



西部土地成交领跑泉城

近三年来，济南西城的变化有目共睹，一座座高楼拔地而起，村民回迁搬入新居，西客站每天迎来送往，周边配套也逐步完善，西城人气暴增。2013年下半年二环西路高架通车，十艺节成功举办，让西部新城再次闪耀，成为市民关注的焦点。交通配套的完善让土地价值不断升温，众多房企纷纷抢滩入驻西城。

土地成交火热 西区再写传奇

2012年全年，济南市居住及商服用地供应111宗，其中52宗位于西客站片区，面积为206万平方米；在土地成交中，111宗土地仅有3宗未成交，而西客站片区土地全部成交，成交金额达到137亿元。2013年西城土地成交再续火热传奇，据同筑(中国)研究机构数据显示，2013年济南市经营性用地共成交163宗，其中槐荫区和长清区成交合计达到69宗。

据悉，2013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。在此之前，西区已有16宗土地成交，总面积已达120万余平米。值得关注的是在9月拿地企业中，龙湖斥资8.69亿元首度落子济南拿地5宗，有3宗商业用地，2宗居住用地，建筑面积约26万平米。其余12宗地分别被济南西开置业、西创

置业、西实置业、西业置业摘得。

时隔三天，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”。10月30日此次出让的14宗土地全部成交，西区土地成交再攀高峰，其中，编号为2013-G131至2013-G138的8宗地块共有鑫苑(中国)置业有限公司和绿地(济南)地产有限公司两家企业参与竞买，但由于鑫苑置业的缺席，此8宗地块未能进入竞拍环节，最终由绿地地产以29.205亿元的报价收入囊中，溢价5800万，成交面积共计40.8325万平方米。其余6宗土地则分别被山东中建房地产开发有限公司和山东地置置业有限公司摘得。今年，西客站区域增添几百万开发体量，成为未来济南楼市供应主战场。

大牌集中拿地 西区造城加速

从西部拿地的情况来看，恒大、绿地、金科、龙湖等一线大牌开发商均出手阔绰，成片拿地，未来西城将现多个开发体量过百万的大盘，在大型房企的推动下西区造城运动将再次提速。2012年12月金科在西区拿地入驻济南，2013年9月金科城首次开盘销售火爆，仅半天时间，成交客户达400组，又一座百万平米的西部大盘打响了揭幕战。业内人士表示，“今年西客站片区的楼市

供应量可能会‘骤增’，无论是商业还是住宅供应量，都将达到一个较高的水平，西客站片区城市建设进一步加速的同时，未来该区域市场竞争也将进一步加剧。”他指出，目前恒大、绿地、金科、外海、龙腾已经占据西客站核心位置，龙湖的入驻将促使西区成为整个济南市场的绝对主力。

目前，恒大雅苑、绿地爱丽舍公馆、金科城、济水上苑等西部住宅项目均取得不错的销售成绩，西区住宅的市场需求还在不断增长。记者了解到，除大规模的住宅供应外，未来的西部新城还将有大型商业地产的开发，以绿地、恒大为代表的地产大鳄将在西客站片区开发大型商业项目，为西部新城再添活力。据悉，绿地10月在西区摘得的8宗土地中，G131—G135号5宗商业用地为“齐鲁之门”项目建设用地。根据规划，“齐鲁之门”位于京沪高铁济南西客站片区东西中轴线上，主体建筑规划设计高度180米，由两座对称楼体组成双子星座式建筑，形成一扇门的意象。项目建成后，将主要承担总部基地、金融服务、交易中心等功能，成为济南市又一座地标性建筑。

同时，高度为560米的恒大济南国际金融中心已经进入全面筹备中，这座规划总建筑面积达110万平方米，涵盖酒店、公寓、商务办公、大型商业、休闲娱乐等功能的超高层发展。将推动城市服务升级和总部经济发展，成为华东乃至辐射华北的新地标。

(楼市记者 葛未斌)

大鳄齐聚西部新城

楼市这一年，西部很抢眼。继2012年万科进驻济南后，2013年又一国内地产巨头龙湖地产正式进入济南并在西部拿地。济南西部形成了大鳄齐聚，多足鼎立的局面。恒大、绿地、龙湖、金科、高速、外海、天朗、莱钢、龙腾等二十余家房地产开发企业扎根西城，西部新城百花齐放，多家楼盘开盘销售火爆，西城吸引力逐渐凸显。

大规划好配套 助推西城崛起

随着高铁西站使用率逐渐提高，西部人气与日俱增，加之第十届中国艺术节的举办，十艺节场馆等配套设施的投入使用、二环西路高架通车、BRT快速公交开通、轨道交通规划等种种利好消息让西部新城分外出彩。越来越多的购房者把目光投向西区，未来的济南西部将是一座耀眼的新城。

家住省城纬十二路的张先生上个月刚在西部一家楼盘为儿子购买了婚房。据了解，张先生为给儿子买房，跑了省城十几家楼盘，精挑细选最终选择在西客站片区出手购房。当记者问及购房的考虑，张先生说：“儿子单位在经四路，但附近的新房较少，二手房价也非常高，所以买房的时候就考虑找一个新的区域，尤其日后的生活交通都很方便的小区。十艺节的时候我们去西部看演出，看到新城朝气蓬勃，高架通车，日后还有轨道交通，出行很方便。了解过周边的几家楼盘后，价格都相对实惠，我们最终选择了户型方正的一套四室的房子。”据了解，像张先生这样为西部新城优越规划所吸引的城中心购房者不在少数。

