

# 东城搭上交通快车

HYOEASTCITY  
东城  
腾飞  
速度



5月18日,济南市城市轨道交通近期建设规划环境影响评价第一次公示,其中轨道R3线为南北向市域快线,连接奥体文博片区、济南新东站片区、空港片区及济阳城区,串联了奥体西路、花园路、工业北路等重要的交通主干道,并同时与贯穿东西的轨道R2线接轨。从BRT的开通到轨道线路规划,济南东城已经搭上交通发展的快车。

## 缩短东西距离 引发沿线地产升值



2008年,BRT快速公交开通时就曾对济南市房地产行业产生不小的影响。在当时,北园大街BRT快速公交线路改造后,周边的楼盘均已升值,沿线的重汽翡翠郡则在半年时间内每平方米均价增长700元,价格逼近东部楼盘。

记者调查了解到,在上海黄浦区中档住宅均价在40000—50000元/平米,而地铁沿线中档住宅的均价在50000—65000元/平米;浦东区普通住宅均价在13000—21000元/平米,而地铁沿线的普通住宅均价在40000元/平米。而如今,济南轨道交通规划刚刚公布,就已经有不少沿线楼盘酝酿涨价。

轨道交通建设不仅会影响楼盘价格,同时还因交通的集聚效应而出现住宅、写字楼以及其他社会场所的带状分布,将人口聚集地区和边缘地区连接起来。“济南是一个东西延伸的城市,从西边到东边其实需要花费不短的时间。但是轨道交通的贯穿,会使得东部和西部的距离感缩短,同时将市中心和非市中心的交通时间差淡化,而传统的‘地段’概念也将会减弱”,一位业内人士告诉记者,这种距离上的缩短会打破房地产行业的中心聚集,同时也将带动轨道附近尤其是原先较偏远地区有效需求放大。

## 市民心态改观 置业沿着轨道走



“三年前购买了丰奥华府的房子,但对于它的位置我一直不是很满意,去那很不方便。但是轨道交通规划公布后,丰奥华府在轨道R3沿线,并且周边的楼盘也愈加密集,扫除了我之前的担忧”,邢先生告诉记者,轨道交通的公示也使自己的房子升值不少,更加坚定他当时的正确选择。

随着城市的发展,市中心的严格定义已经消失,城市边缘也不再荒凉。“五年前看经十路沿线还是荒凉的农田,但是现在经十路周边已经高楼林立,这就是交通的作用。之前看中万象新天的品牌和配套,但是由于距离,还是一直没能出手,

总觉得工业北路就是最北边。但是从公示来看,工业北路以后将成为重要的轨道要道,未来发展肯定不错。”郭女士表示。

位于奥体西路与经十路交汇处的中国铁建国际城也因轨道站点优势受到购房者青睐,“以前来看房的多是因为核心地段与大户型产品,如今轨道交通的公示使得项目直接受益,来访客户几乎全部冲着‘城轨物业’前来咨询、下单。”中国铁建国际城的置业顾问告诉记者。

业内人士表示,市民买房将随着交通的延伸而得到改变。未来,沿着轨道置业买房或将成为新一轮的热潮。

(楼市记者 马韶莹)



### 【尚品燕园】

尚品燕园是山东北大资源为70/80/90城市精英量身打造的时尚人文社区。项目荣踞花园路延长线,3公里直达洪楼、奥体、高新三大片区。项目以中小户型为主,主力户型为58平米的一室,78-92平米的两室,101-126平米的三室,充分满足不同客户的置业需求。项目独特的创新G空间设计,令一个阳台兼具洗衣、贮水箱与储物柜三种空间功能。尚品燕园2号楼,4号楼应势加推,认筹即享5千元立省500元/㎡钜惠!



