

恒大、绿地等品牌房企在一张“白纸”上建高楼 面向全省卖楼，西部房企必争

在济南市政府“两翼展开、整体推进”的城市发展战略布局下，依托高铁、高架和将要建设的城轨综合交通网络，以西客站片区为核心的西部，迅速成长为济南楼市的重要板块。几乎与基础设施的不断完善和公共建筑的落成同步，包括恒大、绿地、中建、金科、鑫苑等一大批品牌房企也相继进驻，被定义为“济南城市新中心”的西部新城，也从少人关注，蜕变成房企必争之地。



济南西客站片区主要楼盘

本报记者 张璐

“一切都大变样了，没有一点以前的影子。”站在西客站片区齐鲁大道与青岛路十字路口正中央，房刚(化名)试图找回十年之前的记忆图景。

他正对的是人流穿梭的西客站，左右手方向，宽阔的齐鲁大道两侧是鳞次栉比的高楼大厦，“这里以前应该是一些低矮的平房，或者是块平地”。距西客站片区的拆迁已经七八个年头，即便从这里长大，面对巨大的变化，房刚对这个区域已经有了很强的陌生感。

在房刚的记忆中，10年前，这个地方几乎没有高层建筑，更不用说什么数十万平米的房地产项目。

土地成交>>>

西部成主力

正是得益于西客站，十艺节场馆、轨道交通以及区域道路等基础设施的不断完善，曾经偏远的西部如今已是济南最引人瞩目的战略重镇，来自全国的地产大鳄纷纷在此跑马圈地。

据合富辉煌数据统计，2013年济南土地成交总计763.45万平方米，其中槐荫和长清两区域合计372.76万平方米，占到全市土地成交总量的48.8%。2013年3月，济南市国土资源局挂牌出让19宗国有建设用地，总面积近83万平方米，约合1241亩，这些土地全部位于西客站片区。除了像西城集团这样的本土房企外，恒大、金科、绿地等外来房企也来此安营扎寨，且大规模拿地，尤其恒大地产欲在西客站片区打造恒大城，涉及住宅项目及地标性建筑恒大国际金融中心，而绿地集团亦看好西客站片区，欲打造绿地中央广场。

进入2014年后，龙湖拿地落子西城。至此济南西部新城

已有绿地、金科、恒大、鑫苑等十余家房企进驻，涉及楼盘项目近30个。来自世联怡高的统计数据也显示，到今年7月份，西部片区的土地成交依旧是济南土地市场的主力。

刚需为主>>>

首次置业年轻人 首选西部楼盘

东临淄博路，西临腊山河东路，北临清源路，总占地面积14万公顷，总建筑面积约56万平方米的鑫苑世家公馆是西客站片区正在建设和销售的一个项目。

25日上午，十余位购房客户正在售楼中心详询项目情况。一名置业顾问介绍称，除了丰富多样的户型选择，这个项目规划配套了幼儿园、小学和中学，在目前这个区域，这样的项目并不多见。

鑫苑只是西客站片区项目的一个代表，山东中原地产的投资顾问总监薄夫利大致总结了几个片区在售项目的特点。

首先，项目众多，薄夫利说，“据不完全统计，在售的楼盘有二三十个”；其次，供应体量比较大，“从现在到未来一段时间，这个区域的年供应量要超过150万平米”；第三，单个项目体量大，“鑫苑56万平米的项目不算是最大的。”也正是因为这几个特点，薄夫利认为，除了众所周知的交通优势，对购房者来说，这个区域房源的可选择余地大，而且房价在济南整体房价中处于中等偏下的位置。

薄夫利认为，就济南其他区域而言，房价还处在一个较高位置，相比之下，西客站片区处于中等偏下位置，“比较适合刚需购房群体”。这种判断也在成交上得到印证，不少项目负责人对记者称，他们项目的购房客户以首次置业的年轻人为主。

