

## 大盘领航滨河新区发展

## 北部渐成济南市民置业新热土

近年来,随着清河流域环境治理的实质性改善和超大型房地产项目的进驻,作为济南北部新崛起的重要发展极,滨河新区的发展正逐日得到济南市民的赞许和认可。尚品清河3年即清盘,2012年中北部的天鸿万象新天、绿地滨河国际城、鑫苑名家三个楼盘进入济南楼市销售前十,销售额占其总额五分之一,北部楼市已不再是济南楼市的配角。

而今年10月24日,孕育3年之久总建面达500万 $m^2$ 的徐李片区首发地块被北大资源成功摘牌,大量填补北部乃至济南的匮乏资源即将引入,预示着2013年省城北部将成为济南楼市发展的全新亮点。



鑫苑名家矗立清河岸。于英杰 摄

## 北城引领2012年楼市抄底

今春新年伊始,在调控导致整个楼市疲软不振的态势下,济南楼市出现了“某楼盘开盘热销360套”的爆炸消息,而这个楼盘就是位于济南北部的绿地凡尔赛公馆,作为700万平米超大楼盘绿地滨河国际城的首发区,该项目二环以内5700元/平米的起价正式将济南楼市带入“以价换量时代”,成为济南楼市“超低起价”的带头大哥。而整个北部楼市“高品质低总价”的市场示范,也为2012年济南楼市平稳和良性发展发挥了关键作用。

北部正成为  
楼市供应大户

在2012年中销售金额十强榜中,北部就有天鸿万象新天、绿地滨河国际城、鑫苑名家进入,三个楼盘销售总额占到了十强总销售金额的20%左右,这表明北部正得到济南市民的认可,“品牌企业+低总价+高品质”的楼盘正成为济南楼市发展的主流开发模式。

业内人士表示,在济南的楼市格局中,北部地产的发展长期受制于两个因素,一个是环境,另一个就是教育资源的相对缺乏。在小清河治理工程等综合配套整治工作启动后,南起北园大街和工业北路、北到黄河南岸、东至绕城高速、西至二环西路,约150平方公里的区域被命名为滨河新区。而政府对滨河新区的打造为区域楼市提供了良好的开发环境。由于小清河沿线环境及道路的改造,目前济南北部环境已经得到提升,越来越多的市民开始将购房目光转向北部。北部楼盘半年均价也已经到了每平方米7433元的价位,主要开盘项目为位于济洛路以西,泺口南路以南的绿地滨河国际城,曾经在2月与3月份三次开盘加推,售价在5900—6500元/平米左右。在历山北路与小清河路交界处70万平米的住宅项目鑫苑名家,已经于去年6月份开盘销售,并于明年下半年交房。

随着700万方滨河国际城,500万徐李片区的陆续建设,将极大增加北部乃至济南市未来的商品房供应面积,将使北部城区

成为未来济南房地产市场的“供应大户”。

北跨首要任务  
就是建好滨河新区

谈到北部,就离不开“北跨”话题。年初,规划局相关人士接受本报记者采访时讲到,“北跨”并不是一下子就跨越黄河,首先要跨越的是北园路、小清河,有了这个基础,才能再谈跨河。作为“北跨”的第一步,滨河新区成了桥头堡。

根据济南“东拓、西进、南控、北跨、中优”的城市空间发

展方向,目前大家明显感觉到了“东拓”和“西进”的成果。

“其中最关键的是这两个区的核心区——奥体文博片区和西客站新片区有了实质的发展。”该人士说,同样的道理,对于“北跨”来说,首要任务也是做好“北跨新基地”滨河新区的发展。

按照规划,滨河新区总体功能定位为:城市副中心,发展新空间,风貌新传承,北跨桥头堡;区域规划定位为:都市新中心、泉城新水岸、北跨新基地。规划重点发展以商贸物流、商业居住、商务办公、休闲旅游为主导的现代服务业,打造“宜居、宜业、宜游”的

滨河新区。今后几年甚至10年内,整个新区将重点推进泺口片区、华山片区、核心区北区和核心区南区四大片区开发建设。

据悉,济南市已明确提出,以打造北部滨河新区为目标,将小清河两岸规划建设为环境优美、交通便捷,产业聚集的现代化新城区,着力打造“宜居、宜业、宜游”的现代化新城区。同时,优化提升传统产业,大力发展现代传媒信息、泉城传统艺术、生态环保、房地产等新兴产业,规划建设高档次的城市综合体、特色街区。

(楼市记者 郭强)

## 泉城路商业聚集体全面升级

泉城路作为济南市的商业金街,不仅是提升济南市千年文明城市的标志性工程,同时,泉城路商圈作为济南市的核心商圈,商业价值可谓寸土寸金,是众多

商家的必争之地。现如今,贵和购物中心南楼的开业又为泉城路商圈锦上添花,众多豪华品牌的人驻使得金街的人气倍增。

12月18日,随着贵和购物中

心南楼的盛大开业,众多国际顶级奢华品牌的人驻,老牌商业延续了泉城路商圈的火爆人气。贵和购物中心、贵和商厦、银座购物广场以及芙蓉街老巷始终聚集着老字号商圈的人气并延续着其繁华。伴随着世茂国际广场、恒隆广场、泰府广场等大型现代商务商业企业进驻,泉城路上迅速崛起一批风格新颖、特色鲜明的现代建筑。众多大项目的聚集效应,推动着泉城路及其周边地区朝着现代商业核心的方向发展,泉城中心商圈又向更高的台阶迈进了一步。

这些极具实力的一线品牌入驻,不仅给泉城路商圈带来了浓厚的商业氛围,更引人注目的是多元化的经营模式和高层次的商业品位。恒隆广场是集百货零售、休闲餐饮、文化娱乐于一体

的世界级大型购物中心,百丽宫影院、OLE超市、名品运动城等近400家国内外一线品牌给市民带来全新的消费体验。泰府广场面向年轻时尚的消费群体,以大型百货商场为主,将时尚前沿展示、现代城市观光等功能于一体,打造济南复合型商业街区,弥补了省城高端特色商业街区的空白。正在建设中的济南世茂国际广场涵盖街区商业、大型卖场、世茂影院、世贸百货、休闲美食广场、5A甲级写字楼、时尚生活中心等。频临泉城商业金街,世茂国际广场建成后也将成为济南未来最耀眼的地标性建筑之一。

大型龙头项目成为新的领跑者,带动着泉城路商圈加速发展。新的理念、模式和业态展现出的新功能,增添了新的活力。数百上千种一线品牌汇集的新商

气,为泉城路商圈凝聚起新的人气,高端商业的风范逐渐显现。

而同属商圈的泺源大街金融商务区,则汇集了银座商厦、索菲特、中银大厦、中信银行等商务商住设施。现在正在实施的香格里拉酒店、大众传媒大厦等大项目,更加突出了以泉城广场为代表的广场文化、商务会展、高科技文化展示和商务住宿等特色产业。

泉城路商圈的发展体现出了泉城特色,展现出代表泉城整体形象最亮丽的特征和现代商业及服务业在济南的未来发展方向,也展现出对泉水文化、历史文化、商贸旅游的综合性打造。

(楼市记者 杜壮)



世茂国际广场选房进行时

市场全扫描 Research