

经过2年发展，从南到北房价差距已达5000元

曾被推上顶峰的“奥体西路”



位于奥体西路的楼盘万科城，入市二年已进入3期销售，仍备受市场关注。

“我们是2013年9月入住的新家，那时候西边什么也没有。现在再看着力高、万科、保利都盖起来了，这个片区好像到处都是高楼大厦了。”说起奥体西路近年来的变化，家住丰奥嘉园的陈女士感受很深，短短两年时间内，奥体西路就经历了巨大变化。有业内人士称：这样的变化得益于奥体西路位于老城区和东部新城的交界处，既属于城乡结合部，距离CBD又近，片区还有轨道交通的规划，因此备受开发商和购房者关注也是情理之中。

距离CBD两公里 片区发展可期

奥体西路的最南端，位于政府划定的济南CBD区域内，拥有高层、超高层写字楼和政府规划的一千亩湿地公园。“如果规划能够实施，以后这条路上的居民生活配套包括办公环境，又将有一个大升级。”中国铁建国际城的置业顾问和记者聊起项目周边的规划时称，自今年济南CBD落定奥体文博片区后，奥体西路南段的写字楼、商业的关注度又有了新的提升，“近期很多企业来项目咨询，都是奔着片区来的。”据了解，2013年5月，中国

铁建国际城首次开盘，定位为改善型住宅，目前房源已经全部售罄。

而沿着奥体西路一路向北，以花园路与奥体西路交汇为圆心，周边已经发展起了丰奥嘉园、力高国际、尚品燕园、保利华庭、万科城、泰跃赫府等楼盘，整个片区高楼林立。“2013年，这个片区是济南最火热的购房片区，万科也将在济南开发的第一个项目落在了这里。”了解整个片区发展的陈女士告诉记者，随着落户的楼盘越来越多，项目周边的配套规划也越来

奥体西路“南北”端楼盘

价格差距大

7月中旬，济南地铁R1线正式开工建设，济南将迈入轨道交通加快建设时期。据了解，济南R1、R2、R3“两纵一横”线路将于2019年前全部启动建设，其中R3线起点为南北向市域快线，起点为龙洞，连接奥体文博片区、济南新东站片区、空港片区及济阳城区。而奥体西路作为R3线的重要路段，已在房地产开发商的营销策略中，提前透支了“轨道”的概念，成为东部置业的热土。

在奥体西路北段的化纤厂片区，聚集了万科城、保利华庭、尚品燕园、淮海东城御景等在售楼盘，由于项目以住宅产品

为主，竞争也非常激烈。记者在踩盘过程中，一位骑自行车的“小红帽”在炎炎夏日下一路跟随，为某楼盘“拉客”，她告诉记者：“这个片区的楼盘非常多，除了奥体西路的四、五个楼盘，还有化纤厂路上的花园小镇、凯旋公馆、泰悦赫府等几个楼盘，各有各的优势，一般来看房子的人都会在周边多看几家楼盘。”

在奥体西路，沿线楼盘房价从北向南一路走高，淮海东城御景由于靠近黄台电厂，均价为7600元，万科城、保利华庭则维持在10000元左右，中国铁建国际城部分房源则超过了12000元，奥体西路南北最大

差距达到5000元。有业内人士透露，位于奥体西路南段、旅游路南侧的名悦山庄，预计开盘后价格将高于15000元，房价差距将进一步拉大。

“虽然东城御景的房子最便宜，也有6字开头的房源，但是它在奥体西路最北边，紧挨着黄台电厂的几个大烟囱，周边还有高压线，居住环境相对较差。”在售售楼处看房的90后王松说，他认为开发商名气大、品质好，后期房子的升值潜力也就更大。以保利华庭一套96㎡的户型为例，2013年首次开盘价为9200元/㎡，现在已经每平方米已经涨了800元。

写字楼集中在南段 供求关系不平衡

记者看到，在整个奥体西路并无明显密集的商业区，商业配套主要来自万科城、保利华庭、力高国际等住宅项目的底商，大部分均未投入使用。“我们在社区内规划有部分商业，后期有麦当劳、华联等商业配套入住。”据万科置业顾问介绍，有业内人士分析，此片区大部分房源将在明年交房，随着入住率的提高，整个片区的配套设施将会越来越完善。

在奥体西路南段，则聚集了黄金时代广场、银丰财富广场、中国铁建国际中心等几个商业项目。“现在写字楼的价格跟住宅差不多，有的住宅项目还会高一些，

即使是在中央商务区，价格也有10000元一平米的，可以选择的项目非常多。”准备为公司购置500㎡办公楼的赵先生说，他最近不是特别着急，毕竟写字楼项目不像住宅涨价那么快。

