

# 西区烽火绵延 别样西城正崛起

京沪高铁的建成及通车让西部城市发展步入快车道，恒大、绿地、金科等一线品牌房企的入驻，更是让西部房价高速提升，成为价格洼地。如今二环西路的通车更是将这一区域价值升级，未来去西部新城，将畅通无阻。日渐便利的交通、未来可期的宜居环境，为西部新城送去了人流和资金流。众多优质房地产项目的进驻，将激活整个片区的建设。借十艺节契机，西客站片区土地市场非常活跃，成为济南市民首选置业关注的焦点。



摄影/蔡兴

## 西部价值洼地凸显

### 新老楼盘竞争激烈

随着二环西路高架桥的通车运行，一条贯穿济南东西的北部大动脉就此形成，北城市民东去、西行、南上更加畅通便利。交通的改善使得西部片区的区位价值更加凸显，2012年9月底首次开盘的绿地爱丽舍公馆以5900元/平米入市，一年时间涨到每平米均价7200元的格局，涨幅达1300元；11月，恒大雅苑以5960元/平米入市，随着二环西路开通带来的交通便利，如今也

已升至7200元/平米。区域房价的形成也为后来入市的楼盘提供了价值空间，今年9月首次开盘的金科城以均价6880元/平米的价格入市，比绿地爱丽舍公馆首次面市高了整整980元。

二环西路BRT快速公交的开通也将极大方便沿线及附近居民出行。作为紧邻张庄路南口站点的龙腾国际花园，两次开盘热销房源500多套，“在西客站周边，龙腾国际花园是少有的刚需，改善兼具的住宅产品，因为紧邻济南森林公园，在入市之初便备受关注。”项目一负责人说到。

而济水上苑作为本土开发商

倾力打造的景观生态名盘，伴随着高铁与高架的开通，已备受市民关注，升值潜力不断上涨。据了解，目前正在紧张认筹当中，项目负责人介绍到，周一至周五，每天有大约十组客户前来咨询认筹，周末每天近三十组客户到访，市民对西部新城的认可程度逐步升温。

## 土地供应激增

### 大盘规划频出

据济南国土资源局信息显示，今年9月26日西区19宗地中

有17宗地底价成交，成交总价高达46.6亿元。此前，西区已有16宗土地成交，总面积已达120万余平米。其中，龙湖斥资8.69亿元在西区拿地5宗，建筑面积约26万平米。9月29日济南市国土部门再次推出14宗土地，全部位于济南西客站片区，居住用地和商业商务用地各7宗，达到72万平方米，约1080亩，西区成为济南土地市场供应“大户”。

截止目前，济南共推出土地128宗，西客站片区为49宗。根据容积率推算，此次成交和新推出的土地，可以形成不少于300万平方米的住宅供应和商业金融业供应。

目前，恒大、绿地、龙湖、金科、西城、龙腾等房企均占据西区核心区域，其中，恒大雅苑、绿地爱丽舍公馆等项目均取得不菲的销售成绩，金科城首次开盘掀起千人抢房狂潮，400余套销量加冕西部新城单日销冠。据悉，恒大·翡翠华庭作为恒大造成运动的第一季项目即将盛大开盘，未来恒大将在西区掀起依托高铁沿线的造城运动，项目占地420万平米，其中涵盖了山东首高560米恒大济南国际金融中心、恒大华府、恒大金碧新城、恒大世纪广场等。

(楼市记者 杜壮)

## 楼市前沿

# 上周五盘齐发，楼市“闯关战”提前启动

楼市的黄金十月华丽收尾，2013前三季度已经让不少开发商赚的盆满钵满，提前完成年度销售任务的不在少数。然而，很多房企仍没有放慢节奏享受安逸时光，而是摩拳擦掌蓄势待发，准备着在年底大战中再冲击一把，创出更好业绩。刚刚过去的一个周末济南五个热销楼盘齐推盘，又让楼市火了一把。

