



购房者关注省会城市群经济圈发展

不同需求催热“圈”中楼市

济南作为拥有优质房产、教育、文化资源的中心城市，一直受到周边城市购房者的青睐，但执行三年的限购政策和严格的落户条件让一部分人望而却步。自今年7月，济南放开限购以来，“省会城市群经济圈”的效应在房地产市场中再次显现。



“学区房”成外地来济购房首选

济南人选择“紧密圈层”城市 买房度假过周末

《省会城市群经济圈发展规划》里曾提出“两个圈层”的概念，即以济南为中心，70公里为半径，包括济南、商河、平阴、章丘、莱芜市区、齐河、禹城、临邑、肥城、邹平、泰安市泰山区和岱岳区等周边区域的紧密圈层；以150公里为半径，淄博、泰安、德州、聊城、滨州5市市区为节点的辐射圈层。

相比于“辐射圈层”的城市地产投资，“紧密圈层”中的楼盘更受济南购房者的关注。“我去年在雪野湖买的房子升值了。”济南人王先生说，济南限购政策还未松绑时，他就在莱芜雪野湖买了一处房子，一是正好有点闲钱，找不到比买房子更好地投资渠道，二是想买一套风景好、远离市区的房子，周末一家人短途去度假。王先生还说，本来以为济南限购取消后，会对莱芜的房价产生一定影响，现在两个月过去了，房价没降反而升值了。

今年的齐鲁秋季房展会上，济阳的黄河

小镇也备受关注，引进黄河水、仿古建筑群落等特点吸引了不少购房者驻足。据了解，不少在莱芜、济阳等地投资的济南人都是看中了省会城市群经济圈的规划，比如，《规划》中莱芜未来的走向，单独提出了“济莱协作区”这一蓝图，明确实施“五个同城化”。恒大、绿地等品牌房企也纷纷布局莱芜。某当地楼盘置业顾问说，雪野旅游区主要定位还是高端消费群体，属度假休闲型住房。在当地没有限购影响的背景下，主要客户还是来自济南，济南解不解除限购令对他们来说没有实质性影响。

济南教育资源具有吸聚力 “圈内城市”助楼市升温

随着省会城市群经济圈建设的日渐铺开，济南与周边城市间的人员往来也越发密切。作为“辐射圈层”中的淄博、泰安、德州、聊城、滨州等地，济南的教育资源无疑是最具有人气吸聚力的。淄博的孙女士最近看中了小清河北岸的重汽翡翠外滩项目，主要原因是历城六中新校区开学，孙女士自2009年来济南做建材生意，现在生意已经比

较稳定，想把在老家的儿子接过来上初中，学区房就成了一个关键问题，但是由于自己一直从事个体经营，个人收入、税收证明等材料不满规定年限，本想再等一年买房落户，结果济南7月就取消限购，想趁早买房，把儿子接到济南。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为，随着山东省一圈一带规划的出台，省会城市群经济圈效应显现，对济南的房地产走势产生了一定的影响。从经济学原理的角度来讲，几个城市形成都市圈以后，会产生两个重要的作用。第一，城市群经济圈整体具备一个区域的功能，对整体房价的上升有一定作用，例如长三角、珠三角。第二，区域之间房价本身就存在着不均等，如果区域经济圈建立之后，交通更加便利，各种因素更均衡，区域低的也会逐渐上升，形成相对均等的一个过程。

有业内人士认为，由于省会经济圈中除济南外的其他城市都没有对房地产市场实施限购，济南楼市复苏后，资金总体应该是朝济南方向流动。圈内城市一些持有资金准备入市的居民会助力济南楼市升温。

(楼市记者 刘亚伟)

生活圈里的生活解读

济、青一小时生活圈渐成型

9月中旬，备受社会各界关注的济青高铁启动二次环评公示。据悉，济青高铁共设9站，包括新建车站6座，与石济客专共建济南东客站，与青连铁路共建红岛站，改建胶州北站。建成后，将形成省内“2小时交通圈”。消息出来后，引起省内的一片议论声，不少居民开始畅想自己的生活圈。济南和青岛作为山东省最重要的两个城市，围绕其各形成一小时生活圈，而未来，两个城市也将作为两核心将整个山东省串联为“2小时生活圈”。

济南一小时生活圈 畅享省会文化盛宴

赵琦是土生土长的淄博张店人。2007年，她考上位于济南市的某所大学。四年的大学生活结束后，她回到家乡，到一家银行就职。虽然她回到家乡，但是大学同窗多数选择留在济南打拼。所以济南也成为赵琦第二个牵挂的家乡。赵琦喜欢看电影，喜欢看演唱会，每逢节假日，赵琦便会到济南与闺蜜逛街玩耍，看场电影，碰上合适的机会也看场演唱会。

“坐动车从淄博到济南不过50分钟，很方便。有个周末，我本来在济南和同学逛街，可是银行临时有事，领导要我回去处理。还好淄博和济南很近，不到两个小时，我就从泉城广场回到了办公室。明年我马上

要结婚了，老公也喜欢济南，所以我和老公婚礼准备几乎都是从济南采购的。”赵琦觉得济南的文化氛围远比淄博丰富，两城市的奔波，并没有让她觉得劳累。

像赵琦这种例子不少，莱芜的孟红就随老公搬到济南，但是怀孕的她每个周末都回莱芜，过着“5+2”的生活。以济南为核心，辐射泰安、莱芜、滨州、聊城、德州、淄博六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。到济南“说走就走”。

青烟威一体化 胶东半岛实现一小时生活圈

青烟威城际铁路的建成，使青岛至威海、青岛至荣成平均运行时间缩短至1个多小时，胶东半岛群将依托这条铁路真正实现“1小时生活圈”，将进一步完善山东半岛综合交通体系，成为构建半岛城市群最重要的交通基础设施和最快捷运输的通道。

“从前，陪父亲回烟台总是很头疼，时间长不说，路很不好走。”李梅的父亲年轻时来到青岛工作，但是每年回家已经成为惯例。从小李梅就陪父亲回烟台，坐汽车需要两三个小时，火车只有一班。“小时候，爸爸还年轻，回烟台也不觉得什么。现在老爸已经快60岁了，但是还是每年回烟台省亲”对李梅来说，青烟威城际铁路的建成将成

为他们一家子最好的“福利”，他们回烟台就只需要一个小时了。

济南到青烟威时间减半

未来济南一小时生活圈与胶东半岛生活圈融合，山东省内形成“同城效应”，也为回乡置业提供契机。济南教师郑琳琳嫁给一位威海老公，她和婆婆很融洽，所以小两口一有时间就回婆婆家。“我很喜欢海，而威海又是特别宜居的城市，只是现在回去很不方便。以后铁路开通了，从济南到青岛，再从青岛到威海，时间缩短了，更方便了。我和老公商量着在威海买套小一点的房子，寒暑假可以住在威海，去婆婆家也方便。”郑琳琳告诉记者，她尤其喜欢吃海鲜，所以她决定以后过“双城生活”，也做个快乐的海边人。

青烟威城际铁路的开通，打通了烟台至青岛、威海的快速通道，由济南至烟台的运行时间由现在的6个半小时缩短为3小时之内，济南至威海由现在的8个半小时缩短为5小时之内。随着下一步青岛方向的开通运营，铁路高铁效应、半岛同城效应的释放，烟台、威海进入青岛1小时都市生活圈，城际铁路将进一步完善山东半岛交通体系，更好地满足沿线百姓出行需求，对推进半岛新型城镇化进程，促进经济社会发展具有重要意义。

(楼市记者 马韶莹)