



作为济南东部新城中央居住区，唐冶片区近两年发展迅速。在今年新入市的项目中，分布在唐冶片区的项目最多。记者走访调研，发现区域内聚集了近十个楼盘，其中不乏有恒大、绿地等一线品牌房企和银丰、鲁商等本土地产大鳄。业内人士表示，新城发展除了产业支撑，更需要品牌房企带动。

政务、商务、文体三心聚集

唐冶新城驶入发展快车道

政务、商务、文体三心聚集

东部唐冶新城大势呈现

1月15日，济南市规划局集中公示济南市腊山片区、唐冶片区和平安片区控制性详细规划。唐冶片区是济南东部发展重要区域，该片区将被塑造成为“山水之城、宜居之城、体育健康之城、现代服务业聚集之城”。在公共服务设施配套方面，唐冶片区共规划了大大小小18所学校，其中小学10所，初中6所，高中2所，规模最大的一所学校有96个班。在公共交通方面有4个公交首末站，两个公交停车场。此外，该片区还包含一所养老院和一所500床位的残疾人康复中心。

根据规划，唐冶新城将建设成为以商贸、金融和综合产业配套为支撑，以行政、文化、体育为核心的东部城区中心，重点围绕世纪大道东西轴和唐冶中路南北轴展开。

“唐冶是政府强力打造的济南未来东部政治经济文化中心。目前省煤田地质局、中国地质总局山东局、山东省第一地质矿产勘查院、南水北调局、山东水务集团等省级机关全部落户，3家省级地质总部迁入，11家大型房地产开发项目，6家省市总部经济、40家下属企业、200亿的产业投资。唐冶新区发展已经驶入快车道。”业内一地产人士表示。

值得一提的是，未来轨道M6/M3线路将走世纪大道和唐冶中路，唐冶新区与市区的距离大大缩短。

交通、教育、公共配套

成为区域亮点

去年9月，济南公交115路已经延伸至唐冶新区，增设邢村立交桥、邢村立交桥东、唐冶公交枢纽3个站点，改变了唐冶片区不通公交的历史。2015年8月，济南公交开通516、517路两条社区公交，并对K163路做出了调整，加之途径世纪大道的162路，目前唐冶片区覆盖公交线路至少5条，居民去往二环东路、经十路等相比之前变得方便许多，其中还增设了社区公交，将唐冶新区内的多个居民小区串联在一起，彻底解决当地居民出行难的问题。

除此之外，唐冶大道、唐冶西路、敬德街等与经十东路互联互通，交通出行十分方便，加上新公交线路的开通，年底前唐冶片区面临的交通短板问题将得到明显改善。

记者在唐冶片区了解到，学校是目前在售楼盘的主要卖点之一，唐冶片区共规划了大大小小18所学校，其中小学10所，初中6所，高中2所，规模最大的一所学校有96个班。银丰唐郡签约历城实验小学，鲁商凤凰城主打历城二中，华夏帝苑在小区内建有公立幼儿园，和润幸福城签约山师二附中。这些学校在解决业主买新房上学难的同时，也将完善唐冶片区的教育资源，让区域商品房的价格更具升值潜力。

记者发现，除了学校配套外，唐冶片区政府规划的红利也逐渐惠及各开发商。作为唐冶新城重要民生工程的唐冶体育公园已经

投入使用，各种体育锻炼设施都已经配备完毕，历城区唐冶体育公园是济南市首家以体育休闲为主命名的区级公园，它作为对北部体育场馆的补充，成为大众化的、生态的健身、运动、休闲的公园。此外，该片区还包含一所养老院和一所500床位的残疾人康复中心。

房企大举入驻

新城发展更需品牌带动

如今的唐冶新城汇聚了大大小小近10个楼盘，价格区间大约为5000—7000元/平米。先前进驻的恒大名都、鲁商凤凰城、银丰唐郡等楼盘，均已入住，近年新增了华夏帝苑、帝华鸿府、和润幸福城、绿地城等几个项目也已入市，片区开发已成气候。

