



编者按

眼下,济南正在“打造四个中心,建设现代泉城”,建设强省会以增强济南在省会城市经济圈中的辐射带动作用。东南西北中五个区域如何立足各自特点,发挥各自优势,更好地进行城市建设和经济发展,成为摆在主政者眼前的关键要义。今起,本报济南新维度推出“五城共进”系列报道,力求以不同的角度去观察,提出借鉴之道。



济南CBD将成省城发展的新引擎。(资料片) 本报记者 刘飞跃 摄

# 堪比百年开埠,CBD将启4.0时代

## 举全市之力打造CBD,经济发展新引擎提升省会首位度

本报记者 刘飞跃

### 定位于新总部经济 CBD成新金融名片

在纽约曼哈顿CBD的核心区,从百老汇路延伸到东河的一条街道,全长不足一英里,宽仅11米,却以“美国的金融中心”闻名于世,这就是“华尔街”。而正在建设的CBD最终要打造成济南的新金融中心。

6月22日上午,济南飘起了小雨,天空一片灰蒙蒙。站在奥体中路一处将近20层楼高的建筑物上,朝西南方向望去,高达230米的华润万象城大楼雏形已现,其余四座高度分别为420米、360米、310米以及260米,分别代表着济南的城市特色——山泉河湖城。其中最高层420米大楼花落绿地,360米高楼落户平安集团。

目前,商务区周边,济南市政务中心、国资委、省高院、省军区、省交通厅、国家电网等相继进驻,高端商务办公吸引了众多企业。如今仍在销售的黄金时代广场,已有中石油、中海油、省农行、国资委等企业机构入驻。

济南中央商务区在规划设计之初就对标国际水准,产业方面将以“两核一芯一辅”为主,即以“金融+”和“新总部经济”为产业主核,以“创新、创意、创业”三创为发展内芯,以商务服务业为辅助配套。

从地理位置上看,CBD以解放东路为南北分界点。目前,解放东路南侧靠近经十路方向进展神速,商务区的模样也逐渐清晰,CBD建设也加速了经十路南侧财富中心、历下控股等单位的融合进度。

从总体情况看,现在总部在济南的公司比较少,下一步济南将发展总部经济,吸引较大的企业进入,比如中国500强和世界500强,中央商务区的建设势必为这些机构或者企业进入济南打下基础。

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之中。同时,鲁商国奥城、中润世纪广场、中国铁建国际中心、银丰财富广场、黄金时代广场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。

### 将成济南新地标 开启商业4.0时代

从战略地位上看,历下是齐鲁的门户,CBD选址在历下,正是看中了此处

自1904年济南开埠,距今已经有百年历史。从泉城路、大观园到高新区,再到如今落子济南的中央商务区(CBD),济南形成了各具特色的商业区,前三处带有时代的印记,新建的CBD无疑将开启济南商业4.0时代。未来,CBD周边将集聚成济南新金融中心和东部新城,济南在省会城市经济圈内的地位也将大大提升。济南举全市之力打造CBD,其意义不亚于百年前的开埠。



奥体中路附近CBD区域的高层建筑。(资料片) 本报记者 周青先 摄

中心城区的区位优势。山东省副书记、济南市委书记王文涛指出,“东部中央商务区区位优势明显,规划和建设标准都比较高,已经初具规模,可以说代表了新济南的形象,必须举全市之力打造。”

济南CBD的建设和推进,像1904年开埠一样将在很大程度上影响济南城市的发展进程。开埠以来,泉城路是济南商务区1.0时代,经四路、大观园是2.0时代,高新区是3.0时代。

而济南中央商务区发展定位为区域总部基地、金融保险业中心、高端商务商贸聚集区以及高端服务中心、中介服务中心、专业培训中心、文化产业中心、创业产业聚集中心,具有文化内涵的城市标志区。

无疑,济南举全市之力打造的中央商务区无疑将开启济南商业4.0时代,前三个商务区都有各自的特点,

目前仍旧在发挥作用。从这个角度来说,就像山东大学创建“世界一流大学”一样,济南打造CBD是十年乃至百年大计。

按照规划,CBD区域将引进重点企业450家、金融机构65家、世界500强企业14家、建设项目69个,整体片区投资超过1000亿元,年销售额超过700亿元,预计年纳税金额超过300亿元,将辐射带动周边10平方公里区域发展。

