

未来济南的N种可能·片区探访



济南的头脑风暴



西客站片区,随处可见在建或待建的楼盘。 本报记者 王媛 摄

西客站片区20多个项目集中建设,今明两年将迎来大范围入住

1041万平方米十万多套房,消化完需四到五年

■ 七人拦截抢“客户”,楼盘竞争白刃化

规划面积26平方公里,规划居住人口30万人。作为“西进”的战略要地,西客站片区备受关注。土地的持续放量下,片区出现了20多个楼盘集中建设的局面,如何把人吸引到片区安家落户,如何改变老济南“住东不住西”的传统观念,这也成为片区建设的重要任务。片区究竟有多少房子?大量在建项目,究竟何时可以入住……近日,记者进行了探访。

本报记者 喻雯
本报见习记者 于悦

■ 成交回暖价格微涨,投资客少了

考察了一段时间后,孙明感觉房子太多,有些挑花了眼。他在想,这个片区的房价还会不会便宜?要不要等等看呢?

“3月以来看房的人明显多了,我们的活也好干多了,五一期间我轻轻松松就拉到了20多个人。”青岛路与腊山河西路附近一楼盘的“拉客”人员说。他从去年下半年开始干的,那个时候形势不好,很难拉到人。

5月25日下午1点多,这家楼盘的售楼处有十多组客户在看房,还有

孙明的感觉没错,西客站片区作为济南楼市供应的主力,楼盘的密集是其他区域没法比的。下了二环西路高架桥,一眼望去,四周的路旁几乎都是在建的楼盘,部分楼盘的间隔仅几百米,少数几栋建成交付的项目比较显眼。“首付两万”,“价格5800元每平米起”……恒大、绿地、中建等一线房企促销的广告牌随处可见。记者大致数了一下,20多个项目“混战厮杀”。

在临沂路一家售楼处前,记者刚走出门就被一个骑电动车的女子拦

住,对方一边向记者手中塞楼盘广告,一边催促去离这儿不远的售楼处看看。

“我们那儿的房子最便宜了,只有5000多元,还紧靠着三馆,地理位置特别好。”不到两分钟的时间,又陆续有6个类似拉客户的女子围了上来,骑着电动车,看上去跟街上路过的行人无异,全都争着拉记者去看房。

“这种拦截抢客在我们这儿早就成了一种常态。”兴福寺路一家项目负责人感慨,他们的项目在这个片区

的直接竞争对手就有15个,可以用“惨烈”来形容,这种抢客主要是为了暖场聚人气,只要人到了售楼处就有可能成为潜在客户。

这名负责人说,他从2012年起就在西客站片区做项目,那一年只有绿地、恒大、中建的3个项目在售。到了2013年明显感到项目增多,2014年3月以后,周边的十多个楼盘集中出现了“井喷”的状态,截止到现在,仅恒大一家房企就有5个住宅项目,各家楼盘的“同质化”竞争比较突出。

前多数项目在延续去年割肉促销基础上,价格做出了小幅上调。”

“市场虽然有回暖迹象,但是我们仍很谨慎。”一楼盘负责人说,去年市场形势不好,他们做了“保底甚至是赔本”的促销,今年政策刺激过后,为了保利润,价格涨了100元的微涨。“未来市场的不确定因素很多,我们也是根据成交量试探性地调价,不会轻举妄动。”

20多个项目惨烈竞争下,抢来的是什么样的客户?该负责人以项

目为例做了分析:70%左右是周边的刚需客户,年轻人购置婚房等自住需求,20%左右是一些改善型的客户,这些人多是周边“土著”居民,原来住的房子没有房产证,居住条件也不是很好,想换套大面积房子改善,此外还有不到10%的投资客。“现在市场不好,投资客比以前少了很多,像在2009年前后投资客会多一些,那个时候价格便宜,市场好,现在投资住宅的远不如投资商铺的多。”

西城集团统计显示,从2010年至2014年底,西客站片区共出让土地(居住加商业)141块,共计10215亩。从成交来看,住宅用地每亩的价格在450万元左右,价格相对平稳。

