



随着城市建设步伐的不断加快,如今的济南功能设施更加完善,交通出行更加便利,人们对于购房居住的选择也日趋多样化。围绕着公共设施的完备与否而进行的居住环境的选择,也并不仅仅局限在市中心的范围内,对于产品的综合考量,使一些虽然处于非核心区域但配套设施相对优越的居住区成为购房者的选择要点。而这种多样化选择的形成以及对于购房者的满足,也在悄然实现着济南居住方式的升级。

城市变迁引领居住方式升级

城市变迁

引领地产配套完善

房屋是城市的物质外壳,也是城市的载体,房地产业为城市提供了外壳和载体,而城市的变迁,则对房地产业起着重要的激活作用,为其提供着充足的开发热点。近几年来,济南对城市未来的发展方向做出了规划,“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的战略正在一步步地推进,济南城市面貌发生了翻天覆地的变化,越来越繁华,越来越靓丽……而这也为省城房地产的迅速发展提供了大好机遇,为民众生活带来了巨大的变化。

谈起近几年城市建设对房地产的影响,就不得不提全运会对省城地产的提升促进。2009年,第十一届全运会的成功举办,不仅为济南基础设施建设创造了契机,多项重大项目成为带动相关片区发展的助推器。二纵三横的BRT快速公交网络让交通更加便利,二环路以东昔日的村落被高新技术开发区所代替,奥体中心成为济南新地标……借助全运会济南实现了城市的飞跃发展,城市配套日益完善,济南城市价值日渐凸显,众多一线品牌纷纷抢滩入驻。

见证省城东部变迁的孙先生回忆说:“海尔绿城全运村一推出我

就在这购房了,全运会之前的济南东部还显得杂乱荒凉,那时海尔绿城的房价也8000多元/平米,随着奥体中心的建成使用,济南市政府及众多行政事业单位入驻龙奥大厦,省城东部开始飞速发展,众多房地产项目拔地而起,现在海尔绿城的房子也涨到两万多一平米了。”

一位业内人士表示,现在随着十艺节配套、轨道交通、公交都市等较大城市建设项目的确立、落地,济南城市建设步伐不断加快,城市功能和配套设施将更加完善,而这对济南楼市的促进作用也将迎来更大的发展空间。

完备配套

创造区域生活主场

在一个城市早期的房地产开发中,市中心住宅产品的开发往往依靠城市已有的生活配套。之后,随着新城的发展,一些远郊区域开始出现先有住宅,配套后续开发的状况,由此也有了一些“睡城”的出现。而随着城市外围区域的发展,乃至形成成熟社区,其所拥有的生活、交通配套带来了新的居住趋势。对于距离市中心较远的城郊区域,生活配套的成熟无疑是人们在市中心之外区域置业时的决定性力量。

在国家宏观调控的持续影响



居民在风景优美的小区里晨练 摄影/刘晓言

下,购房者的理性价值体系已经形成,尤其是对于刚性需求购房者而言,房价、配套、品牌、产品品质等成为综合考量的重要因素。在济南,城市建设的提速,为市民提供了更多更完善的公共服务设施,而完善的配套设施也催生了诸多热点区域楼盘。

以西客站片区为例,随着京沪高铁济南站的建成以及十艺节、公交都市等重要城建项目的落地,济南西客站片区凭借日趋完善的生活、交通、文化等配套设施以及其价格优势,受到越来越多的购房者关注,逐渐成为济南楼市热点区域,“住东不住西”的观念也越来越淡化。西部楼盘绿地爱丽舍公馆2012年9月首次开盘,现场热销350多套,恒大雅苑首次开盘也同样火爆,当日销售达5.8亿,显示了极高的市场热度。绿地爱丽舍公馆的售楼人员告诉记者:“多数购房者看中了西客站片区项目较低的价格和未来完善的综合配套。”

就目前而言,省城东部、南部、西部、北部,乃至章丘、长清板块都已形成较完备的生活配套,各板块的房地产市场都呈现出蓬勃向上的发展势头,更令人期待的是,规划中的轨道交通建设,将使各板块区域的联系更加紧密,生活

更加便利,对于各板块区域乃至整个济南的房地产市场形成有力的支撑。

城市外扩

升级省城居住方式

城市化进程的加快,城市中心的唯一性开始打破,多中心的发展模式和共荣态势成为现代都市的重要特征。随着济南城市的扩大化,居住外扩则成为城市发展的必然趋势,在这种背景下,阳光100、中海国际社区、鲁能领秀城等一批配套完善的大型城郊楼盘迅速兴起,为济南市民提供了购房置业的新选择。尤其在当前持续宏观调控的大背景下,民众购房更加理性,城市外扩既兼顾了购房者对适宜居住和价格方面的需求,又符合城市发展和居住方式优化升级的大势。

“城市外扩为市民的多样化住宅需求提供了可能。”业内人士认为,当今城市发展日新月异,城市结构更加合理,功能配套更加完善,新兴城市居住板块的兴起均有着各自的优势,这使得人们多样化的居住需求得到满足,符合市民对更好居住方式的追求。

(楼市记者 田晓涛)



燕山立交桥夜景 摄影/张振华

