

## 齐鲁楼市·新闻

### 西区开发高峰论坛顺利举行 各界专家为西城发展指引导航

11月7日下午,由本报和大众网联合主办的“影响力——济南西区开发高峰论坛”在济南阳光100美爵大酒店顺利举行,会上各行业与会嘉宾共话西区美好明天,并对今年下半年房地产业的基本形势和明年的发展走势进行分析解读。

本次论坛邀请了第十届中国艺术节山东省筹委会、山东省住房和城乡建设厅、济南市委宣传部、济南市建设委员会、济南市规划局、槐荫区宣传部、槐荫区国土局、槐荫区建委、槐荫区规划办、济南西城投资开发集团、中国建设银行山东省分行、中国农业银行山东省分行、中国银行济南市分行、山东大学、恒大地产、绿地集团、保利置业等相关政府部门和区域内多家知名地产开发商。

论坛上,济南市网络文化办公室主任赫文奎、大众网总编辑朱德泉、济南西城投资开发集团总经理张伟、山东财经大学房地产研究所所长郭松海、中国建设银行山东省分行住房金融与个人信贷部副总经理李明、中国银行济南分行房地产中心主任孟召剑、恒大地产集团济南公司品牌部经理陈勇、绿地集团山东事业部总经理侯光军等就济南西区的规划、发展等进行了发言。他们立足于西区建设,从政府、学者、金融界、房产界等多个视角对今年下半年房地产业的基本形势和明年的发展走势进行分析解读。

其中,济南西城投资开发集团总经理张伟表示,济南的城市发展史,就是一个不断向西发展的历史,建设济南西部新城,顺应了济南市城市建设历史的沿革。整个的西部新城大概规划450平方公里,是以西客站片区、大学科技园、济西生态区为核心,以“齐鲁新门户、泉城新商埠、城市新中心”为定位,重点发展商业商务、金融服务、文化会展、总部经济、科技研发、休闲旅游等现代产业,努力把西城打造成城乡一体化、统筹协调发展的生态宜居宜业、可持续的西部新城。

众所周知,最近几年济南西区正迅速崛起,是一个承载着新城区发展重任的片区,随着十艺节的临近和济南首条城际地铁的规划兴建,济南西部片区正在加速驶入发展的快车道。

对于西区建设,很多人仍然难以摒弃住东不住西的旧有观念,西区的房地产建设发展相较于其他区域仍然相对滞后,但是随着西客站建成并投入使用,越来越多的地产商正在将新产品、新业态带到西区,这提升了西区的发展空间和地位。

(楼市记者 刘万新)



#### 十艺节筹委会办公室综合处处长 郭汇安:

明年10月份要在山东济南召开第十届艺术节,艺术节是每三年在全国各个省举办一次,规模非常大。应该说在全国艺术综合的节日里,这是规模最大、水平最高的一次综合性艺术盛会。十艺节要达到的目的就是要成为一个艺术的盛会、人民的节日。所以我们希望全民参与,让人民感受到艺术的成果,分享艺术的氛围。每一届艺术

#### 十艺节助推区域文化提升

节举办以后,对这个省、这个城市的影响力非常大,一个是表现在艺术文化水平的提高,同时也对这个城市的品牌、这个区域的文化提升,都有很大的促进作用。

#### 济南市建设委员会办公室副主任 关学军:

济南西部首先是空间比较大,地势平坦,建设成本比较低,自然区位优势明显。其次就是水资源很充足,日开采量能达到60万立方米,能供50万居民用水。第三是京沪高速、京福高速、绕城高速、220国道、104国道,还有京沪高

#### 西区房地产发展前景看好

目前伴随着济南西进步伐的加快,应该说济南西部已经成为全市建设水平最高、投资力度最高的高地。我们相信下一步肯定有一个大的发展,必将带动济南的城市发展。

#### 济南市国土资源局槐荫分局局长 王震:

近年来,随着一城三区战略的铺开,尤其是国家级十艺节主会场确定在西客站片区,以及非物质文化遗产博览园落户槐荫,槐荫进入了加快发展、赶超跨越的黄金期,成片的可开发土地,四通八达的路网建设,日益健全完善的配套设施,吸引着国

#### 知名房企纷纷落户西城

内众多知名企业到槐荫投资兴业。据统计,从2008年以来,西客站片区共计征收土地15000亩,先后分16批次上报省政府。截至目前,西客站片区已整合土地面积2万亩,1/3用于房地产开发及配套建设,1/3用于产业打造。

#### 济南西城投资开发集团总经理 张伟:

当前,我们紧紧抓住了京沪高铁通车,2013年举办全国第十届艺术节的重重大机遇,也着力加强西部新城的中心建设,全面提升区域配套服务功能,完善现代产业体系。一是要打造省会交通中