## 刚需抢房大戏继续上演

刚刚过去的一周，又是楼市热闹的一周。记者了解到10月26日和27日两天省城有舜兴东方、万科城、鲁商凤凰城、蓝石大溪地、绿地爱丽舍公馆等五家楼盘加推房源，均取得较好的销售效果。万科城、鲁商凤凰城及绿地爱丽舍公馆三家以刚需产品为主的项目上周末的开盘中再次上演抢房大戏。据了解，位于化纤厂片区的标杆大盘万科城10月27日加推130房源，以96-122平米的紧凑三室产品为主，房源全部全装修交付，成交均价

10000元/平米。当天前来万科选房的刘先生如愿选到了心仪的96平米三室房源作为婚房，他表示，选择万科的房子看好的就是全装修的产品，到时候自己再做些软装，省时省力。位于东部唐冶新区的鲁商凤凰城上周末同样人气火爆，10月27日推出248套房源成交170套，成交均价6500元/平米，比去年刚入市时高出了近2000元。房源依旧很抢手，项目成为了东部刚需一族的重点关注对象。而位于西客站片区的热销大盘绿地爱丽舍公馆也于上周六再次加推房源，共推出203套92-136平米房源，当日成交197套，几乎无剩余，成交均价7113元/平米。前来购房的小王对记者说，很后悔去年犹豫没有出手，房价又上涨了，现在决定出手一是西部十艺节配套设施逐步启用，二是二环西路通车，西部交通再次改善，很看好区域的潜力。

## 改善型房源再受热捧

位于省城东部省博物馆对面的舜

兴东方项目，是大户型改善型产品的代表，由于其位置优越又是学区房，今年首次亮相之时就深受改善一族的青睐。上周六，项目二期首次开盘，共推出158套房源，开盘当日成交120套，户型涵盖96-220平房源，劲销2亿元。上周末开盘的另一改善型房源是位于济南西部的蓝石大溪地二期房源，据了解，此次蓝石大溪地开盘吸引了众多新老客户前来选房，大多客户看好蓝石大溪地幽美的环境和高品质的舒适房源，当天项目共推出348套房源涵盖70-162平米高层房源和186及195平米花园洋房，当日成交300套，销售额约3亿元，成交均价8600元/平米，其中洋房9800元/平米。

据了解，近期还有不少项目蓄势待发，位于历山路与北园大街交会处的冠华紫御台将于本周六开盘，这是项目第二次开盘，很多购房者期待其再次面市。而位于省城经十东路的百替御园华府、化纤厂片区的莱钢凯悦公馆、南二环的华润中央公园等项目也将于近期加推房源。

(楼市记者 葛未斌)

## 市场扫描

# 一线房企销售火爆 老济南风情亦受青睐

随着京沪高铁建设的全线开工，济南市政府抓住这一历史机遇顺势启动西部新城，斥巨资重点打造以西客站片区、大学科技园和湿地公园三大功能板块为核心的西部西城，打造济南城市发展的新枢纽和带动济南西部跨越发展的增长极。

二环西路正式通车之后，济南的交通动线更为快速便捷，从西部新城到济南主城区，仅需15-20分钟车程。交通的便捷带来的是区域的快速发展，西部新城升值潜力进一步升级。而随着十艺节的开幕，如今的西部新城发展可谓占尽“天时地利人和”。西部新城成为继东拓大发展之后济南城市发展进程中又一颗璀璨崛起的明珠。

在政府政策利好、西客站成熟运营、二环西路全线贯通、十艺节热情启幕种种利好形势下，西部新城一日千里，迎来了全新的西部大

开发腾飞时代。众多实力开发商高瞻远瞩竞相抢滩，一线开发品牌如恒大、绿地、金科等全国性知名房企纷纷入驻，依靠卓越的开发实力赢得了购房者的认可，值得一提的，由济南本地实力国企西城集团打造的百万平米水韵大盘西城·济水上苑在备受关注，凭借责任国企的开发品质和对老济南风情生活的原味重塑赚足了购房者的眼光。

济水上苑售楼处，老济南人陈先生和他的太太就对充满泉城特色的济水上苑情有独钟，看过这里的房子，小时候家家流水户户垂杨的记忆好像一下子活起来了。据了解，在大批购房者中，不乏像陈先生太太这样对老济南生活无限向往的人。这也难怪，在众多一线品牌房企竞相逐鹿的西部楼市，济水上苑这样的济南特色水居项目能够脱颖而出，赢得一片期待之声。