

高速、高架、轨交全面接入新东站

# 东北部楼盘大打交通牌



九月初的工业北路高架路。

本报记者 周青先 摄

工业北路高架这条济南东部大动脉年底通车，R3线即将全面进入地下施工阶段，高架、轨交将全面接入新东站。目前在建有济青高铁、石济客专，已经通车的胶济客专未来也会引入新东站，即将开工的济南至莱芜高铁，未来济南至泰安、滨州、东营城际也会接入。这里将集高铁、城铁、地铁于一体，成未来交通最为便捷的区域。

## 多条线路接入城际轨道织成一张“网”

近日，全福立交桥至奥体中路之间的工业北路高架主体全部建成，桥面第一层沥青由西向东摊铺，已经铺设到幸福柳广场附近。高架桥下快车道沥青层也已铺设到位，开始进入辅道和人行道地砖铺设阶段，部分路段恢复双线6车道通行。按照计划，工业北路高架将在今年11月底通车。

在R3线工业北路站施工现场，“志远一号”盾构机缓缓转动起巨大的刀盘开始掘进。这是R3线第六台始发的盾构机，今年年底前，R3线还将有6台盾构机陆续始发。届时，R3线将会有12台盾构机同时在地下掘进施工，R3线将全面进入地下施工阶段。

目前整个东北部都在

如火如荼的建设中。可预见的是，未来高速、高架、轨交会聚济南新东站，这个片区将成未来交通最为便捷的区域。

根据规划，济南新东站约为西客站的两倍大小，类似于北京南站，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。

新东站不仅仅只是一座高铁站，其核心区位于济南东北部，整个片区规划范围为南至工业北路、北至济青高速、西至小清河及大辛河、东至绕城高速内。未来将形成以交通枢纽功能为先导，以发展现代服务业为主导的国家级重要交通枢纽。

## 交通利好叠加 新区价值获市场认可

新东站片区是济南规划的城市次中心之一。自2003年以来，济南“东拓”战略推行已有十四年，由于新东站未来对片区有很大的带动作用，周边很多楼盘都在以“新东站概念”对外销售。

“我们项目距离济南新东站约3公里，即将在近期开盘。新东站投用后会是济南最大的高铁枢纽。”在济南工业北路的翡翠公馆售楼处，置业顾问向客户如此介绍。

位于工业北路与凤凰路的成熟楼盘天鸿万象新天的售楼处，置业顾问告诉记者，“我们前段时间加推了4、5号楼，开盘当天就售罄，现在暂时没有产品销售。”

新东站片区目前交通、配套等均处于建设阶

段，但是该区域的价值已经获得市场认可，区域内楼盘的价格也呈上涨趋势。数据显示，新城香溢紫郡楼盘均价自去年的9000多元/平米，涨到如今的13000多元。

刚搬进万象新天新家的孙刚，在小区高处往北看就能看到王舍人镇，天气好时，甚至能看到已经开工的新东站。他告诉记者，前两年这边最便宜的时候一平米不到6000元，现在这个楼盘的新房一平米已经15000元，以后新东站建成，凤凰路打通，这里应该还有上涨的空间。

随着交通建设的带动，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的商业部分已经封顶，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。有业内人士表示，新东站片区或即将步入快速发展时期。

记者 马韶莹

# 宜家、麦德龙相继开业 西城配套设施加速上马

近一个月以来，济南西城在市民茶余饭后谈论中“露脸”的频率陡然提升，究其原因——宜家、麦德龙开业了。“有高楼、没配套”曾是很多市民对济南西城的评价。区域的活跃度很大程度上得益于区域内的相关配套，2016年济南西部新城引入两个让市民期待瞩目的商业项目，一个是宜家家居，一个是麦德龙超市。这两个商业项目的外观都是相同的深蓝色，被称之为西城“蓝盒子”。两项目的接连开业让不少市民觉得，西部新城的配套正快速步入正轨。

## 人潮涌入西部新城 配套需要增强再增强

借助高铁的开通，济南西部新城的面貌经历了天翻地覆的变化，从大片荒芜土地变成如今的片片高楼。恒大、万科、绿地、龙湖等一大批房企大规模开发，为西城带来了高品质人居生活。然而西城某房企营销负责人告诉记者，随着住宅去化速度的不断加快，西客站片区的生活配套建设一度难以跟上区域入住率，西部新城大片生活居住区在建起的同时也饱受市场诟病。

该负责人表示，随着住宅去化速度的不断加快，西部新城也把更多的精力放在配套建设中来，积极推动区域居住配套的提速、升级。已经开园纳客的方特·东方神话、GBF进口商品直采中心，开业备受瞩目的宜家家居、麦德龙超市，

位于西客站东广场的西城奥特莱斯，即将建成的相当于近10个宜家大小的“超级邻居”西部会展中心、悄然动工的运动品牌迪卡侬项目、规划已然敲定的西部新城国际医院等等，都昭示着西城欣欣向荣的经济社会前景。位于西客站片区

“东大门”的宜家、迪卡侬、西部会展中心“三剑客”也将形成集经济、家居、零售于一体的综合业态商圈。

## 西部新城投资置业 商办物业唱主角

在西城已经入住一年的刘炜近来准备在西城再置入一套住宅，“以前是缺少配套设施，生活不大方便。尤其是看到前期东部的房价一直蹭蹭上涨，心里多少有点失落。”他表示，当时西客站开通，为西部导入了大量置业群体，自己



宜家家居开业，提升西城生活配套。

当时也是奔着大规划来的，现在在当初的规划正在逐渐兑现，自己对西部新城的信心也在不断增强。

但是一段时间看房下来，刘炜发现虽然在西客站片区，人气较高的仍然是住宅产品，但是目前的供应量确实相对东城要少太多了。今年下半年，恒大、中建、金科、西城等开发商的商办物业类型集中入市，陆续推出各自的商业产

品，超越住宅成为市场供应的主角。

西城某商业项目的置业顾问小胡告诉记者，近两年整个西城大约有25万居民陆续入住，加上西客站、轻轨、企事业单位带来的人潮涌入，西客站片区高层次多样化的购买需求充分汇聚，对商业的依赖程度也在不断提升。以前西城居民的社区生活配套多以住宅区配套裙楼经营的小型超市、中

低档餐饮的店铺为主。区域内居民的生活所需基本从社区附近的小商铺购买，与东城商业多而全相比，西城商业略显劣势。但随着大型配套的相继落成，西城市民有了更多的选择，不管是在商业还是在住宅销售中，都感受到购房者对西部新城未来发展的信心更强了。

记者 杨小萃