

# “公交都市”造就省城楼盘快生活

城市交通是城市经济生活的命脉，也决定着城市房地产市场的发展方向。当城市道路系统由中心城区向各个区域发散发展时，城市卫星城、新区域由此形成。10月30日，济南与北京、深圳、武汉、南京、大连、西安等15个城市被交通运输部确定为全国首批“公交都市”建设示范工程创建城市，省城济南城市发展向全球都市化发展又迈进了一步。

## “公交”成楼盘一大卖点

公共交通的发达才是环外楼盘真正成为城市扩张主力的最主要原因。在公共交通不发达的状态下，城市近郊和外圈的房地产项目开发主要以别墅等低密度高端项目为主，吸引的客层也是少数以私家车为主要交通方式的高端购买人群。城市的扩容扩建，交通条件的提升，开始诱导人们远离市中心居住。对于普通百姓而言，路网畅通和公共交通的发达带来的是通勤时间的缩短，从而吸引更多居民外迁。这也是近几年长清、章丘地产板块快速发展的首要原因。

“道路作为社区市政配套对楼盘品质的提升至关重要，这也是购房者十分关注的楼盘指标之一，简单地说，如果一个小区的配套道路修不通，房子是很难卖出去的。上周末的开盘销售中，银丰唐郡3小时销售3个亿，这与唐冶新城的道路出行、自然环境、未来规划是密不可分的”，采访中银丰唐郡项目负责人对记者说道。

## 交通配套成就热点区域

一个片区的升级与道路有着重要的关系，对于开发商而言，修建片区市政规划路虽然

前期需要投入巨资，但势必会带动楼盘的品质升级，为开发商带来人气和房价的提升。一条路的修通，不仅对一个楼盘，甚至对整个片区的发展都将起着杠杆性作用。公交出行多年来一直是楼盘销售的一大卖点，甚至在公交出行暂且不便的情况下，品牌开发商以社区巴士等形式作为补充，以满足客户的生活需求。

位于章丘的重汽翡翠东郡率先开通社区班车，最大便捷地服务业主，打消“距离”之忧；鲁能领秀城的业主可在社区之内享受39路公交带来的便利生活；在海尔绿城全运村，115，116，119，BRT6四条公交线路过往于此，社区南侧设有公交站台，公交出行给业主生活带来实实在在的快捷。而中海国际社区的负责人称，社区的规划中也涉及到公交站台，以最大限度的满足社区居民的日常出行。

道路建设和公共交通发展为城市建设带来的最明显、最直接的效益便是周边土地升值和开发价值对房地产业的推动效应，使城市的地段概念进一步弱化。省城济南随着道路的改善，各个区域商品房售价并未有大的差别，三环附近的楼盘房价更是在近三年内翻了一番。区域差价正随着交通环境的变化而缩小甚至抹平，“交通”成为环外楼市发展的关键词。

(楼市记者 贾婷)



公交出行便利在售楼盘一览表

楼盘名称	小区附近公交线路	出行便利星级评定
鑫苑名家	79,36,84,BRT1、BRT2、BRT3等公交,在板桥庄下车	★★★★
重汽翡翠清河	BRT1、BRT3、BRT4、BRT6四条快速公交线路及3路、8路、16路、40路、46路、70路、71路、K55路、K57路、K93路、307路、309路公交车全福立交桥下车	★★★★★
鲁能领秀城	乘K52、27、35、88、65、39、17路公交车至二环南路下车	★★★★
海尔绿城全运村	115、116、119、BRT6号线,在龙奥大厦站下车	★★★★
恒大雅苑	坐19路、133路经过本项目,在腊山河西路北段下车即是。附近西客站有K156和K157路,在演马苑西站下车	★★★★
绿地中央广场	乘坐19路在大金新苑下车,沿着烟台路向西100米,乘坐K156、K157路到齐鲁大道莱芜路下车往北即是	★★★★
外海中央花园	7路、20路、78路、126路、K56路等在社区周边均设有公交站点	★★★★
中铁·逸都国际	312 323 325 326路公交车到小汉峪东下车即可。	★★★★
黄金·山水郡	附近有49路、K56路、K96路、K107路、151路、152路等多条公交线路	★★★★
鲁商常春藤	K301路、K302路、20路、济南至长清1路公交、济南至长清2路公交、济长巴士(火车站)当地1路、22路、25路、20路到工艺美术西门站下车往南走即到。	★★★
中海国际社区	120路车到九曲中路下车即是	★★★

## “公交都市”或掀城郊置业热潮

随着公共交通体系的不断完善，省城楼市尤其是郊区楼盘的价值潜力将进一步被挖掘，或将进入一个快速发展的轨道。

### 省城将打造一小时生活圈

济南成为首批“公交都市”创建城市后，下一步将紧紧围绕国家“公交都市”建设的一系列标准开展工作。在居民出行调查的基础上，加快常规公交系统建设，对现有公交网络进行优化调整，形成干支结合、便捷高效的常规公交网络，提高公交的便捷程度，统筹线路规划与运营管理，努力打造一小时生活圈。

