



济南CBD南侧已经建成的高层建筑。 本报记者 周青先 摄

见习记者 张晓燕
本报记者 刘飞跃

CBD提倡的生活方式与老城区不谋而合

高楼大厦、宽阔的马路、繁华的街道,挤占了公共空间的同时,也增加了生活成本,这并非济南举全市之力打造CBD的初衷。济南社科院经济研究所所长王征说:“城市建设‘摊大饼’,成为城市发展中的突出问题,降低了居民生活质量。济南CBD规划建设应该吸收国内外大城市建设CBD的经验,不要走大拆大建的老路。”

现代集团华东建筑设计研究院首席总建筑师汪孝安说,CBD景观设计不单看有没有绿化带,关键是要建立一种新的城市生活方式,居民能在工作之余享受到比较好的城市空间环境、比较好的空气质量,也有比较好的城市界面。

汪孝安表示,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。“现在要回归,创造一个真正以人为本的城市环境。打造身边的绿色,你不仅能看得到,而且能摸得到。”汪孝安说。

CBD小街区内的建筑融合了商业、居住、办公、酒店、文化等多种功能。而这一切的核心,由代表“山、泉、湖、河、城”的错落有致的五个塔楼群构成,最高的塔楼高达420米,将会形成有泉城特色的城市形态,非常集聚、非常有力的城市中心。

“CBD提倡的小街区、慢生活的生活方式其实跟老城区小桥流水似的生活不谋而合。从这个意义上来说,中央商务区恰恰找到了历史文化名城和现代生活方式对接的结合点。”王征认为。

将成发展新引擎 开启济南商业4.0时代

根据规划,济南CBD位于经十路城市发展主轴,规划范围北至工业南路,南至经十路,西至华阳路,东至奥体西路。总面积约3.2平方公里,总规划面积约1000万平方米。

之所以要选址在历下,正是看中了此处中心城区的区位优势。山东省委副书记、济南市委书记王文涛指出,“东部CBD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

文化内涵与现代生活 在济南CBD相遇

CBD将引领济南新特色,提升省会首位度

讲究小街区、慢生活的CBD与济南老城区内涵一致,找到了现代与历史的结合点。CBD将成为省城经济新的引擎,新金融中心和东部新城将拔地而起。而中央商务区规划融合传统与现代,势必引领泉城新的特色。CBD建成后势必大大加快济南的发展,提升济南在省会城市经济圈中的首位度。

业态高端生活便捷 配比多层次高融合

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”,正在建设的CBD就是要打造成济南新的金融中心。

就济南自身城市发展而言,“东拓、西进、南控、北跨、中疏”是在新世纪之初就制定的城市发展战略,其中,“东拓”是为东部新城。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。

济南CBD将大力实施聚焦战略,使之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。规划要求,要引导200米以上的高层建筑和金融总部优先在中央商务区落户发展,其他区域要错位互补、协同发展;聚焦中央商务区的起步区,抓好区域内“引爆项目”的建设发展。

济南CBD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,这相当于又建设了一座东部新城。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。

扩展东部发展空间 辐射省会经济圈

在2017年12月10日济南的电视问政中,针对奥体西路断头路问题,济南市交通运输委党委书记、主任贾玉良表

示,根据计划安排,奥体西路已经正式纳入2018年工作计划。奥体西路一路向北将连接新东站片区,而且对接已经启动的济乐高速南延工程。

2017年6月,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。

2013年,山东省印发《省会城市群经济圈发展规划》,规划范围为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。规划期为2013年至2020年。

不过,不少专家都认为,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”。

济南与周边城市的GDP相差不是很大,因此降低了济南在省会城市都市圈的吸引力。不过,CBD的建设不仅仅能增加济南的经济实力和经济规模,这恰恰为济南提升首位度提供了很好的契机。

目前济南CBD及辐射范围内已入驻重点企业近450家,这里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。

除了经济实力增强,济南CBD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。