

■南城腾飞

编者按

格局 之变

南城一直以来就因其得天独厚的地理位置,优越的自然环境在济南独占鳌头,“南控”方针更是让其稀缺价值凸显,成为济南“新贵”之地。

今天,南城再起高台:大型品牌房企城中造城,促进区域发展;大批市民涌向南城置业生活;政府规划也开始在南城挥起大手笔;随着交通的改善,商业集群的出现,南城风暴来袭,再次展翅腾飞。正是在此发展大势下,齐鲁晚报推出重磅策划专题——《南城腾飞》,从格局之变、交通之变、商业之变、生活之变等方面对南城进行全面解读。



2005年,领秀城工地第一台机器进驻

二环南路串起六大百亿综合体,产城融合成示范

南部新城再造50万人“新市中”



第一个进入南城开发的鲁能地产,其领秀城未来将容纳10万人居住

生态宜居,不少济南市民第一时间想到的是济南南部城区。“南控”十余年来,南城的稀缺和价值更加凸显。十万人社区的成熟发展,二环南路快速路的全线通车、商业综合体的逐渐兴起……在守好济南“南大门”的基础上,随着众多百亿大项目的快速发展,二环南路产城融合示范带的崛起,这将南部新城带入全新的发展轨道:市中未来经济新的增长点,新市中打造的主阵地。有产业、有人口、有环境的生态宜居宜业新城将在不久的将来呈现。

□本报记者 喻雯
实习生 王芸芸

庄稼地成了十万人社区 南城十年蝶变宜居之地

近日,济南市成立南部山区管理委员会的消息让不少在南城居住的业主兴奋了一把:后花园的生态好了,他们也能跟着沾光。作为鲁能领秀城第一批入住的业主,吕晋感慨十年来南城的变化,环境越来越好,生活越来越便利。

早在2005年,领秀城作为第一个吃螃蟹的项目在南城开发时,周边还是一片地都不平的荒凉庄稼地。“房子靠山,环境好,楼盘密度适中,10万人的楼盘这么大,该有的都会有。”吕晋2006年买房时,不少年轻刚需族跟他的想法都是一样的,江北第一大盘,社区的人跟一个小县城的差不多,发展潜力会很大的。当时很多在东边上班的人都看好了南城居住的舒适,大老远地也在领秀城买房。

回想起2007年刚入住时,吕晋说,起步时配套不完善,生活也不方便。当时舜耕路没通,二环南路也坑坑洼洼,公交也只有K52直达,买菜都得去十六里河的大集……随着入住人数的增加,到了2010年前后,舜耕路通了,二环南路扩建后也从四车道扩到六车道,39路、43路、66路、506路、35路、k52路等多路公交车都陆续开通。

“领秀城贵和开业后,我们再也不用跑去奥特莱斯去购物了,现在的生活在社区里都可以解决。”让吕晋最高兴的还是社区的教育配套,济南三中本部整体迁入领秀城,孩子从幼儿园、小学、初中、高中都可以在家门口解决,这也是很多楼盘的业主羡慕的。吕晋发现,小区周边的房产中介生意都很好,很多人来小区买二手房就是为了孩子上学。

业主吕晋近十年的生活经历也是南城发展的一个小小的缩影。鲁能地产有关人士说,从南城的发展来看,2005年至2008年是开发阶段,2008年至2012年是逐步完善,初具规模的阶段,2013年后就比较成熟。最近的三四年重点在于逐渐完善提升。随着开发的深入,片区的价值也在逐渐提升,这也吸引着更多的房企入驻,中海、华润、绿地、百步亭……从2010年至今,每年的南城都成了开发的热门。

南城的一步发展与其规划定位一致。济南市规划局编研中心有关人士说,从规划来看,南部城区定位为生活居住、公园绿地和休闲旅游等功能相间相融的环境宜居、配套成熟的城市地区。

二环南路快速路全线通车 沿线崛起产业发展经济带

让吕晋和众多业主兴奋的还有南部城区的交通。去年12月6日,二环南路快速路东西12公里

全线通车,打破市中区东西向交通“瓶颈”,不少人感慨:天堑变通途。

自西向东,自S103省道上桥向东,一直行驶至小姑山路;自东向西,自小姑山北路匝道上桥向西,可行驶至S103省道落脚点下桥;英雄山立交自南向东方向和自东向南方向全部开通。

济南市未来快速路规划为“三横五纵”。随着二环南路全线通车,济南市已建成快速路网呈倒“山”字形,还差两个小缺口。按照每小时80公里的设计时速,在不堵车的情况下,市民自市区驾车通过二环东路快速路或是二环南路快速路,都可实现不足30分钟到达南部山区。

