



二环西路高架旁边有不少在建楼房。

向西向西 · 连城

二环西路
通车特刊

齐鲁晚报

今日济南

C14

2013年10月8日 星期二

编辑:吕华远

美编:马晓迪 组版:秦川

西客站片区房价 一年涨了1200元

东部楼盘“一枝独大”局面彻底改变

同一小区“抄底”买了二套房

文/本报记者 喻雯 孟燕
片/本报记者 王媛

10月8日,二环西路正式通车。通车后,将横向打通“西进”瓶颈,成为衔接济南西部新城和老城的重要经济发展带。这条交通大动脉对周边及西客站片区房地产发展将有怎样的带动作用?记者对此做了详细探访。



匡山附近的平房区或因二环西路高架桥建起而蜕变。

“二环西路通车后,房价肯定得涨,幸好我的房子买得及时。”说起自己在泉城花园买的二套房,省城白领林女士很感慨:二环西路建好后,有高架路、过街天桥,家门口还有BRT,出行方便多了,房子升值空间大了。

林女士在历下区历山路附近工作,她对泉城花园的房子情有独钟,两套房子都选择在同一小区。2007年底,刚工作的林女士想买现房,

当时也听说了未来道路改造计划,就买了套多层两室的房子,当时的价格是5200元/平米,次年5月份入住。

住了四五年,林女士感觉小区总体不错。现在,孩子已经一岁多,由老人在帮着照看。“我婆婆年纪大了,每天爬五楼不是很方便,孩子再长大,祖孙三代住在一起也有些拥挤。”林女士说,她从半年前就琢磨着再买一套房。

去年,二环西路高架就开始施工,林女士每天上下班都会关注工程的进度。“我现在上班得坐K59路车,家门口没有站牌,得走上三站。”林女士最近看新闻,BRT建成后家门口附近就有站牌,这是极大的方便。二环西路高架与北园大街高架、顺河高架、二环东路高架构成“丰”字形高架走廊,未来开车上下班也将有新的路线选择。

看到各个利好消息后,林女士心动了,她决定在泉城花园小区再买一套房。“我得赶在通车前买,不然房价涨上去再买就不合适了。”今年6月份,她买了套60平米的二手房,总价为50万元,单价8300元,同六年前相比,房价上涨了六成。

交通对经济及周边城市建设的带动作用极大的,林女士对房子未来的升值空间充满信心。

十余项目抢滩西客站片区

泉城花园小区只是二环西路沿线的一个楼盘,目前业主基本都已入住,市面上的二手房均价已经突破了8000元/平米。周边的房产中介表示,二环西路通车在即,目前来看房的人明显增多,尤其是二环西路BRT开通后,将极大方便沿线及附近西城居民的出行,未来价格涨个一两百元问题不大。

直通西站的二环西路高架建成后,与其他已建成的高架路融为一体,形成一个快捷的空中交通网络,对周边及其

西客站周边房价提升将有明显带动作用。

绿地集团2010年进驻西客站片区,他们是该片区发展的见证者。绿地集团山东事业部有关负责人介绍,二环西路通车后,将大大提升市区与西部新城的联系。届时,市区将会有六条主干道横穿二环西路连通西部城区。“西客站片区路网通了,对片区价值提升有很大的带动作用。”

三年前,西客站片区多数是安置房。当时,绿地国际花

都的价格为5800元/平米,周边也没有其他大的楼盘竞争,那个时候还算是价值洼地。三年时间里,楼盘的价格涨到了6600元/平米,涨价幅度为800元/平米。

2011年,济南多个部门共同出资20亿元实施二环西路改造工程。紧接着,2012年,绿地集团的第二个项目爱丽舍公馆开盘,价格为6000元/平米,该项目地处西客站片区核心位置,目前均价到了7200元/平米,仅一年时间,均价涨了

1200元。

该负责人称,二环西路通车前,从泉城广场到济南西站开车走路需要需要一个多小时。以后经过顺河高架、北园高架、二环西路高架,只需要半个小时就能到。“这也大大提升项目的价值。”

从目前来看,二环西路周边开发热潮开始显现,恒大、绿地、中国建筑、金科等一线房企纷纷入驻,恒大雅苑、中建锦绣城、金科城等十余个项目竞争激烈,片区步入新的开发热潮。

西区房价或将稳中上涨

按照二环西路的规划定位,建成后将成为槐荫区老城片区“两纵两横”商业隆起带的重要组成部分,将横向打通“西进”瓶颈,成为衔接济南西部新城和老城的重要经济发展带。

山东世联怡高总经理朱江认为,房地产升值潜力最大的体现就是它的区位价值,核心因素是地段,地段体现了区位的价值和优势。二环西路作为交通大动脉,对区位的提升及发展的带动具有里程碑式的意义。

朱江认为,二环西路周边的开发纳入了城市发展的整体规划,产业布局将与西客站片区融合。在这种规划带动下,大量的闲置资源将被直接激活,经济、交通、城建等各种资源共享,给地产的发展带来新的契机。

“二环西路通车后,对高铁板块的带动将是显而易见的。”朱江说,这条交通干线把西客站片区与中心城区更好地融合

了,与去年相比,西客站片区房价涨幅在500元至1000元,这种刺激效应已经提前显现。

从济南楼市供给区域来看,西客站片区成为最主要的供给区域,供应量占到总供应量的近一半。不仅如此,西区土地在成交上竞争激烈,吸引了龙湖等一线房企的争夺,东部区域“一枝独大”格局彻底改观。

绿地集团山东事业部有关负责人表示,二环西路通车后,

西区的路网将更加完善,这也是其他片区无可比拟的。从成交来看,成交主力已由当地居民逐渐向全市扩展,老百姓“住东不住西”的观念也将彻底扭转。

朱江认为,综合目前的现状来看,房价带动效应一直在持续发力,所以二环西路正式通车后,房价上涨不会那么立竿见影,加上西区土地供应量较大,未来房价将总体保持在平稳状态。