

# 王的盛宴

## The West of The City

### 宜居长清

对

城市而言,快捷的交通给生活带来了便利,也缩短了城市间的空间距离。快捷的交通不仅只是承载着交通运输的概念,更承载着城市生活及城市资源概念。近年来,随着多条交通要道的改造,济南城市建设得到飞速的发展。交通要道的改造,不但能提升沿线土地价值,带动周边商业及配套设施建设,更能提升周边住宅产业的居住率,为沿线的地产开发,赢得更大商机,可以说道路的升级创造了地产板块全新价值。事实也证明,正是由于交通的不断发展,长清价值正在进一步彰显。



张振华/摄

## 立体交通彰显价值长清

### 立体交通网

#### 全面覆盖长清

长清区依山濒水,自古就有“三齐门户”、“齐川通鲁”之称。如今,这里交通更加便捷,104国道、220国道、104省道以及京广高速、京福高速、济荷高速和京沪铁路纵贯全境。据了解,京沪高铁济南西站至长清区城市轻轨也已通过规划设计,即将开建。目前,长清现已形成了集高铁、轨道交通、长途运输、公共交通等多种交通方式为一体的交通覆盖网络,成为连接京津唐、长三角的重要交通枢纽和物流中心。

事实证明,路网密度的增加和改造,将扩大人们的生活范围和居住范围,将加快济南市民的流动,将寸土寸金的市区生活圈不断延伸,缓解市内生活压力,让更多的市民愿意、喜欢到更远的地方去住。在以往的调研中也发现,影响消费者购房行为的几大要素(价格、开发商、交通、周边配套、小区环境、容积率、户型等)中,交通的重要性几乎是排名第二的位置,尤其是上班族,把交通方便性当作首要决定因素。便利的交通将促使更多的消费者向市郊移居,从而加快济南城市发展进程。而已经形成立体交通覆盖的长清,其居住、投资价值将进一步彰显。

### 轨道交通

#### 推动长清楼市全面提速

2012年9月份,济南市在全市治理交通拥堵工作动员大会上明确表示,未来三年,济南市将完成轨道交通1、2号线和5号线长清段工程可行性研究报告,做好1号线及5号线长清段的建设前期准备工作,启动大运力轨道交通建设。记者了解到,济南的轻轨建设已经通过规划设计,由济南西站直接接入长清,也就是轨道交通5号线,全长30公里,轻轨建成后,由济南西站到长清只需10分钟时间。

“轨道交通是现代化大城市的标志之一,它有利于减轻城市交通压力,交通量和效率也大大优于普通公交。轨道交通实施建设后,能带动城市内部流通加快,扩展了城市空间,对房地产业和商圈的形成都有极大的提速作用,很多该区域楼盘的购房者,为了以后居住、出行更为方便,大多数会选择离轨道交通更近一些的楼盘。”一位业内专家告诉记者。

位于长清大学城的三庆青年城项目紧靠正在规划中的轻轨1号线,作为城市轨道交通的受益者,三庆青年城项目近期开盘销售达8成以上,显示出了较高的市场热度。“我之所以购买青年城的房子就是看好它在未来济南城市规划中所占的交通枢纽的位置。”一位长期从事交通规划工作的林先生告诉记者。

### 刘长山路延长线

#### 长清融入省城一刻钟生活圈

2010年2月,刘长山路西延长线工程正式开始动工建设,工程西起长清大学科技园现状海棠路,东至二环西路,道路总长12.65公里,计划总投资11.91亿元。道路设计标准为城市一级主干道,采用机动车、非机动车和行人分流设计。道路标准横断面形式为两块板,双向六车道,中央分隔带宽8米,两侧车行道宽各11.5米,两侧分隔带宽各1.5米,两侧慢行一体宽各8米,最外侧为10米宽绿化带。

根据济南市城市总体规划,刘长山路是一条贯穿西部新城、主城区和东部新区的交通主干道。建设刘长山路西延长线工程是济南市委、市政府为实施西部新城战略,拓展城市发展空间,带动济南西部发展而做出的重大决策和部署,项目的实施将有效改善现有城市交通状况,拉近济南主城区与大学科技园的距离,同时有利于完善济南的城市路网体系,形成功能完善、进出畅通的交通网络,并对促进和加快济南西部新城建设步伐起到积极的作用,对拓展城市发展空间具有深远的意义。刘长山路西延长线打通之后,不仅将成为济南市西部新城的一条重要东西通道,也将打通济南市区到长清的捷径,让长清纳入省城一刻钟生活圈,长清价值将进一步得到显现。

