济南新维度

打造城市次中心,领跑区域新格局。6月8日,高新东区规划发展思路首次亮相。“对标雄安新区”是这次论坛上,高新东区规划总设计师张娟提出的响亮口号。高新东区将要建成中国智造品质示范城,宜医宜养的生态城和未来城。不妨大胆猜想,高新东区是否将成济南版的“雄安新区”?

孙村次中心规划鸟瞰效果图。

以雄安新区为尺 高新东区咋雄起

先造产业再建城,健康城市化托起城市次中心

本报记者 修从涛

先有产业后有城 敢打“次中心”招牌

众所周知,济南“五个次中心”里有孙村,但没有高新东区,高新东区如何敢以“城市次中心”的招牌自居?

这得说说孙村的历史演进。2005年11月,原历城区孙村镇划归济南高新区代管,成为高新区东边最大片区,辖53个村。2009年,53个村以西巨野河为界,25个村划为孙村街道办辖下,28个村归巨野河街道办管理。于是,孙村分成孙村片区和两河片区(又称巨野河片区)。但当时多数人仍统称这两大片区为广义上的孙村大片区,也是当时高新区三大片区最大的。

2015年底至2016年底,随着新的飞地创新谷、高官寨(部分)、遥墙、临港等陆续划入高新区代管,高新区成五大片区,原先的孙村大片区包括庄科片区称为高新东区。以孙村为核心区的高新东区面积110平方公里,占目前318平方公里的高新区的1/3还多。

以孙村为核心的高新东区真正引起人们瞩目是2015年以后,此前,高新东区能被人们记住的,更多是孙村制造业基地的印象。但这一进程依旧不容忽视,这是孙村大片区城市化的产业化阶段。庄稼地上建起四通八达的宽阔马路,散落分布的小村庄进行旧村改造安置,大量产业园区拔地而起……目前,高新东区的智能装备城和生命科学城入驻企业已达2400余家。

有了产业就有人,有了人就得有城市。正如东区商业发展中心主任余兵所言,“对一个区域来讲,先做产业后做城市非常难得,高新东区一开始就作为产业园区建设,应该说是先有产后有城。”

先有产业后有城,这是一个区域能健康城市化的重要优势。缺乏产业优势的城市化进程势必落后,更不必提那些从一无所有到摩天大楼的“鬼城”了。

发展三大经济园区 规划建设强化前瞻性

2016年,孙村片区从最初定位的济南“卫星城”上升到“城市次中心”地位,再加上高新区在东区设置了智能装备城、生命科学城和东区商业发展中心三大园区助力,以孙村片区为核心的高新东区突然就闯入人们视野。

其实,“闯入”是有预兆的。到2015年,高新区的中心区发展空间几近饱和,这意味着将有大量项目不得不考虑东区;再加上当时济南楼市突飞猛进,让与唐冶一山之隔的高新东区成了香饽饽;再接下来,章丘撤市划区也让人们在心理上对高新东区不再有距离感。

高新东区规划总设计师、中国城市规划设计研究院主任张娟在“产·城·人”融合发展论坛上指出,当城市中心区聚集了很多产业和人口时,外围地区就获得新的发展机会。“在外围地区发展过程中,高新东区又经历了产业园区建设的良好过程,到今天,我们看见孙村已开始由单纯的产业园区向城市综合中心发展。”

似乎是天时地利人和了,高新东区的崛起成为济南城市进化过程中的必然。但高新区对东区崛起还有担心。担心是两方面的:

第一,东区城市化,会不会对产业发展造成冲击,尤其是高耸的楼市价格,会不会将东区拖入一个被高端地产拖累的产业优势逐步丧失的地方;第二,鉴于高新区中心区在城市化进程中相关配套缺失及规划不合理,导致的教育、医疗后遗症及交通拥堵等大城市病格外严重,高新东区会不会重走老路。

正所谓城市建设,规划先行。一个什么样的规划设计能够同时规避上面的两个陷阱呢?这就要求高新东区的规划具有特殊的前瞻性。

我们知道,雄安新区的建设,其实很大程度是为了解决北京城市的问题。张娟介绍,由于首都尺度过大,所以选择的点需形成一个反磁力中心,选择距北京100公里的地方建了这样一个次中心。“这个次中心提出非常高的要求,需要有世界眼光、中国标准和特色。雄安新区的建设也将是我们下一步所有建设的标尺。”

“对标雄安新区”,既然高新东区的规划设计上升到如此高度,那么我们有理由猜想,高新东区是否会成济南版“雄安新区”?