西区住宅不断推新

品牌大盘优势凸显

2013年9月，西城新盘金科城首次开盘，5小时成交400套房源，西部楼市再次升温。据了解，近三年内，西客站周边的楼盘伴随着西客站的建设，市场一直向好，尤其品牌房企所开发的楼盘，更是凭借品牌信誉吸引了大批购房者光顾。

随着西部楼市关注度的逐渐提升，区域内房价也一直平稳上涨。绿地在西客站片区的两大楼盘——绿地国际花都、绿地爱丽舍公馆，从首次开盘至今涨价幅度分别达到800、1300元，2012年10月，恒大雅苑开盘每平米6098元起，现在已经均价为7800元/平米，一年多的时间涨了900元。

近日，在恒大雅苑的售楼处，记者与前来看房的小赵沟通得知，他此次前来是陪朋友来看房，去年自己在恒大雅苑购买了一套两室的房源，朋友了解后觉得恒大作为品牌大开发商信誉较好，房子质量应该不错，就让他这位老业主一起前来看房。据了解，小赵当时所购房源目前每平米已上涨近千元，小赵得知自己房子升值，对自己当时的果断决定感到非常庆幸。

业内人士表示，随着龙湖的到来，西区品牌开发商将彰显聚集效应，而购房者出手也越来越谨慎，信誉和房源质量有保障的品牌大盘将成西城置业的首选。

(楼市记者 葛未斌)

西部新城成为济南新门户

在绿地爱丽舍公馆的售楼处内，摆放着一个西部新城整体规划的大沙盘。在沙盘上，西客站、齐鲁之门、恒大金融中心等地标性建筑位列其中。不少购房者在走进售楼处后，对此都颇为新奇。购房者廖女士表示：济南也只有西部新城，才能看到如此精细的片区整体规划沙盘，而西城的规划设计，则让她感受到了大西区的规划力度和完整性，未来的西部新城，一定是济南的靓丽名片和最新门户。

12纵11横架起西城路网

交通是城市经济发展的命脉，在西客站片区的规划打造中，也秉承了“交通先行”的规划理念。如今，在50平方公里的区域内，已经基本形成了整体“12纵11横”的路网格局，并且多条道路都是以山东省内城市的名称来命名，其中最主要的一条南北向主干道命名为齐鲁大道。目前，齐鲁大道、齐州路、腊山河西路以及青岛路等几条主干道的主要路段都已经正常通车，其他路段还在持续施工中。根据规划，不少道路都按双向八车道到十车道设计了路面宽度。道路全面通车后，将让西部的路网交通进入快速时代。

另外，高架、高速路网，也让济南

东西城交通更为通畅。2013年二环西路高架路、地面道路同步通车，与北园高架路、二环东高架路、顺河高架路共同组成济南的“卅”字形高架路网，并对接高速路网，让西城居民出行也更为便捷。而在济南轨道交通的规划中，两条轨道交通线汇聚西客站，R1线起点为济南西站北，南行至长清大学园区；R2线起点为济南西站西，沿五七铁路专用线(也称西郊机场专线)，向东到机车工厂，并入既有铁路走廊，往东一直到郭店；R3线起点为龙洞，经规划中的济南东站，终点至遥墙机场，将实现西部新城与全城的无缝对接，极大拉近时空距离。

完美规划打造泉城新门户

根据规划，西部新城目前的总体规划范围为450平方公里，以西客站片区、大学科技园、济西湿地生态区为核心，以“齐鲁新门户、泉城新商埠、城市新中心”为城市定位，将成为城乡一体化统筹协调发展的生态、宜居、宜业、可持续发展的现代化新城。其中，西客站片区规划范围55平方公里，以总部经济、商业商务、金融服务、文化会展等为主导产业，将建设成为展示省会新形象的窗口和带动济南都市圈经济发展的龙头。

如今，西客站片区6平方公里的核心商业及金融服务区、高铁两侧占地

1500多亩的总部经济区、高标准大规模的物流园区正在规划建设中。恒大、金科、上海绿地、山东高速等12个开发项目已落户该片区，总建筑面积690万平方米，总投资580多亿元，开发项目在在建规模200多万平方米。其中，绿地缤纷城、恒大雅苑、金科城、济水上苑等项目都已开盘销售，齐鲁之门、恒大超高层、金科世界城、软件名城、汇金国际金融中心、建鲁时代广场、山东省实验中学西校区等开发项目正进行规划设计，上述项目建成后将成为省会济南最大的文化设施集群。

西客站片区作为济南的新兴区域，在新城规划中注重融入齐鲁文化、泉文化元素，以提升新城建设的文化品位。已交付使用的省会文化艺术中心由大剧院综合体、配套高层和图书馆、美术馆、群众艺术馆等组成，总建筑面积100多万平方米，由法国著名建筑师保罗·安德鲁先生设计，采用“岱青海蓝”的设计理念，涵盖了山东靠山近水的地理景观及孔孟之乡的文化环境，恒大建设的恒大国际金融中心，建成后将以560米的高度成为山东省第一高楼，绿地建设的齐鲁之门，将由两座对称楼体组成的双子星座式建筑而形成“一扇门”的意象，成为总部基地。这些大型项目的建设，都将以城市地标的面貌提升西城整体乃至整个济南的建筑形象。

(楼市记者 韦超婷)