

编者按

2017年,济南多项大工程正在建设中,济南中央商务区(CBD)地块集中挂牌,地下环路、综合管廊工程初具规模;地铁R1、R2、R3线已全面开工;二环快速路网已现雏形……这些大工程自开工建设以来广受市民的关注,那么各项工程现在进行到什么程度?新年开工,又有何新气象?近报记者兵分三路,现场探营济南CBD、地铁、二环快速路网工程建设情况。



### 2017济南CBD建设将发生这些变化

2017年,强力推进中央商务区建设将是济南市和历下区的重点工作之一。

对于CBD所在历下区来说,他们的任务是加快“土地熟化”步伐,全面完成剩余600亩国有土地收储。做好宣传推介,确保核心地块顺利出让。

剩余四座超高层建筑将在2017年尽快开工,市政基础设施、轨道交通施工进度也将加快,26万平方米地下公共空间建设和丁家庄沟改造也将随之启动,确保历下金融商务服务中心主体封顶。

中央商务区安置房也是市民关心的焦点,这个项目将在今年开工建设。

### 小尺度元素成CBD一大亮点

“小尺度”元素是CBD设计的一大亮点。“小尺度”主要有五个元素来构成:小马路、小转角、小地块、小退界、小绿地。

CBD片区为密路网、窄街廓,也就是说规则秩序的小街坊街道,100m×100m街坊地块,30米为主的街道空间;沿南北轴线两侧的宁静化街道,沿东西景观廊道的步行商业街。

此外,CBD需要提供一个紧凑的绿地,这样的绿地是可以服务于社区的,同时它以周边非常活跃的街墙界面定义。同时它也包括各式各样的娱乐设施和服务设施在里面供人们活动。

### 减少停车配比建停车共享机制

国内外CBD建设案例中,核心理念即通过限制停车供应来降低小汽车的使用。济南CBD静态交通规划的基本思路与此一脉相承。从停车层面引导居民减少使用小汽车出行,引导小汽车向公共交通方式转移。

减少停车配比,同时建立停车共享机制。共享停车策略通过混合用地性质区域内的共享停车设施,提高停车设施的利用率,在满足基本需求的基础上减少停车设施的供给,促使其余停车需求向公共交通方式转移,以达到小汽车“限制使用”的需求管理目的。共享停车需要对区域现状进行深入全面的调查,特别是现状车辆停放特征,应以大量调查数据为依据确定共享停车的可行性。

# 济南CBD建成啥样了

## 开春探营

□记者 邢志彬

“济南CBD”是指济南中央商务区,济南CBD的核心区是工业南路以南,经十路以北,奥体西路以西,华阳路以东的地方,俗称“文博片区”,总面积约3.2平方公里。自2016年11月对外展示了整体规划后,就隐藏在了建筑工地的围挡之中。济南市民每天从经十路路过都能看到高大的塔吊,听到轰鸣的机械,但CBD宣传的那些高大上的建筑到底落实到了什么程度?何时能与市民见面?2月14日,记者到济南CBD工地进行了探访。

### 最快项目进度过半 预计14个月后开业

济南CBD核心区实际是由五个独立的大项目组成,分别是华润万象城、中弘广场、中国人寿大厦、济南历下金融商务服务中心和绿地山东国际金融中心。其中华润万象城是购物休闲综合体,最受市民关注,并且建设进度最快,其他项目都以写字楼为主。

14日,记者来到山东美术馆东邻的华润万象城施工现场,此工地已经开工两年。从工程北侧可以看到,共60多层的主体写字楼已经施工至20层,SOHO办公楼主体施工至28层。楼体上一块巨大的LED显示屏已经投入使用。地下2层地上7层的万象城主体结构已经封顶,现在正在进行机电和精装幕墙的施工。

虽然整个工地从外部看还处

处都是钢筋水泥,但哪里是地下部分,哪里是和地上道路相通的入口已经呈现出来,尤其是东北和东南两个主出入口清晰可见。在工地南侧,两辆工程车正在打孔钻探,为二期工程做地质勘探。