西客站片区>>>

面对全省市场

自今年以来，包括济南在内的全国楼市都出现成交下滑、价格回落现象，但几乎所有进驻西客站片区的房企，对这片区域的未来都持有坚定信心。

25日是个工作日，中午时分，西城大厦与西客站共用的

表现尤为突出。济南西城置业有限公司总经理助理殷和忠称，他们在西客站片区开发的5万余平米的写字楼西元大厦，不足一年时间就基本销售完毕，购置写字楼的很多客户来自聊城、济宁、菏泽等地，目的是在此设企业分部。正是看到这个区域商业地产的前景，西城置业开发的78万余平米的写字楼群，今年10月份前后将奠基动工。这个被命名为



好楼盘中须有好配套。图为鑫苑世家公馆效果图。

本报记者 周青先 摄

地下停车位上停满了密密麻麻的车辆，这些车辆除了挂有鲁A的牌照，东营、滨州、菏泽、枣庄甚至省外牌照车辆不在少数。这些外地车辆，多是乘高铁北上或南下的乘客停放在这里的。

“高铁在山东有六个站点，其余5个站点到济南也就十几分钟二十几分钟”，鑫苑山东公司总经理解勇扳着指头对记者说，“到北上广也十分方便”。解勇认为，仅是交通的便捷，就足以让西客站片区成为全省的关注焦点，这个片区商品住宅，面对的是全省的市场。这种判断在商业地产上

西进时代中心的大型综合体，定位将是高铁商务总部办公基地。

虽然坚持认为前景乐观，但解勇还是期待政府能在西客站片区的推广上有所助力，首先是在对外的招商引资方面给予优惠和针对性明确的政策，“要吸引企业进驻得有充足理由”，解勇补充说明。

最后一点，谢勇希望地方政府在宣传推广上加大力度，解勇说，“毕竟拥有便利的交通，西客站片区面对的不应该仅仅是槐荫区，济南市，而至少是整个山东省。”

一个回迁村民的感受：

孩子上外国语小学 周末大剧院见识

本报记者 喻雯
实习生 张子慧

搬进新家两年多了，37岁的孙明感觉还像做梦一样：住上了小高层，有了集中供暖，孩子也上了外国语小学，家门口就有高大上的大剧院、图书馆。“老济南都说住东不住西，如果十多年前说这里穷、落后，我绝对认可。但现在再说，我真不服了。”

孙明是济南张庄村村民，祖辈住的都是宅基地上的老平房。村里基本没有像样的路，坑坑洼洼的，每天灰头土脸的。家里用的还是村里的临时用电，电压不稳，村里会经常“掐电”，喝水也是靠水泵抽的地下水，水泵老旧也经常坏。

“吃水用电都还有问题，哪能算上好日子呢。”此前，孙明最担心的是孩子的上学问题，两个村并在一起的村办小学，孩子多师资跟不上，学校配套也不好，没法跟城里的学校比。

2007年，济南要建西客站，张庄村要拆迁。村里说回迁房是大开发商建的，还是高层住宅。

“2007年以前，西客站这边没有像样的商品房，像大杨庄、大金庄等基本都是菜园农田。”孙明没想到，仅七八年的时间，绿地、恒大、龙湖等大开发商在这里盖起了成片的住宅楼、写字楼。

2012年，孙明一家回迁到120平方米三室两厅的新房子里。原来的农田上建起了高楼大厦，身边的邻居也各式各样：不仅仅是原来的老街坊了，还多了很多在城里当白领的年轻人，还有一些在济南做生意的外地人。“如果说西边差，外地人还都愿意来吗？”孙明感到很自豪。

住进新家，孙明觉得自己也彻底从村民变身成了城里人。原来连名都没有的坑洼小路，现在都成了党杨路、刘长山路等大路，人多了车也多了。此前只能在泉城广场看到的大商场、大酒店，家门口都有。

最重要的是，孩子也上了外国语泉新小学，档次提高了不知多少倍。

“周末我们过得也洋气了，开车不到10分钟，就带孩子到了文化三馆，可以去图书馆看看书，去大剧院长长见识。”孙明说，这些高大上的文化配套都在他们家门口，很多市里的人都得开车往西边跑，他又一次感到特别自豪。

没事的时候，孙明经常去西客站转转，他感觉现在就像一个“新城”：房子多了，人多了，商业文化产业都有了，他现在盼着轻轨一号线尽快建成，大医院尽快在西边选址，大的商场购物中心尽快落成启用……这样日子就会越来越好了。