

西部楼市集中放量

西进、京沪高铁济南西客站启用、十艺节召开、长清区大学科技园、园博园、湿地公园……在多项城市建利好,近几年西部的发展速度及关注度不亚于东部板块,其道路交通体系、人居环境大幅提升,品牌开发商纷纷在西部圈地开发。恒大、绿地、外海、鲁商、莱钢、龙腾、金科等二十余家房地产开发企业扎根西城,可以预见的是:在强大的市场购买力下,西部人气逐渐旺盛。

住宅产品年轻化

西部片区的房地产开发目前以中小面积的小高层和高层产品为主。今年的区域市场竞争尤为激烈。外海中央花园、恒大雅苑、绿地爱丽舍公馆、龙腾国际花园、凯旋新城·嘉苑、鲁商常春藤等多个在

售楼盘的90-140平米的主力年轻化产品成为区域的主销产品。首次置业的刚需群体对西部高速发展的大背景以及高品质社区青睐有加。高品质化、年轻化的产品路线成就了西部房地产市场的发展。

轨道交通拉近城市距离

“R1线北起济南西站,沿齐鲁大道、党杨路、刘长山路、海棠路,向南至池东,全长约26km。其中,起点至王府庄路段采用下穿敷设方式,其余线路采用地上敷设方式。”据相关调查表明,每投资一个亿的轨道交通项目,可以带动GDP增长2.6亿,直接促进工业、运输、房产、文化、零售、旅游业的发展,加大再就业的数量,优化产业结构,对城市的一切经济社会活动予以支持和保障。

西部轨道交通的建设,将带来一系列利好:沿线商铺增幅、地铁商圈扩容、城郊房地产市场迅速升温等,

其功能性可达到相应的提升与补充,而西部区域的竞争力和辐射力也将进一步增强。

轨道交通,正在主宰着城市发展的方向,为城市经济的发展起到催化作用。采访中,鲁商常春藤项目负责人称:“目前长清区域普通住房成交80%是区域内消化,市区的消费群体占的比例一直较少,随着轨道交通1号线规划,未来长清片区住宅价格的优势将凸显,出行方式与市区距离问题得以解决,未来房地产市场发展潜力不可忽视。”



西部楼盘如火如荼建设 摄影/韦超婷

未来成交、放量将集中

6月17日,济南市国土资源局以挂牌形式出让15宗国有建设用地使用权,其中西客站片区占到7宗。西部土地持续供应,整个片区的供应量在未来几年将持续增加,成为楼市未来几年的供应

主力。而价格洼地、基础设施的完善提升,也是西部被众多品牌开发企业看好的原因之一。

预计未来两年内西客站片区将成为济南楼市供应量最大的区域,成交也将

占楼市总成交的三到四成。目前西部商品房销售均价在7200元/平米左右,大部分项目集中在济南西站片区和长清高校科技园片区,区域的价格洼地得到消费者认同。

(楼市记者 贾婷)

高铁领航 地铁覆盖

西城发展步入快车道

“给我一个支点,我可以撬动地球。”对于内陆城市济南来说,交通特别是轨道交通的发展就是让这座历史古城历次涅槃重生、划时代变革的支点。百年前,胶济铁路催生了济南开埠和济南新城发展;百年后,高铁、地铁催生的全新的、代表新世纪省会新城的济南西正徐徐展现在世人面前。

立体交通助推西城蜕变

如今京沪高铁建成,从济南出发1.5小时到北京,2.5小时到上海,10倍于老京沪线运能,2700万人次客流量途径西客站,为区域带来购物、餐饮、休闲以及消费的超大潜能,京沪高铁为西城的未来发展带来无限机遇。经十路、刘长山路、齐鲁大道共同撑起西部新城全新的立体交通网。已规划公示的城轨R1线、R2线,BRT快速公交,南北向通达整个新城,东西向1分钟车程即达济南主城区,通达的交通大大缩短西部与主城区的距离,为西部乃至济南的发展插上了腾飞的翅膀。可以说,西客站片区正形成以京沪高铁为中心,长运、公交、轨道、地铁等多种交通工具覆盖的动感新城。

