

# CBD片区： 高端楼盘下半年集中入市

## 产业聚集凸显区域价值，限价之下置业性价比高



济南正在举全市之力打造中央商务区(CBD)，片区建设全面开工，多个项目也正在建设中，作为济南未来的核心地标性区域，CBD要着力打造集区域金融中心、总部聚集中心、区域创新中心为一体的城市新中心。高标准高定位，也让片区成为置业的热土。目前，CBD片区新项目正陆续入市，下半年会迎来开盘高峰。在限价政策之下，片区的性价比相对较高。

本报见习记者 谷婉宁 赵夏晔



### 片区建设火力全开 总部经济日益集中

位于经十路城市发展主轴上的CBD片区,将成为济南市东部新的城市核心区域,在这即将影响济南未来的3.2平方公里的区域,配套建设正如火如荼地进行着。

寓意为“山、泉、湖、河、城”的5栋超高层今年将全面开工,地铁建设的进度也正在持续更新。R3线礼耕路站——奥体中心西站双线顺利贯通,工业北路站——西周家庄站区间盾构机“志愿二号”蓄势待发;济南CBD文化服务中心项目陆续收尾,计划5月达到验收标准,CBD进入全面建设年。

与建设相匹配的是招商的大力度。“目前,很多省立省直的企业都首选在这里落户,总部产业的集中也带动着总部经济的提升,这是城市价值的体现。”世联济南公司总经理

吴庆说。毫无疑问,未来CBD片区将是整个山东省产业资源最丰富的片区。

此外,这一片区内的其他配套也很齐全。文化设施有奥体中心、省博物馆等;购物、娱乐、休闲为一身的万象城也正在建设。种种配套,为居民提供了宜居的环境。

### 下半年高端楼盘集中入市 多限价25000元/㎡

这样一个集政治、金融、文化、商业、科技、娱乐等于一体的城市心脏,成为了不少购房者的心之所向。记者探访发现,片区内新项目将陆续入市,下半年会迎来开盘高峰。

目前,片区的主要供应为绿地IFC中央公馆,它作为济南CBD首个人驻项目,从2016年开盘至今,一直是众多购房者的“独宠”,销售状况不错,但随着区域内多个项目的加速进展,绿地IFC中央公馆一家独大的局面或许会被打破。

万科大都会·万公馆的公寓样板间已对外开放,住宅属于万科高端产品系,均为大户型精装豪宅。新加坡仁恒置地首个项目也已经举办奠基仪式,其住宅产品仁恒世纪花园项目属于仁恒第五代产品公园世纪产品系,是仁恒现阶段最高端的产品线。龙湖也公布其CBD项目的案名,名为“龙湖·天璞”,“天字系”产品是龙湖体系内高端住宅,为洋房住宅产品。

从这些项目信息来看,CBD片区的住宅项目,多走高端路线,这也与片区的定位相匹配。记者探访发现,CBD片区在售的产品多受政府限价制约,单价在25000元/平米以下。吴庆认为,虽然看上去价格较高,但是片区未来的产业集中度很高,发展潜力大,在政府调控限价政策之下,住宅的性价比很高。

“如果你有一定的资金支持能买到这里的房子,那就不要错过这个机会。”吴庆建议。

## 新东站片区： 打造城市次中心

起步区已有项目开建,未来将有大量土地供应

新东站片区是目前济南备受瞩目的在建新区,其规划建设及配套设施也是市民关注的焦点。未来,这里将成为容纳50万人的城市次中心,片区各项规划建设正在推进,大牌开发企业也已经入驻,随着后续土地供应加大,这里将成为置业的热土。

### 交通生态产业都高标准 规划先行形成后发优势

济南新东站片区是济南未来对外发展交流的标志性门户区域,将建成城市次中心,区位优势明显。根据片区规划,未来这里要容纳50万人口,建设规模3300万平米,居住约2100万平米,商业1000万平米。从这些数据来看,片区将建设成为充满活力的新区。

