



解码地铁3号线礼耕路站“上盖物业”

不出地铁站，吃喝玩乐住全搞定



齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 谷婉宁

地铁出行对于济南市民已经不再陌生，而如今“地铁上盖物业”也成为各大城市建设的新趋势。根据计划，济南地铁3号线(一期)将在国庆通车，该线路地铁站上开发商业综合体的新模式成为不少市民期待的出行购物新潮流。什么是地铁上盖物业?如何实现“下了地铁就逛街，不出地铁站直接到家”的无缝出行模式?近日，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者走进地铁3号线礼耕路站的上盖物业，做了深入了解。

在地铁上盖公寓 地铁下通商业区

记者了解到，济南地铁3号线礼耕路站将实现地铁的上盖物业开发。其中，济南龙湖参与了开发，龙湖济南奥体天街商业项目、龙湖·CBD光年公寓是上盖物业的载体和呈现。

地铁3号线如何上盖公寓，怎么下通商业?带着市民的疑问，记者来到项目施工地，进行深入采访。在施工现场，记者看到各个项目正在紧张建设中，济南龙湖相关负责人向记者介绍，目前商业项目正在进行主体施工，主体完工后将开始建设公寓项目。“未来的公寓就在礼耕路站点之上，市民下了地铁就可以乘坐电梯直接回家，连出站都不需要。”该负责人指出，除了可以实现地铁到公寓的无缝出行，地铁到商业区也能实现“零距离”。

据了解，礼耕路站点入口在龙湖项目的红线内，其中一个地铁入口由龙湖进行施工。“在商场的负一层，提前预留了一个与地铁站相连接的口，从地下一层的商场到地铁站只需要几个台阶的距离，未来建成后，市民出了地铁就可以吃喝玩乐购。”该负责人说，龙湖济南奥体天街商业项目的地下部分是与礼耕路站相通的，也就是说，市民从礼耕路站下地铁后，可以直接进入商业区。

“公寓将在2021年年底交付，龙湖

济南奥体天街商业项目的开业时间预计是明年的12月，济南的TOD模式将很快跟市民见面。”该负责人表示，作为济南首个TOD模式落地的项目，龙湖济南奥体天街商业项目、龙湖·CBD光年公寓项目以地铁3号线礼耕路站点为导向进行开发建设，在地铁上盖公寓，地铁下通商业区，真正实现了物业项目与地铁站的一体化建设，将为济南带来全新的生活出行方式。

下了地铁直接回家 吃喝玩乐住全实现

“我们的设计理念就是：以轨道交通站点为中心，通过高效的交通接驳、多元的业态组合及丰富的建筑空间形成，实现消费者与商业空间的完美连接。”济南龙湖有关负责人介绍到，在济南国际金融城区域将分为两期综合体项目开发，一期是住宅，二期商业(包括公寓)，为了使未来的居住体验、出行体验、消费体验更加完善舒适，在建设中就已经做好了周密的准备，改变济南市民未来生活和出行方式。

该负责人介绍，其商业(包括公寓)和住宅部分的地下是全部连通的，而且是直接连通到地铁站，未来无论是逛商场还是住宅、公寓的业主都是可以直接到达地铁站，并且他们在住宅和商业的地下做了隔离，保证住宅业主的一个安全性和私密性。对于住宅的业主，由于商业和住宅的地下是全部联通的，从住宅项目到地铁口、商业区步行不会超过五分钟。

“部分市民对于未来居住的安全有所担忧，认为这样的出行环境会不会很乱，其实完全不必担心。”负责人告诉记者，未来不管是出入公寓还是住宅，都是需要门禁卡的。除此之外，龙湖济南奥体天街商业项目，将打造10万方购物中心，吃喝玩乐购全业态布局，集地铁换乘与娱乐购物为一体。

