



关注省城第一高楼

# 济南将再“长高”72米

## 260米!省城第一高楼“普利中心”正式奠基

□记者 刘婧孜 张璐 常新喜

本报1月5日讯 260米!济南的高度再次被刷新!5日,普利街片区改造正式启动,根据计划,这里将建成一座绿地普利中心,该中心高度将达到260米,建成后超越188米的明珠国际商务港,成为济南“第一高”。

5日10时30分,绿地普利中心和中大南旧城改造项目奠基仪

式正式举行。上海市人大常委会主任刘云耕,省人大常委会常务副主任高新亭,省委常委、济南市委书记焉荣竹,济南市委副书记、市长张建国等出席项目开工典礼,并为项目奠基。

据了解,此次开工建设的绿地普利中心和中大南旧城改造项目“打响”了绿地集团在济南一揽子投资项目的“第一炮”。绿地普利中心项目位于济南市中心西侧,

北为历史老街普利街,南为共青团路,西为顺河高架路,规划用地面积约3.33万平方米,规划总建筑面积约20万平方米,总投资近20亿元,将建高度达260米,集甲级办公、高级公寓、商业等于一体的超高层项目。

根据资料显示,目前济南最高的建筑为位于火车站附近的明珠国际商务港,高度为188米,绿地普利中心建成后将成为济南第

一高,但仍无法超越全省范围内最高的建筑——烟台世茂海湾1号项目中的综合塔楼,该塔楼的高度(至塔尖)为323米。

绿地集团董事长、总裁张玉良介绍,普利中心背靠老街巷普利街,也因此得名“普利中心”。为了更好地服务市民,绿地集团计划紧邻普利中心项目建一个中央绿地公园,让附近的众多市民可以在这个“城市客厅”里休闲娱乐。

### 中大南旧城改造项目开工

□记者 张璐 刘婧孜 常新喜

本报1月5日讯 5日,在绿地普利中心和中大南旧城改造项目奠基仪式上,记者获悉,中大南旧城改造项目正式开工建设。

中大南旧城改造项目位于济南市槐荫区,东至纬十二路,南至道德北街,西至南大槐树西街,北至经四路,距离济南市中心广场2.5公里,地理位置非常优越。项目规划总占地面积约8.3万平方米,总建筑面积约为49万平方米,总投资约37亿元,将建设以高层、小高层住宅为主,辅以配套商业和办公楼的大型居住、商务社区,将通过具有浓郁海派气息的新古典风格的立面形式,力争打造成为济南市旧城改造建设项目的典范。

#### ●资料链接●

目前济南第一高——明珠国际商务港: 188米



目前山东第一高——烟台世茂海湾1号: 323米



# 没有最高 只有更高

## 绿地集团在济推出一揽子建设计划 包括将建超400米的山东“第一高”!



设计高度为260米的绿地普利中心鸟瞰图。

□记者 刘婧孜 张璐 常新喜

本报1月5日讯 5日,记者从绿地普利中心和中大南旧城项目奠基仪式上获悉,在普利中心260米的高度成为济南“第一高”之后,绿地集团还计划在经四路附近,打造新的超高层项目,高度将超过400米,成为山东“第一高”。

据悉,5日开工的济南绿地普利中心和中大南旧城改造项目只是绿地集团斥资300亿元启动建设的6个项目的一部分。这一揽子项目还包括此前签署合作协议的经四路超高层、南北康、京沪高铁济南西客站前综合广场和腊山片区项目等四个大型项目,总用地面积约6000亩,规划总建筑面积约720万平方米,绿地集团将采取多项目联动和整体开发的模式,分步实施,加速全面启动。

据了解,这批项目的规

划建设类型涵盖超高层地标性现代服务业综合体建设、旧城棚户区改造和新城开发等城市建设的重要方面,对于济南市全方位改善城市面貌、提升城市建设水平和经济规模级具有极大的推动作用。同时,作为沪鲁两地迄今为止最大的一揽子投资项目,这批项目的建设也将两地间的经济合作交流推上了更高层次和更平台。

将陆续启动建设的四个项目中,经四路超高层项目最为引人注目。超高层项目将如其名,达到400米的“海拔”。项目位于济南市市中区,总用地面积约250亩,规划总建筑面积约60万平方米,规划打造高达400米的“山东第一高楼”。

