

西部

# 省城地产最新主战场

在传统“住东不住西”思想的主导下,西部经济和房地产发展一直比较薄弱,但是随着西客站的开通以及十艺节的举办,济南市把西部尤其是西客站片区作为一个重点片区来打造,西部得以迅速崛起,尤其是西客站片区目前成了济南市房地产的主战场。

## ■西客站土地成交占全年近一半

根据2012年的土地成交统计数据,截止12月初,济南市通过招拍挂出让土地107块,出让土地面积达5793347平方米,建筑面积一共17624072.4平方米。其中,仅西客站区域成交土地达48幅,整个西客站区域土地成交的幅数接近济南市土地成交幅数的一半,成为济南市今年土地成交最热门和集中的区域。

西客站区域成为济南市的主要成交区域,这跟西区的存在大量土地和济南市政府的前期积极的工作紧密相关。近日在济南西区开发高峰论坛上,济南市槐荫区国土资源局领导王震表示,济南西客站片区26平方公里范围内,共涉及17个行政村。在加快土地整合方面,济南市本着整体拆迁,节约集约的

原则,2008年对核心区范围内七个村进行拆迁,累计拆迁8300万余人。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批次上报山东省政府。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。

## ■西客站成济南房源供应主力

三、五年前,西客站还是一片荒芜,而房地产开发更是一片白纸,但是随着恒大、中建、绿地、高速等一线和本土开发商的进入,济南西客站片区成为济南市房源供应的主力,与奥体片区、高新区、唐冶片区等一些重点供应区域势均力敌。

根据某机构的统计,在西客站片区,今年外海中央花园2期于4月底首先面对市场推出,首期6700元/平米的

均价,首次开盘几乎销售一空。随后6月初和6月底,两次加推房源两次开盘成功。随后的8月底、9月中旬,外海均取得不错的销售业绩。

根据统计数据,从9月底开始,西客站区域成为中建、恒大和绿地的战场,三家房企先后不断的增加房源供应,次次皆取得不俗的销售业绩。以中建锦绣城为例,今年9月底、10月中旬、11月下旬,先后三次加推和开盘,推出近900套房源,开盘共销售800余套房源。而绿地新里爱丽舍公馆也先后于9月底和10月中旬亮度开盘和加推,推出了700套房源,开盘销售近500套。而恒大雅苑于10月底开盘,推出了1000余套精装房源,据悉开盘当天也销售出500多套房源。

## ■西城市政规划领跑济南

西部起步较晚,但是西



西部新城一座座高楼正拔地而起

部新城尤其是西客站区域,一起步就起点非常高,各方面的规划都领跑济南。

近期,在济南西区开发高峰论坛上,济南西城开发集团的领导表示,整个的西部新城大概规划是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“齐鲁新门路、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,努力把西部新城打造成城乡一体化、统筹协调发展,生态宜居宜业、可持续的西部新城。

在西城开发建设中始终做到了“三个坚持”,坚持规划引领,把规划忙到

第一位,请国内国外一流的设计团队全程参与规划设计,形成了总体规划、控制规划、专项规划和指导规划四位一体的规划体系。目前西客站片区,一个55平方公里的片区,已经完成了206项包括从交通、道路、绿化,包括地下空间的专项规划。

(楼市记者 刘万新)

# 西部新城打造五个中心

近期,在济南西区开发高峰论坛上,济南西城开发集团的领导表示,目前西部新城要打造五个中心,一是要打造省会交通中心,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。已经基本建成了最规模69万平方米的场站,基本能实现高铁、场运、地铁零距离换乘。在这个片区,规划建设了12横12纵总长170公里的高标准道路,预埋了轨道1号线和6号线。现在正在进行改造提升外环西路以及高架路的工程,近期还将率先启动建设连接济南西站到长清大学科技园的轨道交通。

第二是努力打造省会文化艺术中心,位于西客站片区的省会文化艺术中心,有大剧院的综合体,有配套高层,也有图书馆、美术馆的群众艺术馆,以及配套建设组成。总面积将达到100多万平方米,将成为这个区域的地标性建筑。大剧院综合体是由法国著名建筑师保德·安德鲁先生设计,也是国家大



正在建设中的十艺节场馆已初具规模

剧院的设计师,采取了黛青海蓝的设计理念。这是目前来看,在全国从设计、建设,规模还是最先进的。配套高层将建设三个高200米、150米和100米的塔楼,包括两座5A级的写字楼和一座超五星级的酒店,省里已决定,将省歌舞剧院、

省话剧院、省杂技院等5家省级文化单位,统一迁入。图书馆、群众艺术馆、美术馆以及相配套的书城、影视城的建设,现在已经封顶。而大剧院明年8月交付。这些项目建成后,将成为省会济南最大的文化设施集群。

三是要打造一个现代的商业、商务中心。6平方公里的商业核心区以及金融服务区,高铁两侧的1500多亩地的总部经济区,2000多亩地的物流园区,正在规划建设

中。其中6平方公里的中心区,采取国际招标,请国外著名的设计师进行规划设计。恒大、中建、上海绿地、山东高速等12个开发项目已经落户西客站片区,建筑规模690万平方米,总投资580多亿元。现在开工建设的,在建的是200多万平方米,其中绿地的缤纷城、中建锦绣城和恒大雅苑已开盘销售。齐鲁之门、恒大超高层、软件名城等八个项目也在规划设计,近期准备开工建设。

四是打造一个科技创新中心,经过近十年持续投入,大学科技园各项设施已经基本到位,现在已经入住了10所高校的近18万师生,也成功举办了中国国际花卉博览会,应该说这地方已经具备了科技、教育、人才、环境的基础氛围。近期,济南市委市政府将在此重点规划建设占地1.5万亩的济南创新园,形成集高校孵化

器、研发基地、产业基地于一体的产业发展体系,重点发展信息、软件、服务外包、文化创意、电子信息等新兴产业,打造成济南市规模最大、理念最新的科技创新的中心。其中,20万平方米的孵化器,设计招标已经完成,现在正在审核中,将于近期开工建设。

五是打造生态休闲中心。湿地被誉为一个城市的“绿肺”,也是被称为“地球之肺”。目前规划建设的济南湿地的生态保护区是33平方公里,源于自然,融于城市,城市皈依自然的理想,按照文化湿地、和谐湿地的文化定位,正在打造一个集生态保护、科普教育、文化展示、休闲旅游等多功能为一体的国家级的湿地公园。现在已经立完项,近期第一期工程,11.3平方公里的湿地建设已经展开。

(综合)

# 市场全扫描 Research