包含6块商业商务用地和13块居住、商业商务混合用地。从出让的地块面积来看,最大的不到60亩,最小的仅为8亩。

具体来看,2016-G028至2016-G033均为商业商务地块,其中2016-G028地块面积29155.9平米,该地块出让要求规划主体建筑高度控制在420米左右,这也是CBD城市设计方案中提到的5座超高层建筑之一。2016-G034至2016-G046均为居住、商业商务的混合地块。

有关人士称,这些混合地块以住宅为主,商业为辅,住宅以高层为主。从成交的楼面地价来看,每平米从6299元到6637元不等,平均价格在6500元左右。

记者了解到,552亩土地

以52.348亿元的底价成交,挂牌截止时只有一家房企报名,全部被绿地集团收入囊中。对于此次拿地,绿地集团山东事业部有关人士说,19块土地包括中央商务区综合体及配建项目,超高层综合体地上建筑面积约33万平米,还将建5万平米的五星级写字楼。

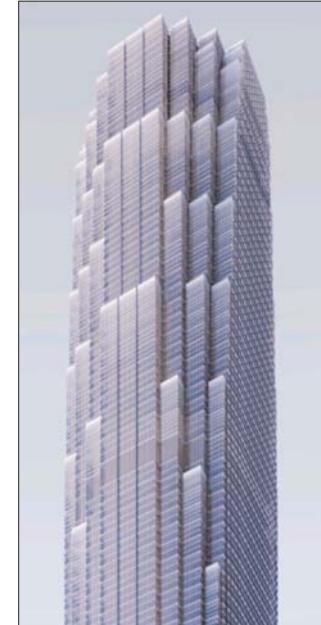
结合CBD的定位,这批土地开发的产业导入也有明确要求:以总部经济和金融、类金融作为业态引进重点。“我们打造以‘绿地山东国际金融中心IFC’为代表的420米山东第一高楼超高层超大型综合体。”绿地山东事业部有关负责人说。

目前,“山东第一高”为烟台世茂海湾1号,综合塔楼总高度(至塔尖)为323米。绿地山东国际金融中心建成后高出其97米,将成为名副其实的“齐鲁第一高”。项目在2021年竣工后,将成为环渤海经济圈及黄河中下游地区最具标志性和辐射力的城市地标。

根据相关要求,CBD内配建项目要在成交后的三个月内开工。超高层项目今年12月底前开工,2017年6月桩基完成,2021年内竣工并投入使用。



CBD意向方案中提到的五座超高层建筑,“山东第一高”的造型借鉴济南的山体和涌泉。(效果图)



不设围墙,打造开放式街区 周边将成为“不夜城”

作为济南中央商务区的首个“引爆项目”,如此大体量的综合体如何做好产业的聚集和人口导入?13个居住、商业商务混合地块的功能能否真正实现宜居性,把人口留住?这些都将成为对济南市和拿地企业的考验。

本报记者 喻雯

居住地块以豪宅为主 还有小户型公寓

绿地集团山东事业部有关人士说,13个居住、商业混合地块以住宅为主,商业为辅。住宅项目以11层、16层、17层、18层和33层的小高层和高层为主,面向二次改善需求的市民,产品为高端豪宅。“在住宅地块中,还搭配40平米至60平米的小公寓,这些都可以改变内部结构,方便居住者对房屋进行功能性调整。”

“CBD周边的财富中心,拿地的楼面地价是每平米3000多元,目前房价在1.9万左右。”该人士说,住宅的开发周期从拿地到建成在三年左右,随着东部土地市场的升温和各项规划的落地,未来房价将整体出现稳中上涨。

业内人士预计,此次,绿地以每平米6500元的楼面平

均地价拿下13个混合地块,加上建安成本和各种税费,意味着未来该片住宅的售价将突破2.5万元。CBD靠近茂岭山等山体公园,作为城市新中心的定位也将带动房地产市场的升温。

营造小街区 围出方格路网

为了实现CBD片区居住的舒适性,居住地块开发也与片区小马路、小地块、小退界、小转角、小绿地五小尺度规划理念相匹配,塑造紧凑集约又充满地方特色的开放街区和活力中心。

“我们将打造开放式的街区样本。”设计人士说,这也是对国家倡导的窄马路、密路网、街区制的实践。该人士说,每一个居住地块的项目都不做围墙。CBD营造小街区,通过方格路网,围合出小地块,彼此之间形成“街坊”。这样的小地块既可容纳1-2栋塔楼和

底商,也能围合出安静私密的内庭院。小尺度地块有利于提高土地价值,增加沿街面长度,提升开发效益。

“在这个区域内强化功能的高度混合,更加集聚商务居住功能。”该人士说,正是基于这种混合功能的定位,CBD在晚上也是一座“不夜城”。

招商工作已启动 可承载25万就业人口

从业态来看,首个项目除了420米超高层写字楼外,还有星级酒店、商业、文化休闲街区、高端公寓、生态住宅等。

从产业集聚来看,以新金融、“互联网+”、文化艺术、创意创客空间等为主。目前,项目的招商工作同步启动,重点引入高端金融现代服务业产业,打造成区域金融新中心。

济南市规划部门有关人士说,CBD将构建“高端业态+便捷生活”的复合生态圈,未来可承载约25万就业人口。

□相关链接

意向方案出炉

“第一高”上将有“瀑布”

“山、泉、湖、河、城”,五座富有泉城特色的地标建筑成为CBD片区最大亮点,此次绿地拿下的420米超高层是最高的“山”。这座城市新地标将建成啥样?如何体现出泉城特色?

绿地集团山东事业部有关负责人说,超高层的概念规划及建筑方案设计,由全球知名建筑设计事务所SOM操刀,目前从四个设计方案中选出了一个意向方案。

绿地集团山东事业部相关设计人员称,中央商务区的设计愿景是尊重济南的自然环境和历史。五座标志性塔楼是以绸带公园为中心,打造出标志性天际线、组团公园并形成独具特色的山城景观。

结合420米的地标来看,四个设计方案都借鉴了山体的特色。意向方案提出“淙淙山泉”的设计理念,塔楼的形态来源于济南著名的山体及自然涌泉,塔楼上部的退台宛如上山阶梯蜿蜒泻下的瀑布。超高层将配套建设五星级酒店、有特色的“阳光房”,超高层其他部分的楼体外立面也会做好“日照遮阳”处理。

本报记者 喻雯

济南市医保定点单位

鲁医广[2015]第I020-075-3701号

东方男科 成就健康男人

前列腺专业、性功能障碍专业、生殖整形专业、生殖感染专业、男性不育专业