可以预见的是,中央商务区成为承载济南区域性经济中心、区域性金融中心定位的优先和首选平台。基于政府政策的支持,一线城市大型房企的进驻开发,交通、教育等基础设施的完善发展,CBD或将成为济南未来经济文化产业的核心区域。

### 生态圈集聚成新城 “新生活”改善城市气质

就济南自身城市发展而言,“东拓、西进、南控、北跨、中疏”是其在新世纪之初就制定的城市发展战略,“东拓”就是东部新城。尤其2009年第十一届全运会在济南举办之后,济南东部新城已经崛起,并作为后全运时代济南新形象标志性区域。

从这个角度来说,迟于全运会将近10年的CBD不是建早了而是建晚了,如果济南能够在十几年之前建设CBD,那么城市的结构将会更加合理,气质会更加现代,也会大大增强自身的吸引力。

按照规划,济南中央商务区将以金融商务为主导,从市民需求出发,在办公、居住、商业、酒店、文化体育、公共服务六大功能板块下形成多层次、高融合的完整配比,构建高端业态+便捷生活的复合“生态圈”。

这个新的生态圈内,总建筑面积约1000万平方米,地上建筑约800万平方米,未来25万就业人口将在其中工作生活,这相当于在济南又建设了一座新城。随着济南CBD的建设,东部没有高端商业设施的历史一去不复返。

从气质来看,这座新城又跟泉城路、大观园等老城区有很大区别。泉城路、大观园以及洪家楼这些商圈周边拥堵让市民望而却步,而大力倡导公交出行的CBD或将不再出现拥堵的现象。不同于摊大饼式的城市格局,市民将会体验到小街区生活方式。

现代集团华东建筑设计研究院首席总建筑师汪孝安说,CBD要把街区尺度尽量减小,打造CBD小街区,这也代表了未来一种新的生活方式。而所谓的小街区就是小马路、小地块、小退界、小

绿地、小转角。

不过,小街区并不真的“小”,CBD将融合商业、居住、办公、酒店、文化等多种功能。试想一下,白天在5A级写字楼里办公,午饭后可以去楼下的绸带公园休憩,下班后可以去大型商业综合体逛街,四通八达的地铁和公交能方便地把你送回家。未来,济南中央商务区向上海陆家嘴看齐,把这一切变为现实。

### 提升济南首位度 省城吸引力将大大增强

本月初,济乐高速南延工程正式开工。建成后,该工程将实现工业北路与二环东路、奥体西路、奥体中路等CBD周边道路的顺畅衔接。济阳、商河通过高速可直达CBD,距离至少缩短13公里,对联系黄河北与CBD有很大的促进作用。建成后从CBD出发,走上快速路可直达北京、天津。

要引凤来,先栽梧桐树。路铺好了,可以看出济南引进来的决心,关键是济南有没有那么大的吸引力让市外的企业、公司过来?2013年,山东省印发《省会城市群经济圈发展规划》,省会城市群经济圈包括省会济南及周边的淄博、泰安、莱芜、德州、聊城、滨州,七市面积和人口占到了全省的三分之一还多。

不过,仍有不少专家认为,作为省会城市都市圈的核心,济南首位度并不是很高。济南社科院副院长马黎明研究济南区域经济多年,对于济南的经济实力,他的评价是“不够强,潜力、带动力不够大”。

按照设想,中央商务区全面建成后,10平方公里范围内将有近百座高层和超高层建筑,2000万平方米高档载体投入使用,年可实现地区生产总值1000亿元,区域税收200亿元。

济南中央商务区将成为山东金融机构数量最多、总部企业密度最大、商务服务能力最强的现代服务业聚集区,成为国家CBD格局中的重要节点。由此可见,CBD的建设不仅能增加济南的经济实力和经济规模,也为济南提升首位度提供了很好的契机。

除了经济实力增强,中央商务区的建设将会扩展济南往东发展的空间,在人口、经济等方面扩大省城的整体规模,周边的商贸、文化、产业将会入驻中央商务区。如果几个世界五百强企业能进入CBD,对济南来说,不管是现代化的程度还是在山东省城市的地位,将大不一样。