业内人士刘先生表示，对于新区而言，品牌大盘的带动显得至关重要，对于购房者来说品牌和楼盘开发成熟度也是关键，“在唐冶曾经出了济南知名的烂尾楼，这让到该片区买房的购房者多多少少会考虑到购买楼盘的安全性问题。”刘先生表示：“品牌楼盘后期的配套、物业都比小楼盘有保障。很多楼盘会在购房者买房的时候承诺带来学校、商业等配套，可结果却事与愿违。”

刘先生告诉记者，2015年绿地城首期入市，让唐冶新城备受瞩目，“购房者对绿地城这样的品牌房企有很大的期待，不仅因为它们体量巨大，对于片区而言，它们也将为片区导入完善的配套设施。当然，还因为它的产品和价格对购房者而言，太具有吸引力

了。”

刚需产品为主

市场竞争日趋白热化

从片区最多只有1-2个项目，到现在十几个项目同时在售，众多房企的大举进驻带动了整个区域快速发展的同时，区域内的竞争也日趋白热化。如今的唐冶新城，银丰唐郡和鲁商凤凰城依然在售，华夏帝苑、和润幸福城分别在去年6月份和8月份开盘，尤其是在今年，绿地在济南最大的一个造城项目——绿地城正式入市，同时，帝华在唐冶的综合体项目的住宅部分帝华鸿府也开始针锋相对，让这个区域的竞争愈发激烈起来，竞争的氛围浓厚起来。

这些项目所针对的人群，在售的户型都比较类似，在共享区域利好的同时，各个项目也大力凸显自身项目特色，力争冲出竞争的红海。

银丰唐郡是唐冶片区目前最大的项目，它的标签就是“高端”。除了普通的住宅外，银丰唐郡还开发了洋房、平层官邸和别墅产品。鲁商凤凰城则是“全配套”，将项目定位于以奥特莱斯为龙头，集高端购物、写字楼、星级酒店、公寓、住宅等业态为一体的辐射济南都市圈的大型城市综合体。和润幸福城的标签是“教育”，签约山东大学附属第二小学本校；帝华鸿府则成为唐冶片区的“性价比”，5000元/平米的均价成为销售卖点。

(楼市记者 田晓涛 杜壮)

房源推荐

从省博一路向东 经十路沿线楼盘价格逐渐走低

近年来随着东拓的进程加快，东边从奥体片区、文博片区到汉峪、唐冶片区都有各大开发商在开发住宅项目。记者了解到，从省博开始一路向东的房价差异竟然达到6000一平，从一万多到3字头的房价，到底购房者该如何选择自己中意的房源。

记者开车从奥体附近的融创到东边的彩虹湖花费将近半小时的时间，这半小时的距离决定了房价的高低，到底是用高房价换时间还是用时间和路费换房价，是闹中取静还是身居繁华，包括片区的发展前景和学区的规划，这都是房价的决定性因素，也给不同需求、不同心理的定位经十路沿线的购房者提供了选择的余地。

(实习记者 王颂)

项目	地址	户型	面积(平方米)	价格(元/平米)	优惠
彩虹湖	经十东路孙村立交北行1公里	三室、四室、复式	130-303现房	3998起	买房送车位
东岸	经十路与港西路交汇处南行777米	三室、四室、复式	145-420现房	洋房6380起	1万抵2万
鲁邦奥林逸城	凤凰路与龙奥北路交叉口	四室两厅两卫	193现房	特价8999	一万抵六万
重汽1956	龙奥北路与舜南华路交汇处东行50米	三室、三室、四室	90-190	均价10000	两万抵四万
银丰唐郡	历城经十路唐冶新区围子山路1号	四室两厅两卫	170	均价6400	店询
国华印象	经十东路与凤凰路交汇处北行777米路西	四室两厅两卫	186	均价9000	5000抵5万部分一口价房源8500元/㎡