济南龙湖相关负责人表示，出了地铁不仅能直接回家，还能零距离实现逛街娱乐，享受优质生活。据了解，作为城市核心综合体项目，该商场负一至5层为龙湖自持大型shopping mall，未来各大品牌强势入驻，前沿时尚潮流于此荟聚。“现在招商也在同步进行当中，第一家敲定的是CGV影院，韩国最大的影院品牌，应该是济南市最高端的电影院配置。”该负责人还告诉记者，龙湖济南奥体天街商业项目不同于传统商场，更强调体验式业态和精细化运营相结合，比较新颖讲究细节，有创新有特色，包括商场装修设计也跟传统商场有区别，旨在为顾客提供科技智能购物体验，未

来龙湖济南奥体天街将会是济南购物娱乐的新风尚。

首个“TOD”模式落地 打造地铁便利生活圈

济南龙湖打造的上盖物业形式，还有一个特点就是首次运用TOD模式。也就是，围绕公共交通站点进行高强度开发，龙湖济南奥体天街商业项目、龙湖·CBD光年公寓均位于奥体西路与礼耕路交口西南角，处于济南核心区域，规划建成集两条轨道线、四横四纵BRT公交走廊为一体的商业综合体，将覆盖吃、喝、玩、乐、购、住、行等多种业态。

济南市规划部门有关人士说，在城市发展中，“TOD”模式能有效地促进周边土地的开发，使其价值得到实现，并通过立体空间的连接让整个城市更紧凑，避免“摊大饼”式大幅度的蔓延，起到优化城市结构的作用，像地铁上盖物业的模式还有计划在济南其他区域实行。地铁开通以后，以地铁站点为中心，必将实现便利的生活圈。

济南龙湖有关负责人说，龙湖将运用TOD的理念，因地制宜打造每个项目，在不同城市区位进行多种复杂度与业态融合度的尝试。“龙湖济南奥体天街是在济南的一个TOD模式的项目，如何才能将它的优势发挥到最好，我们结合济南城市特点、发展，也做了很多考量，最终选择在国际金融城区域落地。”该负责人介绍，该区域是济南目前重点打造的片区，也是市民关注的区域，商业、商务、金融、人群等能代表整个城市最高端的“名片”都将聚集在此，在这样的资源环境中，TOD模式充分发挥优势，实现区域生活工作娱乐一体化，助

力其成为城市的核心商圈。

TOD模式是以公共交通为导向的发展模式，为什么此次在济南落地选择地铁为导向发展呢?该负责人告诉记者，在商业项目中，跟轨道交通结合的发展空间最大，可改造空间很大，随着人流变化，产业也将获得大量导流，从而促进整个城市的发展。“其实，这也是契合济南的城市交通建设，目前地铁是济南的最新出行方式，关注度高，未来人流量也会很大，借此时节选择地铁发力。”该负责人指出，地铁3号线途径济南政务中心、文体中心、商务中心等重要区域，将会带动城市的人流、资源联动，会为片区带来更多“流量”。

“龙湖是国内商业地产里第一个实行TOD模式的开发商，在这方面我们很有经验，目前全国有20余个商业项目都在做这样的模式，北京上海等一线城市都有涉及，而且运营的都很成功，效果都很好。”该负责人告诉记者，龙湖在TOD领域的探索，最早从2003年开始。当时，龙湖利用时代天街和轨道1号线、2号线便捷连接的优势，与政府共同完成渝中西区与重庆其他区域互联互通规划，逐步打通东西向和建立南北向交通，在区内实现顺畅回转和循环。

记者了解到，世界知名的大都会城市，都依靠着TOD的城市开发模式所建立，所到之处，皆是中心。在香港，约有45%的人口居住在距离地铁站仅500米的范围内，九龙、新九龙以及香港岛更是高达65%。港岛商务中心内以公共交通枢纽为起点的步行系统四通八达，凡与步行系统相连的建筑，本身就是步行系统的组成部分，其通道层及邻接的楼层通常作为零售商业和娱乐用途，给人提供了极大的方便。



龙湖·CBD光年售楼部沙盘