

新东站已开工建设,将再造东城新中心

区域商住价值全线看涨

“年初,我搬家到天鸿万象新天,切身感受到新东站片区日新月异的变化。”刚刚安家在新东站片区的孙先生说,济南向东发展不断加速,新东站这个区域还处在价值洼地,未来升值潜力巨大。近期,随着新东站的全面开工建设,新东站片区各种利好政策频出,越来越多的像孙先生一样的市民,将投资、置业的目光聚焦这个区域。

济南新东站升格动工

4月20日,济南新东站正式开工建设。从2010年前后选址确定山东济南历城区王舍人街道冷水沟附近起,这个济南最大高铁站规划几经调整,终于从纸面上走到了现实中。根据新的规划,济南新东站约为西客站的两倍大小,类似于北京南站,地上两层地下两层,高铁和轨道交通R3零换乘,将成为省城最大的立体化、现代化综合客运枢纽。此外,济南还将扩建机场,新东站将成为集城际铁路、城市轨道交通、长途客运、机场巴士于一体的综合换乘中心。济南西站、济南站、济南新东站将有轨道快线,还将有轨道交通。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出,“十三五”末,我省将实现“市市通高铁”,根据这一规划,济南将与省会城市群其他六地全部实现城际铁路连接。济南新东站,又承担起省会城市群经济圈“突围”的重任。

根据规划,“十三五”期间,济南将建设济南至泰安(莱芜)、济南至滨州(东营)、济南至聊城的城际铁路,其中前两条城际铁路已经明确接入济南新东站,济聊城铁则基本确定接入位于齐河的济南北站,未来可能作为郑济高铁的一部分,以济南新东站作为起始站点。也就是说,未来济南与泰安、莱芜、滨州、德州、淄博、聊城等地的城际铁路,都将在或可能在济南新东站在会,新东站片区有望成为省会城市群经济圈一体化发展的区域中心。

目前,济南与泰安、德州、淄博已借助京沪高铁和胶济客专,实现了高铁或动车通达,未来随着石济客专、郑济高铁、济青高铁等的陆续建成,济南与这些城

市的连接会更加方便快捷。同时,对于济南“1小时交通圈”来说,城际铁路的贡献更为直接,特别是对于滨州、莱芜这些尚未开通高铁的圈内城市,到济南更快一些,就意味着离高铁更近一些。

从全省的范围来看,新东站是济青高铁的起点,不但能为连接半岛地区与省会经济圈打造“黄金通道”,也是全省外向型经济向内陆延伸的“咽喉”。从新东站一路向西,通过石济客专与郑济高铁,将填补全省西北、西南方向高铁线路的空白,打开通往中原地区和华北、西北地区的通道,战略意义十分重大。

新东站片区将成东城新中心

据了解,济南新东站“公交导向开发”(TOD)的规划设计原则早已在两三年前便已确定。这种由新城市主义创始人美国人卡尔索普提出的城市规划建设新方法,将为济南新东站带来全新的思路。

规划面积50平方公里的济南新东站片区并不简单是一个铁路场站项目,而是一个城市产业开发和建设项目。根据规划,新东站片区将建设成为以交通集散、商务办公、商业金融、居住休闲为主导,公共设施完善、现代服务业集聚的综合功能区,打造成“区域增长极、都市新引擎、低碳实践区”。对于济南整体城市布局特别是东部城区的提升,将起到决定性的带动作用。

济南新东站位于济钢以西、工业北路以北,王舍人街道冷水沟附近。当前的新东站片区,迎来的将是历史上最佳的机遇期。相邻的华山片区与白泉湿地最能传承现代泉城风貌特色,也是济南“北跨”战略的前沿阵地;济钢未来的搬迁也将为新东站片区打造生态适宜的城市

