

保利、泰禾、中垠、金科纷纷入驻，拿地捆绑教育配套 “学区房”成汉峪新标签

土拍捆绑教育配套在今年变的异常明显。在8月11日的汉峪土地拍卖中，供应的14宗土地只有少数几宗没有捆绑教育配套。“未来两年，片区陆续迎来交房入住，土地出让配建学校可以很好地满足业主子女教育需求，”业内一地产人士表示。

楼盘集中开发入驻 片区将住15.5万人

在2014年以前，汉峪片区内仅有中铁·逸都国际、鲁邦奥林逸城、舜奥华府三个楼盘在售。2014年之后，德润天玺、重汽1956的加入使得置业热情逐步升温。2015年开始，汉峪海风、三盛国际公园、绿城玉兰花园、华皓英伦联邦等项目集中涌现，一时之间，汉峪片区楼盘呈现扎堆之势。

8月11日，汉峪片区迎来土拍，最终保利、泰禾、中垠、金科等房企成功入驻。

“房企争相入驻与片区完善配套规划紧密相关，”一房企营销负责人表示。汉峪片区将被打造成为区域商业金融、商务总部中心，集创意研发、生态居住、配套服务于一体的复合功能新区。济高控股集团董事长李昊介绍，截至目前汉峪金谷已签约相当数量的金融、类金融机构和企业总部机构。这



高新区第二实验中学正在建设中

也成为开发企业在汉峪拿地开发的一大因素。

济南市规划设计研究院规划一所技术总监陈洪金表示，整个汉峪片区划分为玉顶山、莲花山、大汉峪、小汉峪等4个居住社区。其中玉顶山居住社区人口规模约3.6万人；莲花山居住社区人口规模约3.1万人；大汉峪居住社区人口规模约3.8万人；小汉峪居住社区人口规模约5万人。4个居住社区未来总规划居住人口约为15.5万人。

配建学校成拿地标配 教育品牌或成最大卖点

8月11日的汉峪土拍中，15宗土地只有少数几宗未捆绑教育配套条件。根据竞拍要求，片

区内小学、初中、幼托全部由土地竞得人出资建设。

其中位于旅游路以南的B7地块，土地竞得人还须与济南高新区济高基础教育集团签订《共建教师公寓的合作协议》。开发商须提供200套住宅商品房，由济南高新区优秀教师优先购买。如果3年内(办理预售证之日起)200套教师配套宿舍未选完，开发商才有权对外销售剩余房源。成为本次土拍中一大亮点。

陈洪金表示，随着人口的入住，汉峪片区教育配套成为市民关心的话题。他介绍，整个汉峪片区将规划幼托21所；规划小学4所，共计174班；规划初中2所，共计102班；规划九年一贯制学校1所，共计45班。整个

片区内还将规划高中1所，84班。此外，位于凤凰路东侧围子山西侧还将规划国际学校1所。

借助土地引来教育配套、产业配套、基础设施配套的模式越来越清晰。通过这种模式，济南引进来的不仅仅是房地产投资，还有产业投资。

“开发商配建学校、图书馆、艺术馆等设施，有利于片区配套的快速成熟，这对买房人来说也是一个好消息。”合富辉煌山东分公司副总经理许传明向记者说道，汉峪片区目前有多个楼盘在未来2年将迎来交房，但片区内配套学校的建设相对滞后，而本次土地出让所配建的学校，将满足后期业主们子女的教育需求。

(记者 陈晓翠)

□相关链接

G079、G080、G081的3宗地块的竞拍要求，竞得人须负责出资建设汉峪片区X06、X08地块的学校，前者为24个班的小学、12个班的初中，后者为9个班的幼托；

G082、G081、G084地块的竞买条件中，也需要建设建筑总面积不少于2万平方米的人才公寓项目，建成后无偿移交给高新区社会事业局；须负责配套出资建设汉峪片区地块X04，该地块为3.15公顷的36个班的小学；

G092地块对应旅游路以南B7地块，土地竞得人须出资建设汉峪旅游路南侧地块3.81公顷的42个班的中学；

G087地块对应的是A04地块，土地竞得人须出资建设高新区金谷一小(5.06公顷的54个班的小学)；G089地块对应的为高新区汉峪片区A07地块，竞得人须出资建设汉峪片区剩余地块X07(0.41公顷的6个班的幼托)。

