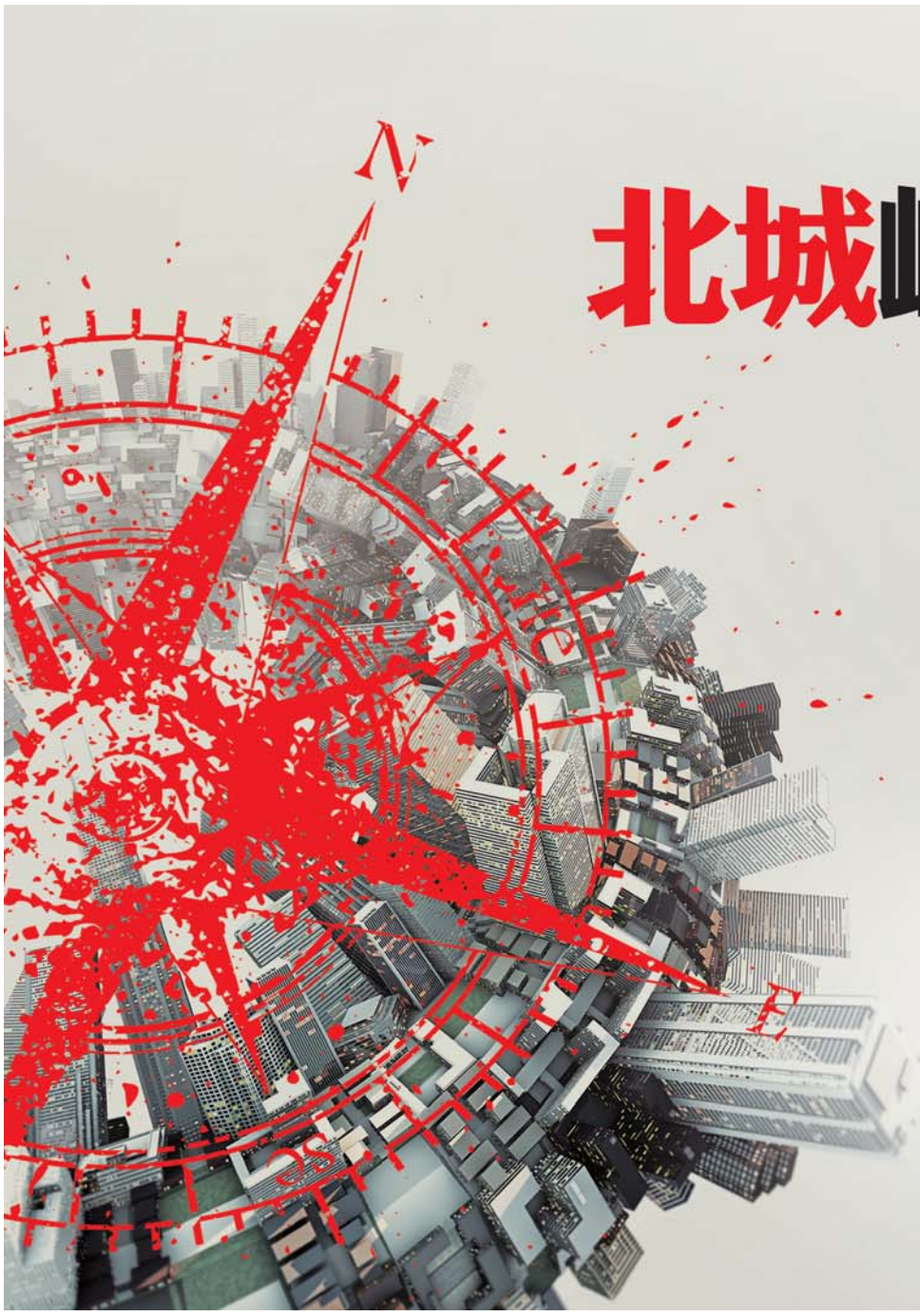

北城崛起正当时

济南，区位东西狭长，南北跨度较短，城市发展也形成了以老城为中心东西并进的格局，城市的格局诱导着地产的开发，同时，地产的开发也可以改变着城市发展的格局，如今，济南地产开发不再是东西部为主，南北稀少，而是遍地开花，北城更是成为了大盘云集之地。