可持续发展的复合新城

济南西城投资开发集团总经理张伟解读西城时说:“济南的城市发展史,就是一个不断向西发展的历史,建设济南西部新城,顺应了济南市城市建设历史的沿革。整个的西部新城大概规划450平方公里,是以西客站片区、大学科技园、济西生态区为核心,以“齐鲁新门户、泉城新商埠、城市新中心”为定位,重点发展商业商务、金融服务、文化会展、总部经济、科技研发、休闲旅游等现代产业,努力把西城打造成城乡一体化、统筹协调发展,生态宜居宜业、可持续的复合型西部新城。”济南西城,将成为济南经济新动力。

今年10月,第十届中国艺术节将在济南举行,西部新城正着力推进“五个中心”建设,全面提升区域配套服务功能,完善和发展现代产业体系,打造现代化新城。济南西部片区正在加速驶入发展的快车道。

(楼市记者 郭强)

楼市气象站



年中大戏火热上演

济南楼市进入“三伏天”

6月17日—6月23日 一周天气 晴朗

上周入市房源热度不减 刚需、改善平分秋色

凭借楼市高温,上周末入市的楼盘都取得不错成绩。从世联怡高统计数据获悉,路劲御景城22日加推672套房源,蓄客500组,当天成交455套,价格为8500-8600元/平米,去化率高达91%;尚品燕园23日加推149套房源,58平米、90平米、109平米刚需房源为主,成交价格8300元/平米;鑫苑名家22日加推126套115平米、58平米、85平米三种户型房源,蓄客80组,成交54套;绿城百合花园也于22日加推124-143平米三室房源,共有54套,成交均价每平米为10000-11000元,当日消化35套,去化率为65%。

济南房价排行(行政区)

行政区	平均售价(元/平米)	同比上月
浆水泉	8597	↑ 31.27%
刘长山	9333	↑ 15.4%
花园路	9333	↑ 4.46%
章丘	5246	↑ 3.1%
长清	6236	↑ 2.06%
市中	9527	↑ 0.83%
高新	8490	↑ 0.32%
历城	8711	↓ 0.31%
历下	10897	↑ 0.31%
天桥	8195	↑ 0.03%
英雄山	8680	↓ 0.13%
槐荫	8194	↓ 0.33%

天气逐渐入夏越来越热,而楼市天气依旧保持“晴朗”。在6月17日至23日这一周时间里,济南住宅一手房成交1366套,环比上涨46%,日均成交达195套,增长势头颇猛。

从济南各区域来看,西部板块特别是西客站区域,依托高铁、十艺节等优势,房源供应一直处于紧张态势。目前区域内的绿地爱丽舍公馆、恒大雅苑销售几乎供不应求。东部花园路片区、汉峪片区在保利华庭、万科城、舜奥华府等新盘的引领下,备受市场关注,成为近两个月最热的区域;南部在鲁能、中海、华润三盘鼎立的格局下,销售一直平稳;相比之下,北部声音较弱,鲜有大动作。

3个纯新楼盘首开先河

本周末推货将“大手笔”

记者调查获悉,本周末保利华庭、舜兴东方、城市主人等纯新盘将首次面市。其中位于花园路与奥体西路交汇的保利华庭项目29日首次开盘,推出3栋共740套70-120平米房源产品,作为今年最热的楼盘之一,保利华庭开盘成为业内外关注的焦点。

据悉,29日开盘、加推的还有舜兴东方、百替御园华府两大楼盘,其中,舜兴东方推出2栋楼,共192套房源,户型面积在96-189平米之间;百替御园华府加推142套房源,面积在107-188平米之间,涵盖两室、三室、四室产品,295-315平米洋房产品同步亮相,目前执行2万抵5万的优惠活动。位于山东建筑大学西侧的三庆城市主人也将于本周末首次选房,面积为91-186平米,价格7080元/平米起价,据项目有关负责人称,本次选房以91平米房源为主,目前蓄客已达400组。

(楼市记者 陈晓翠)