产业园、企业总部、商业综合体都来了 唐冶从“有居”迈向“宜居”

“帮我留意一下唐冶新区有没有合适的房源，最近我在看房子。”一位朋友对记者如是说道。唐冶新区如今正处于高速发展的阶段，面貌日新月异，入住人口不断增加，产业布局也日益丰富，吸引着越来越多的企业进驻唐冶新区，同时唐冶新区也成为济南土地市场和新房市场的热点区域。

天然生态资源 唐冶吸入效应明显

目前，唐冶新区已吸引恒大、鲁商、银丰、绿地、鲁能、首创、龙湖、帝华、和润等全国一线以及省内优质房企不断涌入，其中恒大名都、鲁商凤凰城、银丰唐郡等多个住宅项目已经交房入住，唐冶新区的夜晚已是万家灯火的景象。

“我在高新区上班，现在住在鲁商凤凰城，小区环境非常舒适，唐冶的道路也很宽阔，从市区搬到唐冶居住能体会到一种交通通畅，视野开阔的舒适感，我喜欢这里。”刘洋在高新区一家广告创意公司上班。据了解，她是鲁商凤凰城第一批入住的业主，一直关注着唐冶新区的点滴变化，也看好唐冶新区未来的发展，她今年在唐冶新区再次置业。记者了解到，像刘洋这样在唐冶新区二次置业的人目前虽还不多，但首次置业选择唐冶的人群不断增加，唐冶新区全新文化、体育、商务等规划布局正彰显着强大的吸引力。

据了解，唐冶新区具有得天独厚的自然生态优势。在建

设时坚持将生态的发展理念融入城市建设。新区内有土河、刘公河两条天然河道自南向北穿过，经过整治，两河不仅防洪排涝功能完善，还成为新区内的一道亮丽的风景线。此外，唐冶新区依托自然资源规划建设了5个生态休闲公园，以点连线，组成了城市生态休闲网络，唐冶新城成为了东部一座生态宜居的新住区。

高标准、优产业 新区发展动力强劲

据了解，唐冶新区作为济南东部城区公共服务副中心、东部区域性中心核心区，自规划建设之初就确立了“建成生态之城、宜居之城、体育文化健康之城、现代服务业聚集之城”的目标。在建设过程中，新区始终坚持将“人文、绿色、便捷、高效、现代”的新城市发展理念融入城市规划、基础设施建设、公共服务配套等各项工作。

按照“政府办公、文化、体育、商务、居住”的五大功能定位，唐冶新区将城市规划前置，坚持“选优选强、品质对接”的招商思路，一大批品质高、影响力强、业态丰富的项目在唐冶

落地开花。据了解，省煤田地质局、山东水利发展大厦、省地矿科技大厦、省文物保护修复工场、省畜牧局、省残联康复中心、市畜牧局等省市直总部单位已经进驻唐冶新区，同时首创奥特莱斯、绿地商业综合体、鲁商综合体项目、银座国际汽车项目、山东设计创业产业园项目等产业项目将为唐冶新区产业发展注入新动力。

据了解，首创奥特莱斯作为唐冶新区的重点商业项目将建筑为欧洲小镇风格，店铺300个左右，计划引入品牌300多个，以国际知名品牌为主导，国内知名品牌为补充。项目将以奥特莱斯名品折扣店为核心，整合济南地区的商业及旅游资源，配置高品质休闲、儿童娱乐、餐饮等业态，形成新型现代商业模式，成为新时代、新生活的集成式、国际化生活平台。届时不仅将为新区居民带来便捷，更可以辐射整个济南甚至周边地市。

产业布局规划先行 房企带着产业来拍地

今年的济南土拍中很多优质地块都指定引进相应的企业



首创·奥特莱斯落位唐冶

总部或者产业资源。唐冶新区的土体拍卖也不例外，很多企业对唐冶的热土虎视眈眈，但要想拿下土地，必须“有两把刷子”。今年3月位于唐冶新区的2017-G014、2017-G015两宗土地迎来成交。而根据挂牌文件，这两宗地块分别要建设“新能源+互联网”产业园和科技创新产业园。

无独有偶，在不久前刚刚成交的唐冶片区土地拍卖中，G064、G064、G065的土地竞得人就必须负责引进企业总部入驻唐冶新区。而且，为加快配套商业地块建设，这3个地块须同步开工建设，商业商务地块须建设至正负零后方可办理住宅

(记者 葛未斌)