

以济南为核心构筑“1+6”模式

# “一小时生活圈”变成现实

以济南为核心,辐射泰安、莱芜、滨州、聊城、德州、淄博市  
的省会城市群经济圈,在交通配套体系下打造的“一小时生活圈”已经成形,由此带来的“同城效应”也为返乡置业提供了绝佳契机。

## 省会城市群打造“6+1”模式

2011年7月,国家发改委正式批复了环渤海地区山东半岛城市群城际轨道交通规划,该规划范围以济南、青岛为中心,辐射淄博、东营、烟台、潍坊、济宁、泰安、威海、日照、莱

芜、滨州、德州、聊城,规划到2020年,新建城际铁路865公里。据规划方案,在充分利用区域铁路客运专线、一般铁路开行城际列车基础上,再建一批城际轨道交通线路。“十三五”期间规划建设西营-泰安、长清-聊城、泰安-莱芜、泰安-济宁、东营-潍坊等5条城际铁路,规划里程383公里。

这一规划是在长三角、珠三角等超大型城市群的发展趋势和背景下出台,山东省政府也于早期出台了胶东半岛城市群和省会城市群一体发展规划,将着力打造全国重要的经济增长区。省会城市群经济圈包括济南、泰安、莱芜、滨州、聊城、德州、淄博七市,以济南为中心,辐射其他6市,被经济界人士戏称为“非常6+1”。

2013年初,对于济南“一小时生活圈”规划近期重点推进以下项目建设:建设济南市区(遥墙机场)-西营线,重点支持沿线地区的旅游资源开发和产业发展,线路全长31公

里;建设济南市区-长清线,重点发挥济南对周边地区经济发展的带动作用,线路全长22公里;建设济南市区-遥墙机场线,开辟济南机场快速客运通道,并与济南市区至泰安方向的城际线相衔接,线路全长30公里;建设遥墙机场-滨州线,加强滨州市与济南市以及遥墙机场的联系,形成滨州、东营与济南都市圈联系的重要通道,支持黄河三角洲高效生态经济区发展,线路全长99公里。我省城际铁路和兼顾发挥城际功能的铁路里程,到2020年将达到4660公里,在全省范围内形成一个较为发达完善的城际铁路客运网络。济南都市圈交通发达,京沪、京九铁路和京福、京沪高速公路纵贯南北,胶济、济邯铁路和济青、济馆高速公路连通东西,济南与其他6个城市都有高速公路直接连接,再加上密集的省级公路以及济南遥墙国际机场,济南都市圈作为“一小时生活圈”基本形成,济南的聚集辐射作用日益增强。

## 返乡置业成趋势

以济南为核心的构筑“一小时生活圈”,也让济南与其它六市形成“同城效应”,在房产行业,以恒大、绿地为首的全国一线品牌房企进入莱芜、泰安布局,寻求发展空间,周边地市也开始了前来济南“抢客”的热潮。本届房展会就吸引了淄博、聊城、莱芜、泰安、德州五市11个楼盘项目前来参展,涵盖了住宅、商业、写字楼、别墅等多种物业形态,可以满足购房者多样需求。

“目前在济南工作,不排除日后回到老家的可能。”做技术服务的陈朋告诉记者,虽然济南房价较其它城市不是很高,但对他来说要想拥有一套100平米的房子还是很有困难。“目前淄博房价平均4000元/平米左右,在济南花40万也就买个公寓,在老家就可以拥有一套舒适居所了。”

在济南做小买卖的刘先告诉记者。为了有更多的机会,更丰厚的收

入,2005年举家从聊城搬到济南的刘先生开始了创业历程,“8年过去了,房子没有买上,孩子上学也成了问题,准备今年回老家,生活成本会低些。”刘先生颇为无奈地说道。

除了为自己买房,市场上也出现了子女为父母买房的一波客群。“父母在单位集体宿舍生活了30多年了,在他们退休之时,准备买套环境、配套好点的房子孝敬他们。”在IT行业工作的张林说到。

“每近年底,市场上都会有一波特殊的群体回乡置业,咨询率也往往在这个时候猛增。”淄博一家房地产公司销售经理表示,一些中产阶级,往往买不起一线城市高房价的商品房,刚需楼盘成为他们的首要选择;而另一些有一定经济能力的人群,会选择投资不限购的写字楼、商铺等产品,或者给家人买住宅作为投资。“近年来,返乡置业的需求不断细分,返乡置业的人群以及需求产品都明显趋于多元化。”

(楼市记者 陈晓翠)