片区没有好坏之分，只有发展先后之别，且看济南这座古老的泉城，护城河内饱含历史感的老院落，老街巷，泉水咕咚，溪流环绕，可谓韵味十足，济南传统的商业街区也聚集于此，泉城路至今仍是济南商业的头号金街，但城市的发展带来了极速增长的需求，一个中心已经满足不了多个片区，多个新区正在兴建、成长、成熟。北部新城起步晚了一些，但注入的血液更新鲜，带来的规划更大手笔，城建的障碍更少一些，这岂不是好事？

从交通来看，北部可谓四通八达，历山路、二环东路、奥体中路、凤凰路、纬二路、纬十二路、二环西路等多条南北交通主干道直插北城，畅达市中心，距离上，北城小清河景观带离市区中心也非常之近，回想之前，由于居住习惯或固有观念的影响，大部分济南人谈起北部都感觉心理距离较远，现在交通更加畅达，对北城不熟的人如若驱车往返几次，便会发现北城近在咫尺。

如今的北城逐渐走入人们的视野，政府对区域发展也非常重视，中海、重汽、北大资源、荣盛、绿地、鑫苑、海尔等大型开发企业正在北城开展声势浩大的“造城运动”，大盘兴建不仅改变了片区原先较差的居住环境，而且带动着城市配套和片区大环境的改善，小清河景观带更加迷人，更多的置业群体将目光投向北城，就医、上学、购物、娱乐统统都在家门口，几个百万平米级的大型住宅社区将陆续建成、入住。几年后，北城居民将尽享新城发展的红利，便捷生活，走在城市发展的前沿。

泉城，北部，正在悄悄地换上新装，迎接不一样的明天。

(葛未斌)

开发商跑马抢滩

北部仍为价值洼地

先有重汽翡翠郡、鑫苑名家、绿地滨河国际城，北大时代项目，后有祥泰城、海尔云世界、中海华山珑城，如今济南的北部已经被大开发商所占领，且这些品牌房企在北部开发的，基本都是上百万方的超级大盘。济南北部，如今已经告别了“宁要南边一张床，不要北边一间房”的老旧时代，正在以全新的商圈、齐全的配套、优美的环境等因素，重回人们置业热点关注的视野中。

“有河有景，今天的北部真美！”

每天早晨，住在重汽翡翠清河的李女士，都会到清河遛遛弯，她是2011年搬的新家，那年正好小清河通航。“现在我觉得除了济南的护城河，没有哪里再比得上小清河附近了。”李女士告诉记者，她非常享受住在翡翠清河的日子，虽然她上班的地点在市中心，但每天早晨也只需要开十分钟的车就能到公司，生活工作都非常便利。

曾经，济南有句老话叫“宁要南边一张床，不要北边一间房”，济南南高北低的地势、天桥区老工业基地的底子等因素使得市民在买房时北部成为末末之选，而黄河的存在更成为了阻碍济南“北跨”发展的一大屏障。但自从北园高架桥通车和小清河通航后，北部的环境就有了质的飞跃，不少济南市民开始选择置业北部，而北部片区，也成为了开发商们投资开发的热土。

“今天，济南北部道路通畅、环境变美，很多外地人也开始置业北部，我们楼盘近期已经由很多聊城、平阴等地的购房者过来咨询了。”北大时代的置业顾问告诉记者，因为楼盘处于有利位置，受到了周边商人和外地购房者的欢迎，“外地人如果在济南北部居住的话，回老家也方便，做点生意也方便，毕竟北部是济南的商品集散地嘛。”