(楼市记者 田晓涛)

## 长清区, 济南宜居价值洼地

7年前,这里是一片荒芜之地,如今这里已是涵14所大学20万高校师生、40万常住人口的城中心。这里是消费力的财富旺地,是济南R1轻轨线始发站,这里是未来济南高科技产业基地——济南长清。

### 宜居长清 人文情怀

提及长清的自然优势,很多市民会用“山清水秀”来形容。长清区作为泉城新区,有着悠久的历史文化和名胜古迹,如千年古刹灵岩寺、齐鲁仙境五峰山、世外桃源莲花山等,还有现代园林园博园、山东崮山湖国际高尔夫球场等。自然景观资源成为长清区不可替代的优势之一。近几年长清区商品房销售势头的上升,这与市民对长清区域环境的认可密不可分。

长清是济南的数所大学的所在地,目前有10所大学入驻,具有“济南大学科技园”之称。长清大学城占地面积约43平方公里,汇聚10多所高校,15万师生,是济南最大的大学城。随着长清大学城建成并投入使用,大量师生随之入驻,这其中蕴藏着巨大的商机。长清大学城极大地带动了周边区域的经济发展,对区域房地产市场也起到了重要的催化作用。

济南政府自2012年起,连续3年内对长清区在土地财政、产业、交通设施建设四大类共9个方面给予政策扶持,加快长清融入中心城区发展,其中,济南创新谷和轻轨项目、建设是长清发展的重大项目。这是继“举全市之力帮扶商河发展”和“三年突破平阴”之后,推出的发展区域经济的又一重要举措。

2013年长清政府直接招商引资,年产值十亿元的创新谷规划完成。以大学科技产业为链条的长清大学城经济区即将与西部西客站片区、东部奥体文博片区并驾齐驱,成为济南经济发展第三极,财富新高地。

### 房地产市场未来发展潜力无限

2005年,大学城建设开始启动,市民加大对长清的关注。随着大量校舍的启动,房地产开发也开始发展起来。商品房从1800元/平方米的价格上涨到今日近5500元/平方米。在自然资源的吸引下,一些高端别墅项目也纷纷在2009年入驻长清。中高档住宅、精装修、洋房别墅、商业地产……一时间,长清的房地产开发如火如荼的展开,鲁商置业、黄金地产、恒大地产、三庆置业等品牌开发商纷纷入驻长清片区。采访中三庆·青年城的销售经理对其产品谈道:“三庆·青年城总建筑面积16万平方米,集大型商业广场、室外商业步行街、小户型精装公寓于一体,未来将会是集时尚、文化、品牌、休闲、娱乐于一体特色商业区域。作为大学科技园规划的核心商业群,大学商业街凭借地理优势不仅垄断了40万师生年28亿的消费总额,同时更吸引了每年上百万游客的购物狂潮。迎合学生等年轻的消费群体,打造青春消费目的地,营造年轻人集中淘宝的氛围,形成商业街最具有特色的经营形态,是三庆·青年城产品的主要诉求。”

采访中作为长清区最大的房地产项目——鲁商常春藤做了细致的了解。据悉,该项目占地1500亩,总建筑面积85万平方米,规划有小高层、高层住宅、风情步行街、商业旗舰店。配套星级酒店、会所、中小学校,令居者尽享休闲、购物、娱乐、餐饮、运动之便利。园博园与项目紧邻,提高了常春藤的生态人居环境。作为小区教育配套资源——济南幼师附属小学,成为区域内目前教育资源配套齐全的项目。

长清经过近5年的发展,配套环境已今非昔比。而下一个五年,轨道交通将给长清如虎添翼,为区域带来更迅速的发展。在这个当今市场商品房均价不到5000元/平方米的市场,将给济南房地产市场中的刚需需求、生态养生居所带来无限的空间;在大学城庞大的年轻消费群体支持下,区域的商业地产发展也将迎来新一轮的投资热潮。

(楼市记者 贾婷)