### ◆楼盘展示

#### 恒大金碧天下



恒大金碧天下位于济南、莱芜中心腹地度假天堂雪野湖,距离济南市区70公里,济青南线雪野出口下,车程时间50分钟,距离莱芜市区仅有30公里,20分钟的车程。项目周边自然环境优越,隔路相望约12平方公里(相当于30个大明湖水面积)的雪野湖美景,乘船、垂钓、游泳、水中求乐,亦可信步登高,领略山趣。恒大金碧天下总占地8000余亩,物业形式多样,涵盖有大院华宅、双拼华宅、精装高层、花园洋房(即将面世)。建设的配套设施汇聚五星级酒店,会议中心、运动中心、饮食中心、健康中心、娱乐中心、商业中心、儿童欢乐中心、网球中心、羽毛球中心等“九大中心”。目前项目主力产品为254-349㎡双拼别墅、90-180㎡精装高层。

#### 天平湖壹号



天平湖壹号,位于泰安市区占地700亩,拥有天然湖岸公园,项目总建面约17万㎡,规划有花园洋房、多层、小高层、高层。项目首创现代“养生择居”理念,采用通透纯板式设计,内部配套约2000㎡商业泛会所和1300㎡三班制幼儿园,内外兼修,完美营造居家养生氛围。项目通过南低北高、西低东高的建筑布局,最大限度将天平湖、泰山、泮河景致引入小区内,并与小区内部园林交相辉映,打造内外交融的情境空间。稀缺的纯板式设计,户户多阳台的贴心设置,让生活尽可能的悠闲从容。充分利用地形高差形成的层层跌落平台,形成八重首尾相连、起伏有序的立体景观体系。从2012年到2013年,天平湖壹号,历经一年雕琢,项目一期现已全面落成,一期实景即将呈现,年底即将入住,项目86-140㎡户型在售。

#### 德州东北城



项目位于德州市德城区和经济开发区,北靠德滨高速,南临大学路,西靠学院东路,向东跨越美丽的岔河,地理位置优越,交通便利。项目规划总建筑面积约1500万平方米,其中首期开发占地1000亩,投资约40亿元,项目建成后将成为中国华北地区最大规模、最具战略地位和最具影响力的现代商贸物流航母。德州东北城是集产品展示、商品交易、网上交易、信息交流、金融服务、仓储物流、文化教育、酒店办公和居住等功能为一体的国际商贸物流基地。经营行业涵盖节能新能源、建材家居、五金机电、服装百货、小商品、粮油副食、农产品、汽车及配件等,项目立足鲁冀、辐射华北上亿人群,容纳商户5万户,提供20万个以上的创业机会与就业岗位。

#### 新华城



新华城位于泰安市老城区与高新区交汇处,地理位置优越,南临万官路,北临泮河及田园大街,东西沿南关大街、龙潭路展开,是泰城历史文化轴南延的重要区域。项目重视旅游城市的特点,重点依托泮河风光带的景观升级改造,增加城市绿地功能,改善临水风貌,提升泰城的旅游城市的品位和档次,将城市的旅游效应扩大化,增加游客游憩、休闲的场所,加速区块与城市整体的融合;新华城站在城市发展的高度,思考城市的发展,分析泰城东西规划战线长,但南北短的特点,切入城市规划破题,丰富泰城的规划立体效果,通过对区域现状的思考,着重以“一个基地、二个场馆、三个公园、四个板块”来打造。

#### 红星国际广场



德州红星国际广场,总投资75亿元,规划建筑面积170万平方米,是目前德州城市核心区规划建设最大的城市综合体项目。项目涵盖了家居MALL、百货MALL、时尚商业街、甲级及超甲级写字楼、五星级酒店、高品质生态豪宅、精品公寓等丰富业态,构筑德州的商业中心、CBD高档商务中心、文化娱乐中心、休闲美食中心、展览展示中心及高品质居住中心。

#### 泰安中南世纪锦城



泰安中南世纪锦城位于泰安市东岳大街以南、长城路以东、御碑楼路以西、乐园街以北,地处泰安市中心位置,交通便捷,地理位置极佳,北瞰泰山傲徕峰,距市政府直线距离740米,距体育中心直线距离947米。处于“泰安时代发展轴”区域,是行政办公、商贸金融、文化娱乐、教育体育等交融中心。项目总建筑面积288921㎡,是泰安市中心首个纯西班牙风情高尚社区。项目包括高层、小高层住宅17栋,酒店式公寓1栋,集中商业2栋,沿街商业3栋,地下车库一座。中南世纪锦城建筑立面设计采用西班牙风格,浅黄色外墙立面,褐色坡屋尖顶,色调明快鲜亮,褐色屋顶既凸显了古典建筑风格,同时恰到好处地与浅黄色的明快风格形成呼应。运用古典主题进行建筑选型、立面包装,让建筑告别城市建筑复制时代,具有先锋意义。