

绿地山东国际金融中心奠基,济南CBD建设打响第一枪

420米!齐鲁天际线5年后再刷新

本报济南7月22日讯 (记者 喻雯 魏新丽 实习生 王芸芸) 济南CBD建设第一枪打响,山东第一高绿地山东国际金融中心(IFC)奠基。2021年,集超高层写字楼、星级酒店、精品商业、文化休闲街区、高端公寓、生态住宅等多种业态于一体的新地标将投入使用。

22日上午,济南CBD绿地山东国际金融中心(IFC)及配

建项目开工奠基,社会各界人士共同见证了这一历史时刻,这也标志着CBD引爆项目正式启动。绿地集团有关负责人介绍,绿地山东国际金融中心(IFC)总用地面积36.83万平方米,总建筑面积156.74万平方米,其中超高层地块用地面积2.91万平方米,建筑面积42.60万平方米。配建项目用地面积34万平方米,建筑面积124.17万平方米,业态分布主要为新天地商

业街、甲级办公及高端住宅。根据相关要求,420米超高层项目2016年12月底前开工,2017年9月份桩基完成,2018年7月底地下四层结构完成,2021年内竣工并投入使用。

记者了解到,济南市中央商务区确立了211即“两核”“一芯”“一辅”的产业发展战略,打造集商务、消费、社交、居住等多层次、全方位的7×24小时现代活力都心。在山东第一高楼

上都能干啥?目前山东第一高的招商也全面启动,规划建设420米超高层写字楼、星级酒店、精品商业、文化休闲街区、高端公寓、生态住宅等多种业态。以新金融、互联网+、文化艺术、创意创客空间等复合型城市中心。其中420米超高层将集聚全球35栋超高层建造经验,打造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,并引入高

端金融现代服务业产业,打造成区域金融新中心。商业街区将引入“上海新天地”规划运营的成功经验,打造24小时全时活力城。为了打造24小时的活力生态圈,第一高项目还配套建设高端住宅。

目前“山东第一高”是烟台世茂海湾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“第一高”。

本报记者专访绿地控股集团董事长、总裁张玉良：
济南需要一个制高点引爆再成长

22日,济南中央商务区首个项目绿地山东国际金融中心(IFC)及配建项目奠基。活动当天,绿地控股集团董事长、总裁张玉良与泉城各界人士共同见证了这一历史性时刻。作为一个有“高度情怀”的人,他认为,要在城市建设适合相匹配的高度,400多米在当下来看是合适的。



22日,张玉良接受本报记者专访,介绍“山东第一高”。本报记者 戴伟 摄



22日,随着奠基的完成,“山东第一高”的建设正式拉开帷幕。本报记者 戴伟 摄

本报记者 喻雯 魏新丽
实习生 王芸芸

全国GDP前三的大省
需要这样一个项目

“今天我们奠基的这个项目,是作为山东、作为济南、作为全国GDP前三的大省所需要的。能将CBD这样的项目启动交给我们来做,我感到很自豪很高兴。”22日上午,在济南山东国际金融中心(IFC)及配建项目奠基仪式现场,张玉良笑着对记者说。

“每个城市都需要一个完备的现代国际城市的功能,这是中国现发展阶段特别需要的。”张玉良说,他认为济南的CBD项目将成为一个国际性综合项目:“高度合理、国际化、功能完备。”

“我们之前建设的高楼也都是综合体,通过一个制高点来引爆区域,引爆一个城市的再成长。”济南自然也需要这样一个契机,张玉良说,就目前济南的情况来看,金融商务区相对来说还不够集中,国际化的程度还有很大的空间。

济南的短板恰好是绿地所擅长的。“对于绿地来讲,我们已是一个跨国经营的公司,我们在全球的资源配置能力很强,无论是全球的金融机构还是大公司,以及我们的合作伙伴,相对来说我们有一定的竞争优势,吸引这些投资者和客商的资源集中。”张玉良说。

通过整合国际资源,济南CBD中心将继续担当“城市运营

服务商”的角色,这也是绿地集团转型的方向。在济南CBD项目,绿地会继续整合资源和搭建平台。“绿地会把这些产业基地做进来,这可以把我们的全球资源,全球的金融商务引进到我们的项目中来。”张玉良说。此次山东省金融创新发展示范基地及绿地创客中心济南站揭牌,这类项目将打造山东金融联盟总部基地、金融创新孵化器,立足济南,吸引和服务各类金融机构,构建行业生态圈。

另外,张玉良还补充道,济南CBD项目在建设时也会“以人为本”,注重建设中功能的人性化。“比如未来需要的节能减排,我们一定进行的,我们也有这个能力。”他说,“这个项目一定是未来山东值得一看且值得一用的项目。”

420米城市地标
再次刷新山东天际线

作为济南CBD的引爆项目,420米的城市地标刷新了山东的天际线。这个齐鲁第一高除了带给泉城百姓高度上的震撼外,能否给济南带来像建筑高度一样高大上的产业?超高层的招商能否同样令人惊喜?

