

CBD落址东部，一路之隔房价相差竟高达万元/平米

路南如火如荼 路北平静依旧

“仅两个月的时间，经十路沿线的济南CBD就有两栋写字楼拔地而起，并已建设到20多层的高度，工业南路沿线汽车配件城也几乎一夜之间夷为平地。”经常出差的王涛说，从去年5月份之后，他每次到济南，都能感受到济南CBD及周边日新月异的变化。

2015年，经十东路两侧的文博片区首次被规划为济南唯一的中央商务区，到同年11月，济南CBD“高大帅”的形象呼之欲出。济南CBD不再是一个规划概念，拆迁、配套建设加速前进，周边的房价也是水涨船高。



CBD举全市之力，拆迁、建设速度之快无人能及



92平米房源要卖160万，真能找到下家吗？

中央商务区南部沿线房价走高 有楼盘两月涨幅三四千

“去年年底，名士豪庭的二手房还不到14000元/㎡，转过年来有的已经涨到了16000元/㎡。”由于经常到济南出差，王涛一直考虑在济南买房，但是靠近济南CBD的经十路沿线房价却是只涨不降。

一位二手房中介人员告诉记者，名士豪庭、正大城市花园、银座花园等小区的房子成交价格高、速度快，120㎡左右的房源一推到市场上，各个中介就开始抢客户，三四天内成交一套房源在行业内已经不是新鲜事。他分析道，这个片区的房子热销，一部分原因是借力了济南CBD的规划，毕竟这个区域新开发的楼盘并不多，房源需求主要来自二手房。

“2006年，这里的房子才5500元/㎡，十年的时间翻了三番。”一位住在名士豪庭的业主说，当时买房还要先排队买号，周边下井庄等村落还没有拆迁。如今房价大幅上涨，主要是得益于济南东部的快速发展。

同处经十路沿线的某新开楼盘去年5月开盘，现在每平米涨幅达到了三四千元。一位购房者告诉记者，该楼盘首次开盘时，170㎡的四室两厅户型均价是13500元/㎡，现在已涨了不少。

记者了解到，尽管同一片区的房源由于社区配套、景观资源、建筑质量等不同，价格有高低，但是转山西路、洪山路、浆水泉路周边的住宅产品，二手房成交价格都维持在12500元/㎡以上，成为济南楼市成交价格的新高地。



济南CBD南侧两栋写字楼拔地而起

拆迁、建设速度快

拆迁面积已完成60万平

有业内人士分析，济南CBD南线的房价逐渐走高，很大一部分原因是写字楼、商业街区、商业综合体等配套增多，但住宅产品占比少。根据规划，济南CBD的居住用地仅占到三成，其中涵盖5%的面向高端人才的酒店式住宅，19%-22%面向企业高管的精品式公寓，还有6%-8%面向高精尖人群的高端住宅，住宅产品成为整个区域的稀缺产品。

其次，济南CBD区别于其他的规划项目，最大的特点是“快”，几乎是一夜之间，工业南路沿线就夷为平地。“以前政府出了规划之后，要等一两年才见成效，周边开发房地产的企业过分透支规划概念来卖房子，但是现在不存在这样的问题。”一位资深房地产从业人员说到，从奥体西路向西部望去，已经有一整片的空地用围挡圈

虽一路之隔

CBD圈外房产项目涨幅不大

受济南CBD的规划的影响，文博片区、化纤厂片区、奥体片区、汉峪片区的房价都有不同程度的增幅。从规划图上看，化纤厂片区与文博片区隔着济南CBD南北相望，但是房价涨幅并不大，相对济南CBD南侧的楼盘，显得较为平静。

在奥体西路沿线，丰奥嘉园、万科城、保利华庭、泰悦赫府、花园小镇、莱钢凯悦公馆都曾经是化纤厂的“明星”楼盘。尤其是万科城，是万科房地产落户济南的首个楼盘，泰悦赫府则是2014年的“地王”。

“2010年买房时是6670元/㎡，现在卖也就8500元/㎡。”六年的时间，房价涨了顶多2000元，家住丰奥嘉园南区的林女士对片区的涨幅并不满意。她告诉记者，丰奥嘉园北区是团购房，当时团购价是4300-5200元/㎡左右，导致现在整个楼盘的价格涨不上去。

而一路之隔的万科城开盘价在9200元/㎡左

了起来。靠近经十路的济南CBD片区已经有几十个塔吊正在如火如荼的施工中，两栋写字楼拔地而起，建设至20多层。

记者获悉，目前中央商务区的征地拆迁工作已完成入户4147户，占目标任务的83.9%，其中最快的片区入户率达95%；完成拆迁面积近60万平方米，腾空土地3039亩。历下区已完成了姚家、丁家的集体土地征地拆迁工作。

“济南CBD的拆迁，也拆出了大量的购房需求。很多人拿到拆迁款后，还是想回到原来的地方居住，周边的购房需求就会增大。”一位开发商营销经理告诉记者，现在不少楼盘都针对拆迁区域的购房者，推出了相应的购房政策，引导他们到售楼处买房。

右，现在均价约13000元/㎡。“万科城现在的房子增加了新风系统等配套，房价因此也有相应的上涨。”万科城的业主林莹认为，2013年底买房时主要是看中奥体西路将要建设轻轨3号线，对房价未来的涨幅预期比较高。现在周边的房价虽然都有了一定涨幅，但是房屋建造成本也在增加，过去这一年并未感受到大幅上涨。

“现在周边未开发的土地已经非常稀缺，房源越卖越少，后期价格可能还会有所上涨。”奥体西路某楼盘置业顾问介绍，去年化纤厂片区的在售楼盘比较多，供应大于需求，一些开发商考虑到财务成本，采取了“低价走量”措施。但是今年不少楼盘属于尾盘销售，又受济南CBD规划的利好，奥体西路的楼盘或将会再次成为热点片区。在年后同区域楼盘调研中发现，现在已经有在售楼盘酝酿涨价。

(楼市记者 刘亚伟)