发展新中心创造优良的条件。即将开建的轨交R3线与未来将要建设的M1线将在济南新东站在会,再造东部城区新中心。

众所周知,济南西客站的建设使济南西部城区有了大发展,比济南西客站还大的济南新东站片区也将给济南东部城区带来新的发展机遇。“济南的很多优势资源都集中在城区东边,高新产业在东边,未来主要发展总部经济的中央商务区,发展金融行业的汉峪金谷都在东边。但是对外的高铁交通是东部城区的短板。”济南市社科院经济研究所所长王征说,西客站和济南站都偏西,现在高铁已经是出行的主要方式,东部的现代服务业和高新技术产业发展,对人流、物流的效率要求高,在东边设置一个高铁站很有必要,不仅能给东部城区带来人气,还能满足商务出行需要。而且新东站处在济南市东北部,能将济南北跨携河发展、东拓发展相衔接。

“省会城市群一直以来都在提,不过,真正的融合还是受到交通的制约。”王征说,济莱已经有了快客,但是和珠三角、长三角的城市群相比,大运量的交通还不足。大运量、低成本、高效率的运输还需要靠城铁。济南有很多科研机构、有先进的医疗、还有很多高科技的产业,对周边城市的发展有很大的吸引力。城际铁路则提供了区域融合的解决方案。

新区价值获得市场认可

自2003年以来,济南“东拓”战略推行已有十四年,如今的新东站片区已经得到市场的广泛认可,区域内新开发楼盘数量众多,包括深耕济南多年的天鸿万象新天,也有国内房地产行业龙头万科地产开发的万科新里程,还有近年来济南房地产市场最大的黑马祥泰城,此外也不乏新城香溢紫郡、东都尚城等济南热销项目。

今年4月,新东站新的规划图和新东站开始动工的消息传出后,周边各大楼盘对片区升值的宣传也更多了,房价也涨了。数据显示,恒大城去年10月至今年4月的楼盘均价6500元/平,5月单价上涨到6800元,涨了300元。同样打新东站牌的万科新里程则从2014年时的单价7000多元涨到了现在的8500多元。

同孙先生一样,今年刚搬进万象新天新家的尚斐,在小区高处往北看就能看到王舍人镇,天气好时,甚至能



依托新东站交通枢纽,未来片区将建成“城际新门户、产业新高地、城市副中心、枢纽新城区”。

看到已经开工的新东站。他和媳妇都在高新区上班。他告诉记者,前两年这边最便宜的时候一平米只不到6000元。不过,今年开始,房价又回升了,特别是4月份新东站开工后,小区东边未来的凤凰路正在全力向北打通断头,这条路往北走白菜路、坝王路通往新东站。“现在我们这个楼盘的新房一平米已经近7200元,以后新东站建成,应该还有上涨的空间。”

随着住宅项目的滚动开发和区域人口的持续导入,新东站片区商业价值也在逐渐受到青睐。据了解,区域内最大的商业综合体万虹广场已经开工建设,建筑面积达27万平方米,将打造济南最具特色的游乐商业综合体。

万虹广场营销总监助理裴鑫钢介绍,万虹广场已经

同银座集团达成协议,将在项目布局13万平方米的银座购物中心,届时将成为整个东城最大的银座购物商场。此外,万虹广场还将依托开源路水道建设6.5万平米水景广场,约是三分之一泉城广场大小,供新东站片区市民休憩、游玩。如今,大地影院等数十家知名品牌商家已经确定入驻。

“如今的新东站片区还处于价值洼地,越来越多的投资者看好区域的商业价值潜力。”裴鑫钢告诉记者,万虹广场营销中心自5月开放以来,如今已经累计意向客户超过1500余组,并且还在持续增加,7月2日万虹广场首批480余套商铺将首次接受认筹,目前已呈现供不应求的态势。

(楼市记者 田晓涛)



正在开发的天鸿万象新天项目将有近20万业主入住,未来整个新东站片区将容纳超过100万人口。

齐鲁晚报购房俱乐部投资置业会火热招募

电话:0531—85196595

齐鲁晚报购房俱乐部自1998年成立,帮千万购房者圆了购房梦。近年来,齐鲁晚报购房俱乐部不断延伸服务,海南看房、沿海置业等活动如火如荼。

随着购房俱乐部平台不

断壮大,会员投资置业需求日益增长,齐鲁晚报购房俱乐部特设投资置业会,作为俱乐部又一延伸服务,为投资者提供咨询、推介、看房等权威服务,目前投资置业会成员正在火热招募中。