南北康项目位于市中区十六里河镇境内,城市区域功能布局的南端,距离市中心约10公里,总用地面积约2500亩,规划总建筑面积约250万平方米,

规划建设为集公寓、商业街、娱乐休闲于一体的新城示范居住区。首期规划用地约295亩,规划建筑面积约45.2万平方米。

京沪高铁济南西客站前综合广场项目位于济南市西部,距主城区约10公里,总用地面积约109.5亩,总建筑面积约40万平方米。项目以高铁广场为界分为南、北两幅开发区域,并将形成联动发展,规划建设集大型旗舰店、地下商业街、中小企业办公、四星酒店等于一体的大型交通枢纽型站前综合广场,建成后对济南市加快交通枢纽站的建设和运营,进一步激发新区活力,提升城市能级将起到重要推动作用。

腊山片区项目位于槐荫区腊山南侧,规划总用地面积2850亩,规划总建筑面积约250万平方米,规划建设成为配套齐全、功能完善、环境优美、风貌突出的大型居住社区。

#### ●楼市分析●

## 第一高楼奠基 激活省城楼市

### 地产大鳄比拼城市综合体

本报记者 张璐 刘婧孜 常新喜

元旦后转冷的济南地产因为第一高楼的奠基再次被激活,5日,位列全国前10强的大鳄级地产企业——上海绿地集团在进军济南近半年后,集中发力。绿地高调奠基仪式引发业内人士诸多猜想:“以城市综合体为对象的地产大鳄在济南的比拼开幕了。”

### 济南开始“扩大”“长高”

济南市早就想让城市“长高”了,在去年年底的济南经济工作会议上,市委书记焉荣竹和市长张建国在讲话时,同时提到了城市“扩大”和“长高”,这足见济南市对城市长高的重视。

为什么要长高?焉荣竹阐述说,现代城市建设是“综合体建设”,城市经济更是“楼宇经济”。据了解,在此前,济南市重点策划了西客站片区、魏家庄片区等16个城市综合体,根据预计,这16个城市综合体总用地面积30多平方公里,总投资4000多亿,总建筑面积约7000万平

米,可提供就业岗位100多个,将成为拉动固定资产投资,促进现代产业发展,提升城市功能的巨大引擎。

“绿地集团投建的新天地是旧城改造的样本,已成为中国房地产区域改造的经典案例”,山东中原地产的投资顾问经理薄夫利称,“济南市政府选择绿地或许与此有关”,而同时薄夫利分析称,济南市政府与绿地的战略合作已经远远超出普通商业地产开发的范畴,“有商业开发也有长远规划”,“合作或将决定济南未来的城市发展方向”。

### 地产大鳄“暗战”综合体

到目前为止,至少已有七八家地产大鳄落地济南,这些大鳄在全国地产排行榜中位次十分靠前,位列前十的不在少数。在刚刚过去的2009年,大鳄们抢滩济南步伐突然加速,没有拿地的纷纷拿地,已有项目的扩大市场份额。

此前接受采访时,薄夫利称,这些大鳄们在济南的项目最典型的特征有两个:首先是项目面积大,动辄就是500亩以上,项目过千亩的也不在少数;其次是功能全,项目多以“城市综合体”形式出现。

按照正常项目的施工进度,从2010年下半年开始,这些大鳄在济南开发的项目或将逐渐进入市场,而这种趋

势已经被多位业内人士所预料到,北大资源山东地产助理总裁王焕新称,“不久的将来,纯住宅项目的市场比拼或许不再是市场主流”,“品牌开发商的城市综合体才是主要竞争对象。”

对于地产大鳄纷纷抢滩济南综合体的现象,山东大学房地产研究中心主任李铁岗教授在充分肯定的同时,也提出了一些建议。济南市城市综合体开发建设时序安排与建设周期规划要考虑两个方面,一是多个城市综合体的开发顺序上应有先后,不能一哄而起,更不能千篇一律;二是在单个城市综合体开发建设周期上要合理进行安排,要根据城市综合体的开发模式确定合理开发周期。



普利中心设计效果图。