打造城市活力中心 引进各种智慧设施

我们来看作为高新东区规划总设计师的张娟如何定位高新东区。

论坛上,张娟介绍,“我们的目标,实际上要在孙村次中心建设中国智造品质示范城,宜医宜养的生态城和未来城。不仅需要最好的产业,我们需要最好的城市活力中心,才能吸引最好的人才。在这里,生产、生活是融为一体的。从高新东区来讲,整个对于济南市发展战略,具有重要意义。在这里面,如何发挥引领作用,其实是高新区有别于其他次中心的一个重要责任。因为它的产业要吸引到人才,要兼顾这些人的重要需求。”

那么,高新东区究竟将要怎么建?针对高新东区的规划发展,脑补一下未来高新东区的模样。

首先,邻里中心的建设将打破传统“沿街为市”的商业发展模式。每个邻里中心面积1万-3万平方米,服务半径1-2公里,可以集商业、文体、卫生、教育等22种业态于一体的“一站式”商业服务设施,可减少住宅项目的零散商铺。也就是说,社区底商油烟、噪音扰民的事情不会再出现。

在人口规模上,整个东区大致有40万人的规模,预计高新东区的商业服务规模,大致在70到120万平米,商户的规模大概在110万户,研发和文化创意类的面积大致在110万到180万平米。这需要有大量高层次人口导入,高端房地产市场依然旺盛。

将有各种智慧设施的出现。比如无人驾驶汽车、无线充电公交、太阳能LED屏显路面。大家过马路,地面上立刻会显示出来,这样驾驶员就会看到,就会把车速降下来。

应用垃圾气力收集管,丢垃圾管里就会迅速被收集起来,不会觉得垃圾桶很臭或很脏。多种能源的使用,一个是太阳能地源热泵,对一些过多的余热能源的收集和再分配跟互联网结合,做一个最优的配置。

济南市也是一个雾霾比较严重的地区,未来高新区绿色建筑都能够有除霾的功能。这样不仅优于北京,还可能优于南方的城市,在居民家庭中获得最好的空气质量。

整个示范区不仅有共享的公共wifi平台,还可以共享所有的公共服务。打个比方,我们可以从手机上看到所有场馆目前的空间利用情况,不需要排队;我们去商店购物的时候,可以提前下单。

城市设计要介入土地出让条件,在土地出让条件里面,大家会看到一张完整的要求你怎么样建设,比如说要求你用什么屋顶,而且什么颜色也有规定,而不是我们想建成什么样就建成什么样。

……

规划再美好,也需要落实。美好的高新东区何时才能成型?3年?5年?抑或10年?未来可期。

第一家邻里中心彩虹湖商业街鸟瞰。

8日,济南高新区东区商业发展中心主办“产·城·人”融合发展论坛,重点介绍了高新东区的规划发展思路。 本报记者 修从涛 摄

皮肤问题 免费试用
寻找100名皮肤问题患者

好消息!好消息!如果您有皮炎、湿疹、过敏、瘙痒等皮肤问题,现均可到店免费试用姜老太牌贻贝粘蛋白创面修复敷料,效果好不好您自己说了算,如果您满意请给我们做宣传,不满意您就扭头走人,什么损失也没有。
如果您有皮肤问题,现在拨打电话0531—89903558报名,即可到姜老太修肤堂各连锁店免费体验,机会难得,千万不要错过哦!
苏医械广审(文)第2016070322号 请仔细阅读说明书或在医务人员指导下购买或使用。
报名热线:89903558
姜老太 修肤堂
一店:文化西路与历山路交叉口西50米路南(大润发斜对面)
二店:明湖西路与济安街交叉口西50米路南(明湖广场对面)