开发商圈地抢占片区，配套先行

今天的济南北部，已经成为了济南大盘最为集中的片区：绿地滨河国际城、北大时代、海尔云世界、中海华山珑城都是超过百万甚至接近千万的超级大盘。“济南的南北狭窄，如今南部的开发已经受到控制，北部还是开发的初始阶段，现在开发商的全力入驻，相信也是抱有希望北部发展能像南城一样成熟的愿望。”业内人士称，如今开发商的入驻，首先能够吸引购房者的，就是先把配套弄好，大的交通和环境政府已经打造好了，剩下的教育、医疗、旅游、多商圈等资源的入驻，将会把整个北部片区都带动起来。

据了解，现在云集北部的楼盘，都遵循了配套先行的规划。现房重汽翡翠外滩已经签约了历城六中，成为了北部目前为止最好的学区房。而绿地滨河国际城、北大时代、中海华山珑城等超级大盘，都将规划多个学校及医疗机构，其中还配备了不少写字楼产品和商业综合体。“我们要实现的，是住在我们小区的居民，足不出小区就能享受到生活的便利，完成安家北部的梦想。”绿地滨河国际城的置业顾问表示，绿地滨河国际城总规划700万方，除了住宅和应有的教育、医疗配套外，还有一条中心商务景观带，其中包括有260米的双子塔、国际商务酒店、110万商业巨擎、海派艺术社区等，去年开盘以来，一直热销，极受购房者认可。

北部仍是价值洼地

相比济南其他区域的房价而言，北部仍是楼市的价值洼地。“济南的均价已经将近万元，北部的均价目前仅在7000左右。但是就配套而言，却并不比其他区域差。”业内人士刘先生认为，北部的低价是因为目前北部区域仍然处于刚刚开发阶段，与区域环境无关，“南部刚刚开发的时候，大家都偏好市中心，价格也上不去，但是现在南部的房屋均价已经仅次于市中心了。北部经过多年发展，价格也会涨上去，因为济南南北窄东西宽，如果城市的资源都集中在市中心的话，北部就处于这些资源辐射的黄金区域。所以，等北部区域成熟，必会受到购房者抢购。”

据了解，目前绿地滨河国际城的住宅平均价格在7500元/平米左右，而北大时代的公寓22万—30万就可以买一套，重汽翡翠外滩配套上学校，同时还是现房的价格，均价也才在8500元/平米，中海华山珑城在开盘时还曾打出5000元起的房价，比其在济南开发的任何项目价格都要低，非常适合购房者置业投资。

(楼市记者 韦超婷)

“北跨”十年开发路

2004年9月11日

由居易国际·济南居易置业有限公司开发的济南首家纯小户型、精装修、酒店式服务社区“青年居易EASY-GO”项目在济南正式启动。

2006年12月8日

济南首个教育专利原生社区——重汽·翡翠郡在销售中心火爆签约。

2010年5月7日

北大资源集团山东开山之作——尚品·清河。开盘当日劲销，创2010年省城楼市开盘当日销售套数、销售金额、解筹率三项第一。

2011年12月

济南首家重点物流项目和首家独立产权式重配集群，泉利重汽配件城开盘。

2012年2月26日

绿地集团打造的“56万平新海派公馆世家”绿地新里梵尔赛公馆第一次亮相济南，以5700元/平的超低价吸引购房者。

2012年5月

洛口商圈内首个投资型公寓产品，目前济南唯一的纯LOFT公寓金光卡夫卡公馆上市销售。

2012年7月28日

重汽地产2012年“翡翠系”巅峰巨著重汽翡翠外滩耀世开盘。

2014年2月13日

天桥区与济南滨河新区投资集团、青岛海尔地产集团签署北湖片区“海尔·云世界”项目开发建设框架协议。

2014年2月16日

中海华山项目举行开工仪式，标志着由实力央企中海担纲的华山片区改造工程正式启动。

2014年6月20日

占据济南“东拓、北跨”核心区域的祥泰城，以打造济南最薄板楼，首次开盘选房达260套。

2014年8月22日

由北大资源集团投资开发的北大时代项目正式亮相，临湖公馆公寓样板间同时盛大开放。

2014年9月11日

在老济南人民的殷切期待和关注下，荣盛发展与全国零售冠军超市大润发意向签约，大大提高北部居民的生活便利度。