



南部

# 省城楼市新坐标

## 交通路网助力济南南城

近年来,随着城市配套设施的不断完善,特别是南部道路系统的改善,助推着南部大型中高档居住片区的开发建设,使南部的地位越来越凸显。旅游路的开通,打通了历阳大街至经十路的道路系统;舜耕路这一南北向交通大动脉,使车辆可直接从市区通行至二环南路;纬二路、英雄山路、二七新村南路、建设路、纬十二马路,对南部的交通网更是一个全面的提升。

道路的合理搭配、路网的平衡构造,使得南部与济南市各区的人流、车流、物流的集散更加便利,同时也为省城南部的房地产发展带来更大的动力。

## 高档楼盘成南城主角

济南市“南控”政策的实施,使南部成为济南的珍稀地带,房地产开发项目也因此变得日益稀少。加上南部稀有的生态资源,目前别墅、花园洋房、低能耗、高舒适度的科技住宅成为南部市场的主角。

从最初的阳光舜城、银丰山庄到之后的伟东新都、天泰·太阳树、鲁能·领秀城再到如今的中海国际社区,一笔笔构筑着济南南城新轮廓。从普通的住宅项目到花园洋房到高科技住宅再到豪宅别墅,南部的居住品质在步步提升。

借助自然资源,开发商全力打造居住精品,使得南部楼盘备受济南购房消费者追捧,在市场上的销售形势一片大好。因为地段、环境的独特优势和楼盘的高品质,南部房价是济南市房价较高的区域,据调查,目前普通住宅单价在8000-10000元/平米左右,豪宅更是上万元一套。



一面全运会的旌旗,使许多人加入了东进的行列;京沪高铁落户济南西部的锤音,让许多人聚集西部开创疆土;滨河新城号角吹响,又让许多人前去攻城略地。自始至终,南部都在以自己的步伐稳步发展着。



资料图

## 南城升级 华丽转身

如今,南部已经具备了体育场馆、会展中心、大型超市、文化设施等,并已经形成了马鞍山商圈、英雄山商圈以及舜耕商贸圈等大型商圈。随着南部几个超大型楼盘的建设,更是为南部带来了人流、人气。

素有“江北第一大盘”之称的鲁能领秀城,历时6年,已建设成

一个“城中之城”:幼儿园、小学、初中开学、公交车通车、商业开业,社区内城市综合体也即将开建,开启全新城中生活;总建筑面积约300万平米的中海国际社区现已面市,项目囊括别墅、花园洋房、平层官邸等多种高端物业形态,建成后将有约5、6万的济南高层次消费者在这里生活,成为济南

首席超大型国际化住区和体验式国际化人文艺术社区。

一个以商务、办公区为轴心,超大规模、高标准居住区环绕周围的新区即将呈现,一个集良好的生态环境、人文环境和高品质生活于一体的现代化南部新城区即将呈现在济南市民面前。

(楼市记者 陈晓翠)

## ○相关链接

### 济南南控规划公示 南部东西两片齐飞

2007年12月20日,省城有关部门对南部山区保护与发展规划进行了公示。规划把南部山区分为东西两个片区。东片区将主要打造生态经济区;西片区将打造“四道走廊”,建设八个保护区。

#### ■东片区 打造生态经济区建设“后花园”

南部山区东片区规划范围位于济南市域东南部,北至济南市中心城控制性规划分区南界,东、南至市区边界,西至历城、长清区界,规划面积840平方公里。

根据规划,南部山区东片区将打造我省兼具齐鲁文化特色的风景名胜旅游区;济南都市圈中部的生态经济区;济南市重要的水源保护区和绿色产业发展区。

东片区将规划形成“三核三带,U字主轴,开放结构”的城镇空间结构。其中“三带”指锦绣川、锦阳川、锦云川。“U字主轴”即指由省道103的绕城高速至柳埠段、跑马岭公路和港西公路构成的“U”字形城镇发展主轴。南绕城将建立交桥。

