

速度提升价值

轨道沿线房价看涨

据最近消息称,济南轨道交通R1线济南西站至长清区段已完成招投标,作为全市轨道交通的试验段,这段线路将首先启动实施,预计最快年内开工,届时济南将真正进入轨道交通时代。而自轨道交通规划公布起,轨道沿线物业已迎来多轮上涨,不少楼盘更是直接打出“轨道沿线楼盘”等广告语,受到众多购房者青睐。如今,轨道交通即将进入正式施工阶段,购买沿线大盘,抢占价值洼地的最后时期来临。

轨道沿线,升值潜力巨大

俗话说“地铁一响,黄金万两”。济南轨道交通规划出台后,无疑又给楼市注入了一针兴奋剂,位于济南东部新城的轨道R3线沿线楼盘已持续升值。力高国际、尚品燕园等项目,房价较去年相比已经涨了约15%—20%,更是成为了今年最受欢迎的购房区域。而在全国的一线城市,轨道也是提升区域价值的一大法宝。以广州为例,广州初建地铁时,地铁沿线物业升值15%—25%,地铁开通后,沿线物业再次升值15%—25%,自地铁2号线开通后,沿线物业的二手房成交价在近两年间普遍上升了20%。

如今,相比济南其他区域的楼盘价格,R2与R1轨道沿线楼盘价值仍有很大的提升空间,如恒大雅苑、恒大绿洲、龙腾国际花园等多数楼盘均价基本集中在6000—8500元/平方米的价值洼地,与济南市区新房均价破“9”相比,差价达1000—2000元/平方米,升值潜力显而易见。正如某房产业内人士所称:在轨道规划出台后到动工前期,买轨道房是最好的选择,价格的相对低洼给未来留出了很大的升值空间。

轨道缩短空间让住宅更便利

对于刚需购房者来说,轨道开通最大的价值在于大大缩短了空间距离。又由于轨道的便利性,对于房子的保值还有很大支撑,在国内大部分开通地铁、轻轨的城市,即使在调控时期,沿线楼盘房价也是最抗跌的。因此,哪怕现在轨道沿线某些区域

很荒凉,但其中的楼盘也会很受购房者青睐。在龙腾国际花园购房的王先生告诉记者:“我们买这里的房子,除了看重济南森林公园的环境外,轨道沿线的交通区位也是我们考虑的重点,家门口有轨道去哪里都方便了。”另外,轨道开通后,市中心的住宅优越感也将明显降低,缩短的空间距离让环境优,空气好的轨道沿线城郊楼盘更加吸引人们眼球。工作在城市,生活在城郊也将成为一种全新的生活模式。

轨道将构建全新商业格局

相比普通市民对地铁改变交通的期待,商业资本对地铁会有更高的期望值。地铁建成后,必然会衍生出大批地下商业,地铁站点也将为地上商圈带来更多可能性。如今,靠近地铁线路出站口的地块,已成为地产商争夺的热点。位于西市场商圈的保利中心商铺去年一开盘,1个半小时内就被抢购一空。保利中心的置业顾问告诉记者:保利中心商铺能够热销,不光是因为西市场商圈成熟,与靠近轨道站点的区位也关系重大。

按照济南的地铁规划,连接东西城的R2线路,将会把西市场商圈、大观园商圈、泉城路商圈、洪家楼商圈及北园大街商圈全部串联起来,形成一条贯穿东西的商业走廊。这也有利于带动商圈的升级,让商圈竞争避免同质化,重新构建城市的商业格局。山东大学房地产研究中心副主任李铁岗认为,现在的7大商圈同质化竞争的现象比较明显,3条轨道交通线路开通以后,时间成本降低,距离远近不再是顾客首要考虑因素,品质和服务的质量就显得至关重要。

(楼市记者 韦超婷)



济南开启“快”生活



快速公交网络逐步完善

近日,二环西路快速公交临时线开通运营,为十艺节交通提供了重要保障,同时也为西城居民开启了快速交通生活。目前济南已经有六条快速公交线路正常运营,为城市疏通做出了巨大的贡献。随着济南“公交都市”建设进程的逐步推进,快速公交体系将不断完善,网络覆盖面将进一步扩大,省城居民乘公交出行将更加方便。

济南市目前有6条BRT线路,形成了“两横三纵”的BRT网络,“两横”是指经十路和北园大街,“三纵”是指历山路、二环东路和奥体中路。二环西路BRT作为济南第7条快速公交线路,随着临时线的开通,BRT7号线已经现雏形,BRT公交网络再填“一纵”。

济南特有的“保泉”问题限制了轨道交通发展,也促使在其他大城市往往仅作为轨道交通补充的BRT得到快速推进,与北京、广州等地BRT只是起辅助作用相比,济南BRT已成为骨干线路。2007年济南市首条快速公交线路借全运会东风动工,2008年投入运行,目前济南快速公交线路长度为76公里,运营车辆147辆,日承载量为22万人,形成两纵三横的快速公交网络。