据了解，济南市目前现营运线路有201条，公交车量4132辆。根据建设部要求的“公交都市”标准，省城今后三年至少要增加3000辆公交车；今年年底前，政府财政与企业共同出资购置300辆

新车；今后新建或改扩建城市主干道，公共交通港湾式停靠站设置比例达到100%；2万人以上的居住小区都应配套建设公交首末站或换乘枢纽；城市建成区的公交站点500米覆盖率应达到90%以上，从而实现主城区内500米内能上车，5分钟内可换乘。届时，越来越多的市民将切实体会到，公交都市所带来的便捷。

### 城郊楼盘价值或将进一步体现

“东拓、西进、南控、北跨”战略的实施，省城楼市得到了快速发展，城市规模不断壮大拓展，很多大型社区距离中心城区较远。然而，由于公交线路的配备及站点分布未及时有效跟进，也成

为居住在“城区边儿”上居民的出行尴尬。

刚在南部一社区安居的张先生住进新房后第一件事就是凑钱买了车。“附近就有一条公交线路，坐车出行不太方便。”张先生说。同样的情况在济南高新区表现的异常凸显，以济南国际会展中心以北的大片住宅区为例，这里聚集了新东方花园、新生活家园、茗筑美嘉、盛世花城、莱茵小镇、中铁汇展国际、海信慧园等诸多大型社区，却只有138路与150路两条公交线路连通“外界”。

然而，位于西客站片区的绿地爱丽舍公馆项目，却是交通迅速发展的受益者。近期绿地爱丽舍两次加推，销售房源近700套，不少购房者表示，就是看中了社区的交通配套。记者在现场发现，绿地爱丽舍公馆周边道路建设已完工，社区北侧的西部公交总站正在建设中，预计不久即可交付使用。据项目销售人员介绍，届时将有29条公交线路在此汇集，社区南侧道路上规划BRT公交专线也已清晰可见，可以预见完善的交通规划带给业主的将是实实在在的便捷。

“随着济南公交都市的建设，郊区楼盘的性价比得到充分提升，交通的便利性及在价位上的优势，会让越来越多的人尤其是年轻刚性置业群体去选择郊区置业，公交都市的建设或将引导济南楼市进入又一个城郊置业热潮时代。”业内一人士向记者表示。

(楼市记者 田晓涛)

### 公共交通的有效补充

## 楼巴成为大盘发展助推引擎

楼巴，社区巴士，在济南第一次被提及应该是2010年，恒大地产在长清开发的千亩大盘——恒大绿洲将华南地产特色的招牌卖点引入了济南。如今在城中心房价走高的年代，买城郊楼盘成了很多城市居民的选择，然而交通问题却会成为购房者的困扰，为此郊区楼盘纷纷打出楼巴牌来吸引客户。目前，除了恒大地产、已经有重汽地产、碧桂园地产等企业开发的楼盘在跟进。在公交都市规划尚待完善的阶段，楼巴作为公交的有效补充，缩短了城郊与城区的距离，成为大盘发展的助推引擎。

### 没有楼巴就没有华南板块

楼巴可以说是广州房地产市场的特有产物，原本是借鉴香港物业模式，在公共交通设施还不完善的情况下，开发商为了满足住户的出行需求建设的服务性产品。最早的楼巴可追溯到1992年，发展至今已经将近20年历史。如今几乎成为了品牌开发商的标准配备。

早在上世纪九十年代，随着海珠区住宅的兴旺，广州楼市的发展一直朝着南面扩展，而与海珠区一桥之隔的洛溪板块随着洛溪大桥的通车，也开始逐渐成为地产开发的新区。丽江花园、广州碧桂园等大盘纷纷崛起。但当时交通面临的现实是“有路无车”。为了让买家不受交通不便的困扰，这

些大盘纷纷带头开设了价格相对昂贵，但便捷性较高的楼巴前往建设六马路、天河等地，以弥补这些区域与城区的交通弱点。

随后，新崛起的华南板块的华南碧桂园、南国奥园、星河湾、雅居乐、华南新城等楼盘也纷纷跟风相继开设了楼巴。后来，广园东板块、花都、从化的大盘也都加入了开设楼巴的大军。

郊区大盘的兴起使得楼巴成为了“必然”，楼巴在推动郊区楼市的发展当中可谓功不可没，可以说没有楼巴就没有广州的华南板块。

### 公交完善之日才是楼巴彻底淡出之时

“楼巴的兴起是由于公共交通建设力度不够，导致‘有路无车’的症结，因此相对应的，楼巴的落幕也应该是等到公共交通设施彻底完善之时，才有讨论可行性的必要。”武汉大学客座研究员陈刚表示，“楼巴在特定的历史时期出现，实际上是通过社会手段，弥补了政府在城市设计与规划中的滞后与不足，因此，在这个规划的漏洞没有填好之前，在保障运营安全的情况下，应鼓励和支持楼巴的运营，经费成本的问题，政府及其他社会力量也应该着力进行帮助和解决。”

(楼市记者 郭强)