“绿地山东国际金融中心的招商已经开始了,用我们的话来讲,从开始建就与未来的产业经营相结合。像是金融机构的落户,产业的运营都是相辅相成。”张玉良说,估计用不了多少时间,金融机构的入驻签约就会陆续进行。

“像电信与部分银行也已

经有意向,估计用不了多久,他们就会签约入驻,当然建设还需要一段过程。”张玉良坦言,420米“第一高”大约要四年多的时间,整体招商也需要周期。

记者了解到,目前绿地已经把40%的开发量都放在商业地产上,其中在建面积4500万平方米,已建面积达到3000万平方米。对于商办市场的去化,张玉良也探索出了绿地的转型路子:通过资源集成和平台搭建,继续以“转型城市运营服务商”为目标,进一步确立商办运营领域优势。张玉良认为,提升商办运营“软实力”意在长远,一是推动自持物业增值、带动租售,依靠内生型价值增值来实现增长和盈利,二是通过优质运营促成资产证券化。

CBD既要高大帅
又要宜居

济南的CBD规划中,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:既要高大帅更要宜居。从各功能的占比来看,办公类占比40%-45%,居住占比30%-35%,商业占比10%-12%,酒店占比5%-8%,文化体育占比3%-5%,公共服务占比1%-2%。

对于这样目标的实现,张玉良说,他们从项目的规划阶段就已经创造条件,目标就是要实现24小时的繁荣。“晚上有住户,白天有高端商务的上班族,这种现代服务业的相关要求,我们都是可以做到的。”张玉良说,中央商务区的居住也

属于比较高端的,这里居住与商务应该是匹配的。未来CBD要构建高端业态+便捷生活的复合“生态圈”。张玉良说,CBD的商业街区将引入“上海新天地”规划运营的成功经验,打造24小时全时活力城。

据了解,为了实现CBD片区居住的舒适性,居住地块开发与片区小马路、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。这种开放式的街区样本也是对国家倡导的窄马路、密路网、街区制的实践。总的来说,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。正是基于这种混合功能的定位,CBD在晚上也是一座“不夜城”。

未来泉城第一高
将现“淙淙山泉”景观

济南是一座一直在长高的城市。从去年303米的绿地中心正式投入使用,到刚刚奠基的420米绿地IFC,这座城市的高度如搭乘火箭般迅速攀升。“每个城市都需要一个高度。”张玉良说,他心中有个“高度情怀”。在他看来,超高层建筑对于一个城市的推动作用是全方位的,它是物理上的至高地标,是城市的经济中心,也是城市的精神象征。

“我联想起几年前,马来西亚总理马哈蒂尔曾经在石油大厦有过一段演讲。他说,‘每个城市都希望有个空中的仰望物,这也是个以高度来衡量的

时代,无论是思想还是建筑’”。谈到城市的高度,张玉良用了非常感性的语言来描述。“我想,对于人的精神需要来说,每个城市的市民应该都能感受到,我这里最高的仰望物是什么。虽然这个可能有点虚,但这在精神上可以激励和鞭策我们。”

而张玉良也坦言,过去技术不够的时候,造100米也担心,造300米更担心,只能看着国外七八百米的超高层建筑“望楼兴叹”。而现在,建造超高层的科技条件已经具备。“从建设到运营,绿地也具备了一定的经验与条件,我们在全国建了大量的超高层,建成的及在建的大约有27栋300米以上的高楼。”不过,他也表示,根据绿地集团多年的实践经验,楼虽不是越高越好,但也不是越高越好。

“我们要在城市建合适的高度,即与专业相匹配的高度。400多米的高度我认为在当今世界是合适的。目前来看,300米,400米还是比较经济的一个建筑高度。”他说。作为未来的泉城第一高,绿地IFC的设计理念富有文化气息和人情味儿,建成后可能会呈现“淙淙山泉”景观,等建成之日,CBD上即将崛起“山、泉、湖、河、城”五座富有泉城特色的地标建筑。

“一个超高层建筑会把整个城市的功能放到一座楼里,对周边的建筑物构成了一个非常好的城市规划的片区线,包括景观环境。”张玉良满怀信心地描绘未来CBD建成后的美好画面:“错落有致、众星捧月,站在上面你就可以俯瞰全城。”