在业内看来,作为济南南部城区唯一一条快速路,高架路通车的意义绝不仅限于向北上班、向南出城不堵车。更重要的是这条快速路串起了济南南城的产业带,南城大项目、大产业突然“近在咫尺”了。

市中区十三五规划中明确提出,未来要打造二环南路产城融合示范带。具体来看,以新建改造的二环南路为纽带,串联规划建设中的兴隆泛旅游综合体、鲁能领秀城、唐人中心、中海国际社区、融汇文化创意城、文庄片区六个单体投资过百亿元、建筑体量300万平方米以上的城市综合体,辐射带动周边国华时代广场、国华新经典、西河绿地新都会、福景佳苑、融汇爱都、绿地海珀天沅、山水物流港等项目开发建设,进一步完善城市配套设施,优化自然环境,提升管理服务,引导支持健康养老、社区家政、教育培训等社区服务业实现大发展、大提升。

对于二环南路的产业带,鲁能地产有关人士深有感触。市中区6个单体投资过百亿元、建筑体量300万平方米以上的重点片区均

坐落在二环南路沿线。不难想象,二环南路快速路的全线通车,为周边地域带来经济、交通、民生等巨大利好。高架路的畅通,除了对南部几大产业项目的成熟起到巨大推动作用外,大交通还将南部片区的生态品质呈现给市民。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗认为,未来可以瞄准南部高端社区价值洼地,依托中海环宇城、领秀城贵和购物中心和西河绿地新都会、南北康片区、欧亚大观商都等在建设现代商业设施,错位发展信息消费、健康消费、体验消费等新业态,形成独具特色的南部新城核心商圈。

六大百亿项目全面提速 南部新城将再造新市中

得益于交通、商业、市政等综合配套的逐步完善,南城的快速发展吸引了越来越多泉城市民的关注。对于南部城区,济南市规划部门给出了定位:经十路以南,南绕城沿线的区域。“南部城区是个大的概念,包括了千佛山、柏石峪、英雄山、七里山、九曲、双井等多个片区。”济南市规划局编研中心有关负责人说,总用地106.86平方公里,城市建设用地48.17平方公里。山体众多、水系发育,部分区域属于济南泉域直接补给区,生态环境敏感。拥有千佛山、英雄山风景名胜等自然人文景观资源,是泉城特色风貌带南部的标志性地区。

南部城区市中区发展过程中扮演着怎样的角色?市中区2016年政府工作报告中给出了明确的定位。市中区北部核心区、中部拓展区、南部生态区将开创均衡融合发展的新格局。

“中部拓展区,主要以英雄山以南至规划建设用地范围线之间

72平方公里区域为项目建设主战场。”市中区投资促进服务中心主任李涛说,近几年来,鲁能领秀城的快速发展,成为济南发展的“南大门”,相关产业、配套也随之兴起,这也迅速成为中部拓展区的核心区。“我们把这个核心叫做南部新城,这也将成为市中区经济发展新的增长点,这也将再造一个新市中。”李涛说。

李涛说,南部新城建设,将以构筑大交通、培植大产业、开发大旅游为目标,坚持产城融合、产城互动,加速推进兴隆泛旅游综合体、鲁能领秀城、南北康片区、中海国际社区、文庄片区、融汇文化创意城等6个投资过百亿、建筑体量过300万平方米的重大片区项目,同步推进西河绿地新都会、世茂原山首府等在建项目,着力打造职住平衡、产业发达、环境优美的南部生态新城。“这六大片区分别能容纳8万到10万人,合计达到50万人,相当于一个新市中的人口规模。”

“南部新城可以说是市中区的未来。”李涛说,位于领秀城片区的济南贵和中心,包括贵和购物中心、五星级希尔顿酒店、酒店式公寓和5A甲级写字楼。目前写字楼已入驻多家大型国企;总投资约310亿元的“百步亭·中国MALL”项目扼守济南南大门,项目打造“六城三中心”,未来将变身精品购物城、运动娱乐城、会展婚博城、健康医疗城、美食不夜城、奥莱水世界和创业中心、央企中心、外企中心。

此外,中海环宇城以310万平方米的中海国际社区为主要依托,辐射周边众多成熟社区。中海环宇城商业综合体总建筑面积约18万平方米,涵盖约8万平方米的环宇城购物中心,10万平方米的中海广场5A甲级写字楼,目前已吸引戴尔、德勤等世界名企进驻。