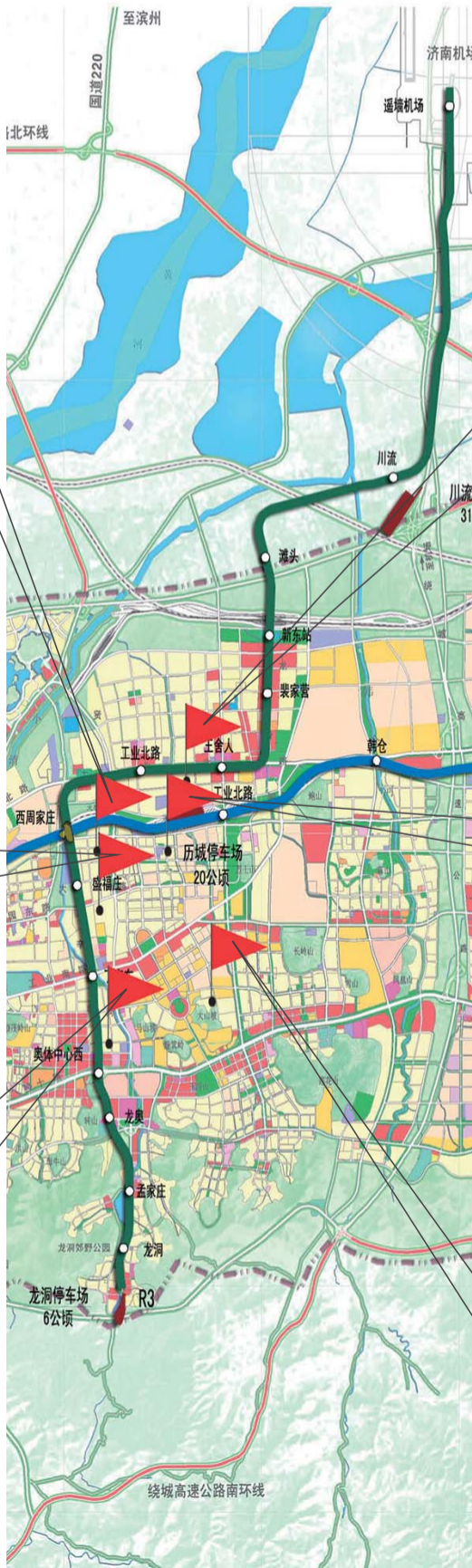
### 【丰奥华府】

项目总占地面积13.9公顷,总建筑面积约38万平方米,目前高层房源已全部售罄,在售房源为南区小高层、叠加复式产品和沿街底商。南区共由3栋小高层、8栋叠加复式及2栋高层住宅(售罄)组成,地上容积率仅为1.8,是城市中心低密度社区。南区小高层房源面积区间为138—301㎡,叠加复式房源面积区间为113—309㎡。目前小区主体工程已全部竣工,外立面展示全部到位,是真正的实景现房,即买即住。



### 【中国铁建·国际城】

中国铁建·国际城位于奥体西路与经十路交汇处北200米路东,坐拥奥体板块核心中轴,西临奥体西路,北靠未来重点规划的九年义务教育学校,交通便利。整体规划拥有5A甲级生态写字楼、低密度景观大宅、风情步行商业街、豪华会所等多种物业形态。住宅部分规划12栋楼,以济南市场稀缺的18层小高层产品为主,户型面积区间为85—200平米,产品丰富多样,主力户型区间为135—155㎡,居住舒适度高。



### 【济南恒大城】

恒大城总建筑面积160万平方米,整个社区分四期开发。项目二期正在热销,规划为9栋湖景高层住宅,户型面积区间96—171㎡。投资型车位首付4.2万起,2年分期付款无利息,5年收益50%。项目配置有5000平的五星级豪华会所,1.4万平的全天候运动中心,恒大影城;北大学园幼儿园,中小学,提供优质的一站式教育。项目附近新东站已经开通,轻轨R2、R3号线经临恒大城,未来五年区域配套和生活便利性将大大提升!



### 【祥泰新河湾】

祥泰·新河湾是集大型商业综合体、高尚住宅区、高档幼儿园等为一体的“一站式菁英特区”。祥泰·新河湾,1期主力户型为95㎡三室,82㎡两室,一期布局2万㎡中央景观园林,超大楼间距,2.6高新最低容积率。周边市政、购物、金融、文化、教育等配套齐全,规划10万㎡商业旗舰,社区建设农副食品超市和幼儿园,全面满足菁英人群生活所需。新东站、轨道交通已纳入规划,未来发展极具潜力。祥泰新河湾开盘在即,6188元/平起,6重豪礼认筹倒计时。



### 【国华印象】

国华印象地处奥体、高新两大板块交汇地段。汇集众多省级行政、文化单位,具有浓郁的时代气息。项目开发总建筑面积约34万平方米,产品包括270—330平米坡地别墅、212—300平米电梯入户洋房,100—180平米高层以及其它相应配套公建。项目内部配套齐全,规划有中心商业区、国际标准游泳池等配套设施。内部同时先期建设了幼儿园、小学九年一站式品牌教育,为孩子们提供更广阔的成长空间。外部配套依托于奥体、高新板块,完善的生活配套能充分满足小区业主的日常需求。