宋光华算了一笔账,从住宅用地的成交、地块容积率来看,西客站片区可形成的住宅最大开发量在1041万平方米左右,按照平均每套房子100平米来算,该片区将有10.4万套的住宅。“2012年,市场的项目不是很多,供应量不大,再加上刚开始开发,各种配套不是很完善,成交量有限,2013年、2014年的成交量有了大幅增加。”世联地产认为,未来随着项目供应量加大,后期商业等各种配套设施的完善,每年的成交量会有所增加,保守计算,该片区库存的消化周期在4至5年的时间。

“现在住在西客站片区的多数是在附近工作的人员。”王伟称,未来想吸引更多的人来住,要通过政府的产业带动,具体来说,要通过一些项目带动整个区域商业配套的完善。“现在的配套条件只能谈得上生存,没有居住体验,所以后期一些强有力的教育和医疗配套都会带动人们来居住。”

不少想在西部安家的市民,对目前1041万平米的住宅开发量有些担忧:这么多房子,如何吸引更多人来西城安家落户?如何真正使这个新城区“活”起来?如何做好片区的产业聚集和人口导入?市民的盼望,也是政府和专家学者最为关注的问题。

片区土地还有4000多亩就放完了

出让和开发进入尾声,产业培育功能提升成重点

本报记者 喻雯 本报见习记者 于悦

未来产业导入“缺什么补什么”

济南西城投资开发集团土地整理开发处处长宋光华说,不少人认为西部地区房地产开发面积较大,但缺乏产业支撑。如今,西部新城基础配套已基本建成,接下来应该是产业导入、拓展及培育,以产业带动片区发展。

“为应和高铁效应,济南西部新城将重点打造以交易中心、会展中心、文化中心为核心,以总部经济、商业服务为支撑的现代服务业。”宋光华说,不同于以物资交易为主的传统交易中心,西部新城还将建设

以产权交易为主,稀缺类商品和金融交易为辅,服务面向全国的交易中心。

“随着前期土地的大量推出,再加上目前的房地产市场形势,现在土地的推送速度放缓,开发商也谨慎了很多。”宋光华说,从目前片区的土地储备来看,住宅和商业用地总的规模还有4000多亩,计划从今年开始,以每年1000亩的数量来放,土地出让和开发正式进入尾声。

“每一个片区的开发和成熟都有明确的‘阶段性’,在经

西客站片区亟需完善生态产业园

的过程。

李铁岗认为,逐渐完善产业体系是西客站片区亟需的,“除了学校、医疗、交通等公共服务类建设,还要做一些产业引导,规划产业支撑体系建设,只有把价值做出来,才能真正把人吸引过来,光盖房子是肯定不行的。”

“没有产业支撑,只有一堆住宅区,就容易形成空城。”程道平说,近一两年需要做的就是利用民间智慧,策划一些有影响力、有个性的产业项目,同时也需要对片区内相关公共设施进行配套。

“对于产业生态圈,政府

历了前期的大规模放地开发后,现在到了“缺什么补什么”的重要阶段。”宋光华说,目前最重要的就是功能的提升和产业的聚集以及基础设施的完善。

“就在近期,槐荫区政府、西城集团、宜家方面已经签订合作框架协议,宜家确定入驻槐荫区西客站片区,这对片区的经济及人气都是很好的拉动。”宋光华说,此外,济南最大的会展中心,有“老济南韵味”的泉城特色商业街“印象济南”等商业配套的落地完善,对于片区产业的带动升级都是利好。

要搭建扶持平台,采取扶持措施,真的还需要引进,这样才能真正地投资打造,形成一个好的体系。”李铁岗建议,现有存量房也可以用作一些投资信托,在不转移产权的前提下提供更多的投资机会。

李铁岗称,现在西客站片区有高铁的对外合作优势,但更需要寻找自己的优势,“即便西区定位为文化产业,也需要别的产业体系来共同支撑。”

“现在缺少一个区域发展的专题研究,系统规划,光靠一人想一个点子,是肯定不行的,要找到一条路。”



