一带一路
楼市新版图

一路一带一片城

——西部交通规划带动新城发展

要致富，先修路。一条路带动一个带，促发一个城在济南华丽丽上演。从大的方面讲，一条京沪高铁直接催生了一个西部新城；从小的方面看，贯穿南北、横跨东西的条条主干道将新城内区域带带相连，无缝对接。

重大项目落地以道路畅通为依据

如今的济南西部新城被条条大道环绕，高铁、高速、高架“三高”汇聚，新城内“十纵十横”无缝对接。恒大、绿地、龙湖、金科等一线品牌房企先后聚合，一座座高楼拔地而起，一座气势之城已然呈现。

而几年前，这里还是一座荒芜之地，随着京沪高铁开通以及济南“十艺节”的举办，道路建设如火如荼进行。规划“十纵十横”，目前已全线通车，给市民带来极大的便利。以腊山河西路为例，道路两侧从南向北依次分布着省会文化中心“大剧院”和“三馆”、恒大雅苑和中建锦绣城等数个项目，位居西部新城南北景观带中轴线上。“这条路贯通后，去‘一院三馆’太方便了。”市民刘先生告诉记者，以前这条路没贯通的时候，要沿经十路槐荫政务中心西侧向北拐到齐州路上，再从大金新苑北侧向东驶上烟台路，最后才能向北拐上腊山河西路。之所以绕这么多路，是因为腊山河西路经十路至烟台路段尚未通车。如今从经十路直接可到腊山河西路，南北直线通达。

“重大项目落地以道路畅通为依据。”海那产业集团总裁夏三忠告诉记者。他表示，海那定址时正是看重了毗邻高速出入口的这种通达性，这是商业项目纳客的必备条件。海那进驻后推动了如今美里路的建成，随后，九阳、华润医药、国家电网先后入驻，如今这三家企业的年税收额都达到亿元以上。

产城融合方可持续发展

连续几年，济南楼市的住宅供应主要集中在西客站片区，项目扎堆，区域集中化已是不争事实。在新城建设之初，首入市商品房项目价格在每平米6000元左右，近期记者调研发现，除个别项目外，整个区域房价维稳，与5年前相比，并无太大差异，销售格局略显尴尬。

“新城的发展需要一个过程，西客站片区住宅优先，随着交付使用，会带来产业的聚集。”海那产业集团总裁夏三忠谈到。据悉，今年下半年，西部新城住宅项目将迎来大面积交付，商超、餐饮配套等相应提速，宜家家居也于8月份落址西部新城。据悉，在西部新城的规划中，齐鲁大道、腊山河西路这两条主干道北延，跨过铁路，与美里湖东路衔接，直通美里路。如果规划得以实施，百万平米商贸旅游综合体海那城可成为西部新城的生活配套，吃喝玩乐一应俱全。

在高铁开通前，海那城便以“海那再造一座城”饮誉济南西部。今年10月，海那城总部基地紧邻的山东唯一海宁皮革城即将开业，未来预计人流量可达200万，交易金额逾2个亿。另外，记者看到，海那城奥特莱斯小镇正在建设中，据了解，面积七万平方米的海那城奥特莱斯在业态上更趋向综合化，包括服装、餐饮、影院等休闲业态，预计明年开业。

海宁皮革城和奥莱小镇的开业，西部新城直接受益，随着入住人数的增多，对于生活配套的要求也日益强烈，海那城的综合体业态很好的补充了市场空白，产城相互融合，“有人流、有产业支撑，新城发展会越来越好”，夏三忠表示。

品牌房企“集群效应”优势凸显

日新月异的变化刷新着人们对西部新城的认知。在西城的发展建设中，全国知名房企的入驻，也为片区建设增力不少。如今已有接近30个楼盘齐聚西客站片区，品牌房企的“集群效应”凸显。“很多购房者也看过东边的楼盘，但是发现东边没有像我们这样既有高性价比户型，又有独特的园林特色的楼盘。”在梦世界·润园的售楼处，置业顾问告诉记者，近期梦世界·润园的住宅卖得很好，很多购房者主要看中了它们户型中“创意空间”的设计。

在西城近几年来的发展中，像龙湖、金科、大尧等知名房企都将入驻济南的首个项目放在了西部新城。龙湖地产带来的洋房品质，梦世界·润园推出的创意空间，都提升了西城的人居品质。“品牌房企来济南的第一个项目，往往都会做得比较用心。毕竟品牌房企还会考虑到口碑树立的问题。”龙湖名景台的营销人员告诉记者，对于龙湖名景台，他们耗费了很多心血将龙湖地产的品质和济南的文化相结合，一直以来，都受到了很多购房者及业内士人的关注。

虽也有业内人士分析，西客站片区目前仍然面临人气不足、配套短板等劣势，但清晰的发展规划、充足的土地利用空间也使得西客站片区具有强势的发展后劲。其次随着品牌房企开发楼盘的不断推进，恒大财富中心等商业项目的完善开发，西客站片区将被最大限度的开发，多项目之间相互支撑，使得西客站片区发展后劲十足。**(楼市记者 陈晓翠 韦超婷)**

腊山河西路沿线楼盘点评

恒大雅苑

作为大型刚需楼盘，恒大雅苑近年来销量一直不错。其小户型、精装修、低总价的楼盘定位较受购房者认可。而且恒大地产楼盘的绿化做得一直不错，恒大雅苑也不例外，50000平欧陆经典园林将中心湖紧密围合，亭、台、桥等元素丰富，非常美丽。而且项目一直推出低首付政策，也可以极大缓解部分刚需购房者的压力。

综合评星：★★★★

海那城

近期海那城正在售卖的是海那城总部独栋办公产品，面积在300—3000㎡，赠送门前独立停车位，产品非常有特色。而且海那城园区内还有小火车类型的观光车，园区内交通方便，海宁皮革城预计今年国庆节前后开业，奥莱小镇预计明年五月份开业，将让海那城旅游商贸综合体的定位更加名副其实。

综合评星：★★★

梦世界·润园

梦世界·润园打造的创意空间，让梦世界着实火了一把。90多平米的三室合理户型设计，让刚需购房者感觉性价比较高。而且中式园林风格的绿化，在西客站的众多楼盘中也是独树一帜。

综合评星：★★★

龙湖名景台

作为龙湖地产在济南的首个项目，龙湖名景台无论从物业、园林绿化、规划等方面都突显了龙湖品质。而且龙湖名景台也是西客站片区唯一拥有洋房的社区，拥有大楼间距、一梯两户、大花园、高得房率等特点。社区的品质感非常适合改善型人群和老人居住，但整体价格偏高。

综合评星：★★★

西城·济水上苑

项目发展较为缓慢，虽定位“中国第三代住宅”，但其目前所能提供的配套仍仅仅停留在概念上，不受市场认可。而且项目价格相比周边没有任何优势，近期处于滞销状态，建议购房者谨慎购买。

综合评星：★