

# 城 长

## 中部

# 钻石地段 凸显稀缺价值

在城市化进程中,成熟完善的配套,深厚的历史文化积淀,无可复制的地段,使得济南中心区域的价值正日益受到重视,而中心区域的房地产开发项目,其整体价格也是占据各区域榜首。中心居住仍然是许多市民钟爱的选择,中心城区发力、项目品位不断提升,传递着成熟生活的气息。

### 核心地位突显稀缺价值

济南中心区域是泉城的文脉与人脉所在,泉城广场、趵突泉、大明湖、黑虎泉等人文自然景观作为泉城的标志,成为济南人的骄傲,同时,济南第一金街泉城路作为中心区域的一条重要商业活动中心,其周边随着城市的改造发展,商业物业产品更新换代,也出现了恒隆广场、明湖湾·开元广场等新型商业物业,解放图片区将要打造的金融商业以及体现古城风貌的综合区域,还有正在进行的棚户区改造,都使得济南中心城区在保持其原来本色的基础上,焕发着新的青春和活力。环绕或横贯中心城区的经十路、历山路、顺河高

架路、明湖路、历山路、解放路等道路与周边区域保持着血脉的联通。作为济南的政治、文化以及商业核心区域,中心区正在进行着更高级的蜕变。

随着城市的高速发展,济南的版图越来越大,虽然一些新的城市副中心在不断出现,但是最核心的城市中心基本上是唯一,城市的扩张正是因为核心无地可用,所以才往外围发展,这无疑体现了土地的稀缺性和唯一性的价值,所以市中心的楼盘和土地肯定越来越贵,而且成为代表一个城市价格水平的标杆。



资料图

### 交通便捷 出行“易如反掌”

交通历来是人们选择住宅的一个重要条件。在市政规划中,无论是公交线路或者是轨道交通,基本上都会围绕都市中心来安排建造,这为市中心居住者日常出行,带来了便利和快捷。城市核心地段的豪宅,生活所需的各种业态满足了居住、

休闲、消费、购物、商务等要求,都市生活都可一站式完成。市中心的住宅由于其地段、交通优势,楼盘的综合品质和总价格也较高。经过几年的市场盘整,市场产品结构趋于合理,高、中档住宅买家区分更加明显,客户

的取向性更加明确。市中心住宅的消费群体,也主要集中在中高收入层次,这部分高消费群体近几年二环外购房享受清静,如今又回到市中心地段,多年商业的积累,让市中心周边的配套设施异常完善,满足了人们日常生活的需要。



寸土寸金的大明湖板块

### 大明湖板块 土地升值前景无限

济南以“泉”名闻天下,世称“泉城”。趵突泉、五龙潭、珍珠泉、濯缨泉、王府池子、芙蓉泉等“众泉汇流”而成大明湖,故有“泉城明珠”之美誉。此湖位于济南市中心,湖水清冽,天光云影,游鱼可见,与趵突泉、千佛山并称济南三大名胜。三者贯穿城市南北,成为济南中轴风景线。

位于老城核心区的保利·大名湖项目,依守大明湖北岸,占据寸土寸金的城市繁华地段。二期产品主力为150-220平米左右的大户型,非常适合改善型人群居住需求及投资。其单套户型的开间达到了18.5米,在保证最大尺度观景视角的同时,也保证了室内更为

充裕的采光需求。大明湖周边区域板块作为济南传统的旅游区和市民休闲区,拥有常年稳定的大量人流,人气旺盛。而且经过历史文化的积淀和岁月的磨练,已经形成了优雅的居住环境、齐全生活配套设施、拥有良好历史文化底蕴的生活氛围。而扩建后的大明湖,不仅大大改善了区域环境,强化给城市景观带来的作用,更因其悠久的历史风貌、丰富的文化内涵,厚重的人文积淀营造出优越的人文居住环境。而这一切反映在房地产行业上就是将大大提升区域土地的价值。大明湖周边的楼盘也必将随之成为关注的热点。

(楼市记者 刘晓阳)

### 钻石地段 名企掘金

对城区的划分,我们习惯上按东、西、南、北、中等方位界定。其中中央城区由于位置上城市中心的先决条件,出行、购物、娱乐、健身、就医、就读等配套设施完备,多成为一个城市政治、商业、文化等核心资源集中区。当然,中央城区的土地价值、房屋价格也是最高的。

济南市中心的各种资源是有目共睹的,名盘或是傍着名校,或是傍着名胜景区,都会给楼盘再增添几分

销售力度。2009年文华园的热销到如今保利·大名湖开盘抢购,再一次让我们看到市中心高端楼盘受消费者青睐,其中,省内的高端消费群购房的比例更是有所上升。可见,对济南市中心高端楼盘的购买、投资已经超出了地域范围。据不完全统计,在济南市二手房市场中,市中心住宅成交最为活跃,成交速度也最快,这就为市中心住宅的购买者日后进入二手房市场提供了方便。

### 相关链接

### 湖光山色 淡妆浓彩

规划对济南城市色彩调研分析显示,济南城市色彩呈现“东冷、西暖、南暖、北冷、中友”的格局。城市色彩由南至北,色彩趋势由暖到冷,由中心向东西两端,色彩趋势由灰到艳。规划提出将“湖光山色、淡妆浓彩”作为济南中心城城市色彩总体定位。“湖光山色”是指以独特的自然山水风光为城市背景色,立意于“四面荷花三面柳,一城山色半城湖”,集中概括“山、泉、湖、河、城”浑然一体的城市

自然背景色彩,表达济南既有大山大水、古韵敦厚的北方风貌特色,又兼具泉水肆意、烟柳画桥的江南婉约风韵。“淡妆浓彩”是指以顺应华北气候环境,以暖灰、素雅、明快的“淡妆”为基调色,以低明度、中艳度、高彩度的“浓彩”为点缀色,恢复老城潇洒似江南、北城南相的城市意象,塑造新区明快素雅、浓淡相宜的儒雅风采,表达济南沉稳大气、中庸随和的海纳情怀。