由于文博片区划定为济南的中央商务区，中国铁建国际中心成为焦点，据置业顾问介绍：“中国铁建国际城以大户型改善房源为主，二手房成交价格达到12000元，楼盘周边的沿街商铺要30000多一平，现在销售的主要是写字楼项目。”据了解，中国铁建国际中心项目总建筑面积18万㎡，由三栋5A甲级写字

楼和综合商业等业态组成，现在楼体已经封顶。

近期，中央商务区的划定，与R1线轨道交通的开工建设，都给整体奥体西路的沿线的楼盘带来很大的利好。对此，中国铁建国际中心项目总经理王建军认为：文博片区划定为中央商务区之后，就意味着许多商业项目会如雨后春笋般崛起，将进一步加剧济南的写字楼、商业市场供过于求的关系，如果想更好的利用好轨道交通、中央商务区的概念，只有做好自己的基本功，将产品的品质做到最好。

(楼市记者 刘亚伟 韦超婷)

记者点评

做一名置业路上的“煎饼侠”

近日，院线众多新片上映，由“屌丝男士”一炮走红的大鹏初试电影，一个听起来颇具乡土气息的影片《煎饼侠》惹火了各大院线，场场爆满。细细看来，除了影片中随处可见搞笑片段，我们也从中看到了一位演员成长的不易和坚持，有梦想，有毅力，终究迎来成功。而常常与楼市接触，不禁让记者想到了正在事业路上拼搏的刚需一族。

身边有这样的朋友，一直觉得买了房子压力会很大，不愿意去下决心，而自己又一直纠结于此。我们也会经常看到朋友

圈里有人分享类似的状态：“月收入4000元，如何在济南生活？”紧接着会罗列一筐消费的开支，交通、吃饭、聚会、通讯、房贷、房租等等，就这样用减法一算，一个月后自己仅剩几百块、几十块甚至负数。

其实对于年轻的刚需一族来说，正是风华正茂的年纪，事业还有很长的上升期，应该是充满了的正能量，用一颗积极向上的心去面对生活和工作，挑战现实中短暂的困难。然而，很多人在平淡的工作中失去了斗志，以为平凡即是平庸，碌碌无为而浪费光阴，虚度年华却无力

奋发，在“买房”面前也只能是把这件事当成人生一种困难去面对，用“减法”给自己增压，陷入了恶性循环。

与其做一名不开心的“房奴”，不如多给自己一些动力去拼搏去奋斗。买房是好事，也是好事，换个角度想想，有房给人一种踏实和责任，靠自己的努力去供一套房子是一种成长一种担当，压力便是动力了。刚需一族的朋友还是要多一份阳光，勇敢迈出置业的步伐，不必畏首畏尾，年轻就是资本，不是吗？

(楼市记者 葛未斌)

楼盘点评

保利华庭

保利华庭坐落于花园路与奥体西路之间，被洪楼商圈、奥体商圈、高新区三大城市热土环绕。项目亮点在于政府规划的地铁R3号线和小区内自建的幼儿园签约的解放路第一小学分校，交通和教育配套都让人有所期待。10000平的保利公园完美诠释了“绿地里的房子，公园里的家”的概念。目前项目内景观已经成型，已经在售房源仅6#楼89㎡两室和136㎡三室房源还有少量剩余，均价大约10000元/㎡。

综合评星：★★★★

万科城

项目位于奥体西路保利华庭南面。在楼盘林立的奥体西路上，万科城凭借着卓越的品牌、良好的精装修用户体验和优越的物业服务赢得了无数购房者的关注。项目内规划有幼儿园、小学、大型超市等，教育、生活便利。目前万科的样板间已经开放，定制家的精装概念精致且贴心。目前项目一期和二期已经基本售罄，三期房源在售，在售房源面积区间76-140㎡，均价大约9800-11300元/㎡。

综合评星：★★★★

中国铁建国际中心

项目位于经十路与奥体西路十字路口的北面500米处，地处济南奥体CBD的核心战略位置，规划有写字楼和住宅区，目前住宅区已经全部售完。让人眼前一亮的是项目独创的24个空中中央花园，再加上紧邻政府规划的奥体“绿心”规划，可以想象未来工作中抬眼就是满眼翠色的生机盎然之景。四大主路交汇再加上规划的地铁R3号线，交通便利。目前项目已经封顶，正在装饰外立面，属于准现房，均价在11000每平，三栋写字楼中除A座被中铁十四局设为本部之外，B座在售，C座规划整栋出售。

综合评星：★★★★

淮海东城御景

项目位于花园路与奥体西路交汇处南行100米。由济南本土企业开发，相比于周边其他项目该项目开发商实力较弱。项目定位刚需楼盘，目标客户为青年小资。项目主打教育牌，配建9班制公办幼儿园、24班制公办小学，但是其幼儿园与小学并没有确定其师资力量，让很多为了孩子上学购房的消费者犹豫不决。目前北区已经基本售罄，南区5#、6#楼开盘在售。

综合评星：★★