“一院三馆”成西客站片区文化地标。 本报记者 张中 摄

一院三馆、会展中心、印象济南

西部住宅不孤单 处处都有文化味

许多人认为西客站片区房地产发展势头迅猛,但产业配套却不太明显。其实在片区的建设中,商业与文化才是规划发展的重点。在“一站、一轴、三心、多组团”的结构布局中,凝聚了经济、人文、生态等多重功能要素,城市综合体的理念正逐渐显现。

本报见习记者 于悦
本报记者 喻雯

518米,新第一高将落户西客站

目前西客站片区已建成的商业体并不多,西客站旁的西城大厦和紧邻的绿地美利亚酒店同时建设,前者已对外出租完毕,后者也已投入使用。此外建成的还有阳光保险的办公大厦,一旁的善信大厦也正在出售,山东高速集团项目也即将竣工。

在西客站规划中轴线上,恒大CBD项目正在建设,占地面积约10.86万平方米,规划总建筑面积76.02万平方米,定位为以中央生态谷社会功能公共空间为核心,以商务办公为主,集商业、酒店及酒店式公寓和商务公寓功能的建筑综合体。预计总投资250亿元,全部完工可能需要五六年。

值得一提的是,该CBD项目未来将建设济南新的“第一高”,目前定为518米,是西城首个超高层项目,预计将成为未来的西城商业核心。

西部会展中心打造济南最大展馆

济南第十届艺术节的主场馆就设在了西客站片区,它包括6万平方米的省会大剧院,4万平方米的市图图书馆,1.5万平方米的市美术馆,1.5万平方米的市群众艺术馆以及2万平方米的公共配套设施,这些场馆目前都免费开放。

据了解,目前的一院三馆中,已初步确定省柳子剧团、省歌舞剧院、省话剧院、省杂技团、省艺术服务中心5家单位统一整合迁入市群众艺术馆,未来省科技馆、市博物馆等也将在此设立新馆,如此一来,西客站片区将成为名副其实的聚集地。

西部会展中心是未来西客站片区的其中一个重要文化项目,选址在东至二环西路,西至滨州路,南至日照路,北至威海路,建设用地面积约325亩,项目分为展览中心、会议中心及

2012年,“齐鲁之门”大型城市综合体建设项目拿下西客站片区13块地,面积为447亩左右。根据设计,其主体建筑为两座180米高的“双子塔”,建成后将成为一道亮丽的风景线,这里将汇集总部基地、金融服务、交易中心,成为省会现代服务业高地。

此前,宜家家居已确定落户西客站片区。根据规划,其地址位于二环西路以西,滨州路以东,日照路以南,烟台路以北,占地约75亩,总建筑面积约14万平方米,总投资约9亿元。宜家建成,势必拉动西部人气聚集,尤其是年轻群体。

而德国超市麦德龙也将在西城党杨路附近落户,继沃尔玛、家乐福、乐购之后,济南将再添一家洋超市,其“现购自运”的运营模式将为济南的商品服务业增添一股新的血液。

高层塔楼配套三大功能区。

济南目前的会展场馆中,能常年举办展会的大型专业性展览场馆只有2万平方米的济南舜耕国际会展中心和5万平方米的济南国际会展中心,西部会展中心建成后,将成济南最大的展馆。“印象济南”也是西客站片区的重点文化项目之一,致力打造集人文、国际、生态、体验于一体的新济南时尚休闲生活中心。其外观将以仿古建筑为主,包括文创园区、娱乐园区、休闲园区三个部分。

该项目位于省文化艺术中心以北,青岛路以南,腊山河西路以东,腊山河东路以西,通过酒店客院区、七十二工坊、酒肆茶街,老字号美食区、民间博物馆区、婚庆街、欧风商业街、欧风美食街等主题,18景观游览线,36主题客栈,72工坊,108名士景观共同打造时尚休闲生活中心。



在西客站片区一售楼处,工作人员在向市民介绍户型。 本报记者 王媛 摄