#### 抓住机遇,在西区打造“五个中心”

心,以打造集高铁、轨道交通、长途运输、公共交通,突出多种交通方式为一体的城市交通枢纽为目标;二是利用好十艺节带来的文化设施集群优势,努力打造省会的文化艺术中心;三是发挥

#### 绿地集团山东事业部总经理 侯光军:

文化驱动对西区发展具有重要的作用,十艺节的举办,市委市政府在西区进行大规模的投入,为这个区域的发展注入了一个高品质的基因。未来在这里居住的人,我觉得应该是济南最具有文

#### 西部将成济南发展重要引擎

有我们的商务办公,而且已经在如火如荼的建设。各大开发企业竞相在这里投资兴业。相信在下一步西部的发展,将成为济南发展的重要规划,或者一个重要的引擎。

#### 恒大地产集团济南公司品牌部总监 陈勇:

西部新城在能源、交通建设上有得天独厚的优势,土地资源丰厚,可开发的资源非常大,后备资源非常充足。从土地情况看,济南的西部新城非常平整,非

#### 西部新城正在崛起

常适合城市核心建筑。伴随今后西客站的建成,区位优势正在稳步攀升过程中。即将举行的2013年的十艺节,已经引发了经济要素的化学反应,也为西部新城发

### 山东财经大学房地产研究所所长 郭松海

#### 明年房价不会有大的波动

“明年的房价不会大涨,也不会大跌,不会有大的波动。”山东财经大学房地产研究所所长郭松海说,在政策层面上,从今年底到明年年初,楼市调控政策延续目前调控基调的可能性最大。

当前的楼市调控政策中,限购和限贷对市场的影响最大。郭松海认为,限购和限贷政策早晚要退出,但退出需要合适的时机,包括市场长效机制和房产税等相关税收机制的建立等。

具体到济南的情况和全国的情况则有所不同。“金九银十”全国楼市成交量并未显现旺季本色,而济南则交易十分旺盛。同时,济南当前的房价相比其他一些城市,相对处于合理区间,当前成交房源价格6000元/米-8000元/米的较多。郭松海认为,此种市场行情下,济南房价不会出现大的下跌。

# 十艺节打造西部地产盛宴

2009年在济南举办的第十一届全运会带动了东部的快速发展,明年10月,济南即将迎来全国最具影响力的文化盛宴——第十届中国艺术节。借势十艺节的东风,济南西区大力加快文化设施和文化产业建设,省会文化新坐标、新高地的规划建设已初具雏形,依托打造省会文化艺术中心的契机,西部地产面临着前所未有的发展机遇,其价值潜力也正被越来越多的人所认可。

#### 文化盛宴 打造地产腾飞新引擎

据了解,随着十艺节的临近,西部新城现有近500万平方

米的文化设施建设,省会的文化新坐标、新高地的规划建设已初具雏形,依托打造省会文化艺术中心的契机,西部地产面临着前所未有的发展机遇,其价值潜力也正被越来越多的人所认可。

文化的高度决定城市的高度,作为承载齐鲁文化腾飞的重要依托,西客站片区在逐渐成为济南的新名片的同时,也吸引了上海绿地、广州恒大、中建集团等全国知名大企业前来投资兴业,十艺节除了带来了文化盛宴

的享受外,在客观上也在悄然酝酿着一场地产盛宴。绿地集团山东事业部总经理侯光军表示,济南西城拥有巨大发展潜力,其中很重要的一个原因就是文化的驱动,十艺节的举办,众多高端文化设施的建设,为西区的发展注入了高品质的基因,其优美的自然环境,高尚的人文居住氛围,也成为西区快速发展的新引擎。

#### 文化盛宴 增强区域居住认知度

十艺节的即将举办,带来区域居住价值的提升的同时,也在不断增强购房者对西部区域的认可,“住东不住西”的区域认知观念也在悄然发生着改变。记者在走

访调查中发现,越来越多的购房者将西部作为投资、置业的首选之地。“原本我们是在东部买房的,十艺节的举办让我们最终决定在绿地·爱丽舍定居。”退休之后一直想从市区搬出来的李先生夫妇告诉记者,“我们夫妻都比较热爱艺术,能在家门口亲眼目睹十艺节的盛况,我觉得是一辈子的荣幸,更何况现在西区的交通、生态都越来越好,在这边养老也是不错的选择。”

十艺节筹委会办公室综合处处长郭汇安认为,十艺节作为全国规格最高,规模最大,最具影响力的艺术盛会,其成功举办一方面对于西区基础设施的完善,具有重要而积极的作用,



省文化艺术中心已经成形

就像全运会对于东部地区的带动作用;另一方面,每一届艺术节举办后,对举办省和举办城市的影响力非常大,一个是表现在艺术文化水平的提高,同时也对举办城市的品牌、这个区域的文化提升,都

有很大的促进作用,这对于提升济南市民对于西部区域的认可具有相当重要的作用,这种作用会在十艺节举办后的相当长的一段时间内得到更加明显的体现。

(楼市记者 田晓涛)