根据规划,东片区的空间发

展限制性分区包括禁止建设地区、限制建设区和适宜建设地区。东片区适宜建设地区149.58平方公里。限制建设用地205.52平方公里。禁止建设用地484.02平方公里,禁止除科学的研究和森林防火需要外的一切建设活动。禁止建设地区作为生态培育、生态建设的首选地,原则上禁止任何城市建设行为。限制建设地区将根据资源环境条件进一步划分控制等级,科学合理地引导开发建设行为,城市建设用地的选择应尽可能避让。

#### ■西片区 打造“四道走廊”建设八个保护区

南部山区西片区的规划范围为:南部山区西片区规划总面积925平方公里。东侧以张夏镇、万德镇镇域为界,北至济南市中心城控制性规划分区南边界,南侧以万德镇、双泉乡、孝里镇镇域为界,西侧以黄河为界。

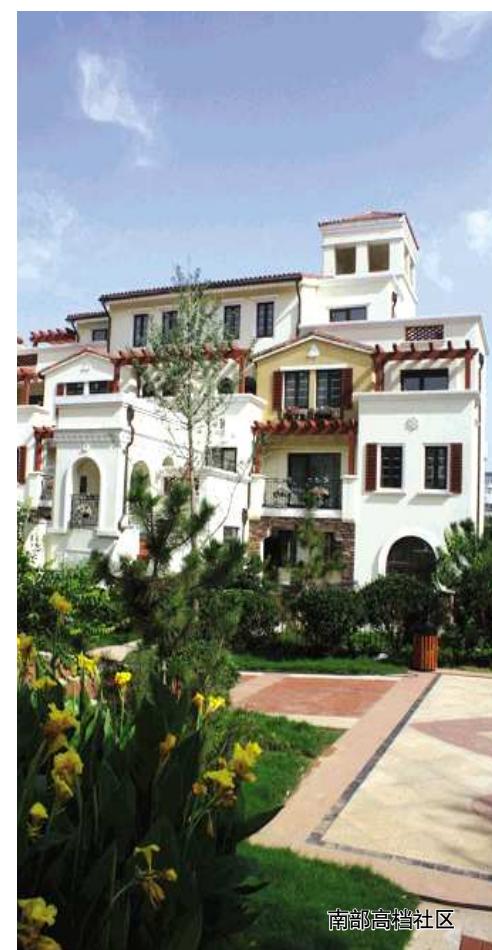
根据规划,西片区建立以景观保护与水源涵养为中心目标的生态防护体系、村镇体系、新的地区骨干产业体系,适应济南市未来发展的需要,完善济南城市功能。

该片区将规划形成“三心、

两带、四廊、八区”的城镇空间结构,“四个廊道”——黄河景观生态廊道、南沙河景观文化廊道、北沙河景观生态廊道、长城景观文化廊道。“八个资源保护区”——孝里两山一城综合性历史文化保护区、双泉马山交界两山一湖风景名胜区、五峰山旅游度假区、张夏莲台山泉水保护区、张夏馒头山自然保护区、万德灵岩寺-凤凰岭生态保护区、卢国遗址保护区、双乳山古墓保护区。

西片区规划适宜建设区面积2945公顷,占总面积3.2%,限制建设区面积为51199公顷,占片区总面积55.4%,禁止建设区面积为38315公顷,占片区总面积41.1%。禁建区分为基本农田区、水源涵养保护区、重要生态廊道、自然保护区核心区。

限建区:分为沟谷居民点分布区、自然保护区的控制区、森林公园、风景名胜区、人文景观保护区、一般农田用地区、山林果园绿化区、重要生态廊道区,面积为51199公顷,占片区总面积55.4%;适建区:归德镇、孝里镇、马山镇、五峰山街道、双泉乡、张夏镇、万德镇镇区及各个中心村,面积2945公顷,占总面积3.2%。



南部高档社区