尽管在建设之初有人质疑济南BRT难以彻底解决交通拥堵问题,甚至会因过多占用道路资源引发拥堵,但从近几年来的运行情况看,BRT的确方便了市民,体现了公交优先的原则。济南公交发展研究院院长刘彤介绍,目前快速公交的车队仅占济南公交车

队的5%,但每天的承载量占总乘客需求的10%,平均每天还有3万人站内免费换乘;平均时速达到22公里,超过普通公交车近50%。根据济南市BRT相关规划,到2020年将建立一个超过200公里、日承载量达到100万人的快速公交网络,2020年前济南将形成“五横七纵”快速公交网络。其中,“五横”分别是:北园大街至工业北路、经一路、经四路至工业南路、经十路、刘长山路;“七纵”分别是:二环西路、纬十二路、纬二路、历山路、二环东路、奥体中路、港西路。

BRT为市民带来都市快生活

省城正在运营的六条BRT线路,给市区居民出行带来了很大的便捷,受到了广大市民的好评。王女士家住北园大街西段,上班在舜耕路经十路口附近。据了解,王女士以前开车上班一路走走停停,赶上高峰要走一个小时。后来王女士同事建议她乘坐BRT公交上班。“几次尝试之后,我发现早上乘坐BRT1号线倒3号线上班一路都很通畅,比开车节省一半时间,后来我便决定乘坐BRT上下班,周末出游再开车”王女士说道。记者了解到,像王女士这样因交通拥堵放弃开车选择快速公交出行的市民不在少数,快速公交沿线的楼盘社区也成为了购房者和租房者的重点考虑对象。

据了解,刚刚开通的BRT7号临时线由腊山立交桥发车,沿二环西路向北至大魏西,沿途设腊山立交桥、腊山立交桥北、二环西路经六路、二环西路张庄路、二环西路日照路、二环西路威海路、二环西路幸福街、匡山立交桥南、匡山立交桥北、匡山村西、二环西路清源路、二环西路粟山路、西沙小区、西沙王庄、二环西路美里路、大魏西等16处站点。完全建成后的二环西路BRT该线路规划北起大魏,南至济南大学,途经二环西路、二环南路、济微路,全长15.3公里,设18个站点,平均站距约900米。线路建成后,将对BRT1号线和BRT3号线进行调整,实现与二环西路BRT的衔接。家住张庄路和二环西路交会处附近的市民张先生谈到二环西路快速公交开通时高兴地说:“看着家门口通了BRT,以后出行更方便了,上二环南路的父母家可以一路直达了。”(楼市记者 葛未斌)

跟着交通买房

1—3公里最宜居

城市发展,交通先行。同样交通对于一个楼盘的重要性更是毋庸置疑,一条通畅便捷的道路,能大大拉近购房者的心灵距离。或傍着轻轨、或处于城市交通枢纽中心地段、或靠近高架桥上下口,沿线楼盘房价随着交通的出行便利迅速升值。

济南轨道落户以来,三条线路的沿线楼盘一夜间的关注程度大幅上升。在看过了北上广大小的轨道交通购房经验后,距离出站口、轻轨线多远更适合宜居?专家建议说:“居住距离地铁、轻轨1—3公里为宜。紧邻地铁的楼盘,技术方面没有问题。不仅房子安全有保障,设计上肯定也更结实,因为要为地铁提供更安全的运行环境。不过鉴于每个人感受不同,距地铁1公里到3公里的地方才是地铁沿线最适合安居的地段。除了“震感”因素以外,还因为这个区域稍微远离喧嚣,没有噪音的污染和拥堵的人群,而且这个区域离地铁沿线的生活配套往往更近,生活也更为方便。”

“我只找单位周边半小时左右能到达的房子,超过这个时间,不仅直接影响生活成本,无形中还降低了生活品质。”采访中辛女士把出行交通问题提升到了购房的第一位。购房群体中对于年轻上班族来说,交通因素更是购房首要考虑因素中不可或缺的重要部分。跟辛女士这样,性价比无疑是刚需购房者心中被反复权衡的重要指标,它意味着花更少的钱买到更中意更划算的房子,在动荡的楼市,没有什么比这更能吸引消费者的眼球了,而“交通方便、价格合理”就成为了刚需的代名词。记者获悉,目前省城楼盘沿轻轨路线的有绿地国际花都、绿地爱丽舍公馆、龙腾国际花园、恒大雅苑、鲁商常春藤、鲁商御龙湾、保利海德公馆、力高国际、天鸿万象新天等近40个高品质楼盘地处轨道交通的辐射范围,消费者选择空间也较大。

(楼市记者 贾婷)