未来,这一片区的交通将十分方便,R3、M1、M4三条轨道交通线通过,建成后市民15分钟就可以轻松到达市中心。

在生态规划上,黄河、小清河、华山、白泉、万亩荷塘等自然要素都要融入片区,打造120米宽的生态景观公园,融合济南山、泉、湖、河、城特色,形成东北部特色风貌标志区。近期1平方公里白泉湿地公园即将开工建设。

虽然曾经为老工业区,但是现在济钢等老工厂都停产或搬迁,产业开始升级换代。

“与其他片区相比,新东站片区具有后发优势,由于拆迁后重新规划,统一建设,会少走弯路。”世联济南公司总经理吴庆说。因此,片区的未来发展前景是十分光明的。

### 首个高端产品已经开建 土地充足将形成置业热土

“新东站片区是有发展潜力的,目前算是一个价值洼地。”吴庆说。目前,在调控政策之下,新东站片区土地出让的价格都不是很高,加之限价的影响,片区楼盘价格也相对较低。

记者探访发现,片区周边很多楼盘已入住售罄或无在售房源。像天鸿万象新天前期产品已售罄,大部分已入住,今年10月份才会加推新产品,暂无定价;恒大城目前在售三期房源,价格在19700元/㎡—20000元/㎡;新城香溢紫郡已售罄,第二期产品香溢澜庭目前在售,房源不多,均价在14100元/㎡,5月10日将加推6、7号楼,六月将入市第三期精装修产品,价格会在17000元/㎡左右。

不过,新东站片区内还没有开盘的项目。去年张马屯片区供地之后,碧桂园、绿城、世茂、山钢等大牌开发商入驻,像碧桂园打造的CLD凤凰首府等项目,也将成为片区的首个高端楼盘,预计下半年入市。

现在区域内的房价相对便宜,性价比高,但随着更多楼盘的入市,未来房价也有上涨的趋势。“新东站起点高,城市主流发展方向上都会向东发展,区域的发展潜力很大。”吴庆说。新东站片区后期还有大量土地供应,是主城区内较少的供地高潮,随着片区的开发建设,这里将成为市民置业的热土。

本报见习记者 谷婉宁 赵夏晔

## 立足15分钟生活圈，聚焦消费者最后一公里

## 2018山东社区商业发展论坛明日举办

记者 葛未斌

4月27日(本周五)下午1:30,由齐鲁晚报、齐鲁壹点、银石商业管理公司主办的“2018山东社区商业发展高峰论坛”将在济南华美达酒店举办。

传统简单的社区生活方式难以满足人们日益增长的生活需要和需求。“以往只需要在家门口买个菜,有个小超市就可以了,可是现在觉得家门口短距离内必须解决的生活需求越来越多,购物、聚会、健身基本最好都能在家门口满足,否则就会付出很多时间和交通成本。”张强是一名外企经理,他对社区商业服务的需求正发生着变化。像张强这样的上班族,理想的社区商业就应该满足大部分生活的需求,为他们节省出时间的同时,享受更加便捷的生活。

目前,立足于15分钟生活圈,聚焦消费者“最后一公里”,日常消费需求的社区型商业,逐渐受到社会各界的密切关注。在贯彻十九大建设美好生活的战略蓝图下,在山东省内大力倡导新旧动能转换重大历史时期,社区商业如何创新发展模式,社区商业产品如何升级迭代,如何实现政府、企业、居民的协同共赢等成为当前的热门话题。人们日益增长的美好生活需要倒逼社区商业走上变革之路。

据悉,2018山东社区商业发展论坛以“聚焦社区新商业、共建美好新生活”为主题,邀请业内知名专家、品牌商家、开发商代表,就社区商业如何科学规划布局、社区商业如何经营创新、开发商与品牌商如何良性互动、跨界合作如何实现协作共赢等话题展开讨论。

本届论坛邀请了银石商业管理创始人郑利广、新零售品牌宜快宜慢创始人徐元文、济南童萌信息科技有限公司总经理、社区儿童成长中心原型设计者杨波等进行主题演讲。

本次论坛还将围绕“如何实现社区开发良性互动”、“如何实现‘小而美’——社区商业创新路径探讨”两大议题展开高端对话,推动山东社区商业发展整体水平提升。

想要了解更多详情,请扫描下方二维码。