该项目土建主管王合斌介绍,这个项目占地117.56亩,总建筑面积84.2万平方米。目前正在建的是一期工程,完成度达到了55%-60%,春节前后有1600名工人在楼内施工,随着春节的结束,施工人员将超过3000人,预计14个月后就开门营业。到2019年12月华润万象城全面竣工时,老香港街将以全新的面貌在一期和二期之间穿过。可以看出,依据地势的高低不同,万象城会有不同的楼层与这条路相连通。

### 轨交开始封闭施工 9600个车位建设中

由于济南交通和停车位一直是市民最揪心的问题之一,在探访CBD时,记者也重点了解了这里的交通和车位的建设情况。济南中央商务区将建“4线7站”的轨道交通,其中从CBD地下穿过的轨道交通R3线已于2016年开工。公交方面有“四纵四横”的BRT公交走廊,高密度覆盖的常归公交网络。

由于现在不到全面建设道路的阶段,还无法窥探到建成后的模样,记者在项目北侧所踩的土地,按照规划将变成下沉休闲广场,轨交将在此处设有一个换乘站点,到时候市民不用出地铁站就能直接进入万象城内部。这也是济南CBD规划中“高效利用土地资源,有效连接轨交站点,合理布局配套业态”设计理念的体现。

市民颇为关注的“地下环路”将分别在东西南北四个角及地下东环线中心位置设置进入坡道,整个地下环路主线全长2125米,设三条机动车道。地下环路建成后引导主要交通出行量直接进入各地块的停车库,为23个地块的9600个车位提供服务。在地下停车设施的建设上,将规划有170万平米的停车面积,占整个中央商务区面积的16.4%。

在探访中,万象城项目设计施工车位就有2500个,为短暂停留的市民省去把车停到地下的麻烦。这块暂时停车场将建成室内过山车、室内滑冰场等令人期待的休闲项目,这些都将是给济南市民带来全新的体验。



中央商务区一座座高楼正拔地而起。记者 郭建政 摄

### 420米超高写字楼 土方工程开始施工

济南CBD另外四个项目目前建设进度不一,预计都在2018-2020年完工。其中,位于经十东路以北,茂岭山3号路以西的中弘广场,主要建设4栋商务写字楼。该项目计划于2020年12月竣工,目前“16地块”塔楼交付使用,裙房结构封顶;“17地块”塔楼封顶,砌筑完成90%,幕墙20层以下完成60%;“18地块”深基坑开挖完成了60%。

位于经十路北侧,茂岭山3号路东侧的中国人寿大厦,主要建设两栋47层商务写字楼,该项目计划于2018年2月竣工,目前已全部封顶,正在进行室内外装修。

位于历下区经十路北侧、茂岭山3号路东侧的济南历下金融商务服务中心,主要建设A、B塔楼、裙房地下空间及相关配套附属设施。该项目计划于2018年12月竣工,目前已建设至主体4层。

位于奥体西路西侧的绿地山东国际金融中心,将建设420米超高层写字楼、五星级酒店、精品商业、文化休闲街区、高端公寓、生态化住宅等多种业态。

项目计划于2019年6月竣工,目前B12地块平均高度达到地上六层;B13地块平均高度达到地上六层;B8地块土方开挖第一步土;A1地块超高层场地平整完成,土方开始施工。

此外济南中央商务区将在中央建设五座高度在220米-420米的塔楼,体现济南五大城市特色:山、泉、湖、河、城。三高两低,俯视如同一只手的五个指头。不仅充分融合了济南的山泉湖河城等特点,最大限度显山露水,还从人文角度出发,创造小尺度的城市空间。

这五座标志性的塔楼群中央将贯穿一个叫“丝路花雨”的绸带公园,和五顶茂陵山遥相呼应。同时考虑到景观视线因素,高的分布在东侧,西边有意控制高度,以实现整个五顶茂陵山和中央商务区的视线最大化。

“丝路花雨”绸带公园地下公共空间开发面积约19.3万平方米,将建成中央枢纽车站。从车站走出,通过地下步行系统只需要步行300米左右就可以连接五座地标塔楼。



CBD片区的大片土地已经腾空。记者 郭建政 摄