

# 汉峪片区： 住宅与写字楼双向驱动

近日，随着区域建设的推进，不为人熟知的汉峪片区浮出水面。沿经十路向东，汉峪金谷拔地而起的十几栋写字楼已经成为济南东部新地标。据悉，这里将是一个全新的金融商务平台、产业创新平台、高端人才聚集平台。

而与之相邻的鲁邦·奥林匹克逸城、中铁逸都国际、舜奥华府等住宅项目，由于地处汉峪片区核心位置，交通便利，升值潜力大，一直备受关注。



►汉峪金谷已现雏形。

T24

2014年1月20日 星期四  
编辑：马韶莹 组版：冯启楠

## 汉峪金谷

### 凸显“吸金效应”

“在济南，我最看好的就是汉峪片区。”做典当生意的张先生说，“由于工作的关系，我一直比较关注与金融相关的行业动态。尽管现在整个汉峪片区还是一座新城，但是一旦交付使用后，这里将成为高学历、高收入等大量白领的聚集地，不管是在这里办公、还是居住，都是与高素质人群为邻”。

今年1月份，济南市重点项目汉峪金融商务中心项目首次对外发布推介会，正式更名为“汉峪金谷”。该项目方案按国际标

准设计，建成后将成为黄河中下游区域性金融核心聚集区。据项目相关负责人介绍，汉峪金谷占地667亩，总建筑面积410万平方米，以凤凰路为界分为A区和B区，其中A区占地424亩，分8个地块，B区占地243亩，分为6个地块。项目于2013年3月开工，计划于2016年年底竣工。

现在，已经拔地而起的十一栋写字楼属于汉峪金谷A2、A3两个地块，除了一栋超高层因地下施工复杂，不能封顶外，其他10栋楼12月全部完成封顶，计划于2015年年底交房。其它地块的建设正在如火如荼的推进中。

“目前，兴业银行、齐鲁证券、海洋投资、山东广电等20余

家企业已经确定入驻并完成签约，此外，还有10余家企业正在洽谈中。”汉峪金谷相关负责人介绍。“现在汉峪金谷项目全部整栋销售，写字楼散售方案还在研究中。”

### 带动三大楼盘

### 升值潜力巨大

济南市政府对汉峪片区的规划带动了周边房地产的发展。目前，位于汉峪片区及周边的鲁邦·奥林匹克逸城、中铁逸都国际、东拓舜奥华府等住宅项目，受到了不少购房者和业内人士的关注。某地产代理公司主管销售的人员告

诉记者：因汉峪片区400万方写字楼的大手笔规划，必将带动大量的住宅需求，这也让目前汉峪片区及周边住宅楼盘显得较为稀缺，升值潜力巨大。

购房者孙先生说“我2012年上半年购买了舜奥华府的四室两厅的房子，买的时候8200元一平米，而2013年已经涨到了9500元一平米，交房也指日可待。”据了解，严格意义上讲，舜奥华府并不属于汉峪片区，但它正好处在奥体片区与汉峪片区的连接轴上，是汉峪片区的“门户”项目。

汉峪片区南侧的鲁邦·奥林匹克逸城，则是汉峪片区的核心住宅大盘。总建筑面积约40万平米，项目三面环山，环境优美，是舒

适宜人的生态居住中心。记者在售楼处了解到，现在项目全部封顶，已推出包括两居室和三居室的户型，共700多套房源，均价8700元/平米。“现在鲁邦奥教育配套、商业配套都比较好。明年开盘，房价可能还会上调。”售楼处刘先生介绍说。

进驻汉峪片区较早的中铁·逸都国际，地处旅游路南侧，是一座百万平米的国际公园住区，周边白云山、莲花山和围子山三山环绕。项目目前一期楼栋已全线封顶，工程进入内饰外装阶段，明年5月前全部交付。项目在售楼87-170平米准现房，最低价7990元/平米，均价8500元/平米。

(楼市记者 刘亚伟)

# 华山片区：大规划下的发展前景

华山片区是以华山为中心的周边区域的统称。华山地处济南市东北角，海拔197米，平地突起一峰，宛如利剑拔地而起，素以奇秀著称。在山东版图上由北往南，曲阜、泰山、华山连成一线，形成齐鲁文化轴，传承齐鲁文化精神。

►华山规划鸟瞰效果图



## 华山名列齐烟九点之一

华山是济南古景“齐烟九点”之一。历史上一度被誉为济南山色之首。

1923年6月，康有为专程游览了华山，在《新济南记》一文中，康有为说：“遥望此山如在水中，盖历下城绝胜处也……南京钟山紫金山，北京翠微山、煤山，扬州的七星山，苏州的横山，然山水之美皆不若华不注也。”

因此他指出：“诚宜移都会于华不注前。”这样，新济南就可以改变背山面水的格局，形成背靠青山、面向平原之势。康有为的这一主张主要源

自华山一带优越的地理位置，同时也与他笃信“堪舆”之学即讲究风水有关。他把华山在平原地带的突起，视为泰山支脉北走至此而在平原地带加以集结的结果；言外之意，华山是泰山向北延伸的集结点。华山既然与泰山连在一起，自然是块“风水宝地”。

但他也知道“移都会”是不现实的，在华山之阳开建新城则是可行的，于是他指出：“然今亦不必移也，但开一新济南，尤美善矣……”意思是说，迁移就不必了，只要辟建一个新济南，便特别完美了。

### 打造城北生态宜居地

济南市政府近年来一直致力于恢复华山的山水风貌，希望重现古济南八景中两个含有华山的风景“齐烟九点，鹤华烟雨”，并为此专门做了《济南华山历史文化公园规划设计》；目前，规划设计已有初步控规指标，合作单位确定合作意向后，可调整控规指标。

项目规划根据《济南华山历史文化公园规划设计》，强调以华山为核心，实现一园一城、一湖三山、一心三廊、一环多景，以新城带动北部地区的发展，提升济南城市形象，升级济南城市服务职能，形成济南城北生态宜居地。

华山片区建设项目总用地面积约14.69平方公里，涉及23

个行政村拆迁、19267村民安置，集体房产面积为301万平米；搬迁城市居民约1313户，12.6万m<sup>2</sup>。需征收集体土地16095亩，其中农用地约7000亩，集体建设用地约8642亩，未利用地约453亩。收购国有土地53宗，1834亩，厂房面积为52.2万m<sup>2</sup>。

### 华山片区改造步入日程

目前华山片区由济南华建置业有限公司负责熟化开发，华建置业是济南市政府四大投融资平台之一的济南滨河新区建设投资集团的全资子公司。该项目前期已同世纪金源、中化方兴、鲁能等开发商签订框

架协议，截至目前，以上开发商与华建置业的谈判没有实质性进展。

据悉，目前华山改造已经和中海集团达成意向。该项目总用地面积约14.6平方公里，公园区6.8平方公里(含4.2平方公里(即420公顷)的湖面；对比湖泊：济南大明湖103.4公顷、南京玄武湖368公顷、杭州西湖650公顷)，各类建设用地5.0平方公里(7500亩)，地上总建筑面积约960-1160万平方米。其中，商品房建设用地约4000亩，地上总建筑面积约600万-650万平方米。

(楼市记者 刘万新)