



## 潜力济南仍是价值洼地

去北京一个半小时，到上海三个小时，京沪高铁的建成开通让济南在全国的地位更加稳固。同时，聚合政治中心、经济中心、教育中心、医疗中心为一体的济南也正驶入地铁时代，2019年，R1线、R2线一期工程和R3线的一期工程将全部建成，前所未有的历史机遇面前，城市开发如火如荼，济南成为人们争抢的价值洼地，吸引着众多在外地的济南人回乡置业。

### 一线潜质 三线价格

从城市的发展前景来说，济南仍属于“潜力股”。这是不少在一线城市打拼的济南人的由衷感慨。

然而，济南目前的房价却是名副其实的三线水平。据山东财经大学山东省房地产发展研究中心发布的数据显示，济南住宅市场2014年有成交记录的项目共257个，全年成交均价7989元/平米。“易居克尔瑞南京机构调研统计，与济南同属二线城市的南京，2014年全年的商品房成交均价为13052元/平米，所以济南的房价仍处于较低水平。”业内一地产人士表示。

在北京工作的井秀格更是深有感触，2014年12月间，她每周都往返北京、济南，为的就是在2015年年初尽快购置一套房子，结束近十年的北漂生活。“我在北京租住的房子位于西四环，一手房的价格约30000元/平米，距离上班地点坐地铁大约需要40分钟。之所以考虑回济南置业，一方面源于高铁通车后时空的便利性，再就是济南房价完全在我的承受范围内。”她表示，通过一个月的考察，目标就锁定在西客站区域内，恒大、绿地、金科、外海四家房企被列为考虑对象，下一步主要在于户型、配套上做筛选。

的确，与北京、上海、广州和深圳等一线城市动辄上万元，甚至数万元/平方米的均价相比，济南的房价洼地效应显著。多位业内人士表示，基于城市良好的发展预期，济南的房地产未来仍有巨大升值空间。

### 十强抢滩 价值凸显

从2006年保利进入，到2013年世茂房地产拿下白马山啤酒厂地块，房企TOP10进入济南大致以十一届全运会为线分为两个阶段，之前是保利、绿城、万达、中海4家，之后TOP10企业进入明显加速，恒大、绿地、华润、碧桂园、万科、世茂相继进入。这些企业目前在济南开发项目少的1个，多的已达10个，几乎每个企业都无意浅尝辄止，也都倾向于运作体量较大的项目，对二三十平方米的小盘几乎不屑一顾。“济南作为一个排名并不靠前的二线城市，竟然成为国内地产十强的‘兵家必争之地’，这在国内也不多见。”业内一地产人士表示，这说明济南房地产市场潜力巨大，对开发企业具有强有力的吸引力；同时也表明济南房地产市场虽然近几年发展迅速，但较为稳健，几乎没有泡沫。

国内一线品牌房企纷纷抢滩济南，是对济南未来城市价值潜力的最好注解，这

些大牌房企无不是看好济南巨大的市场前景而来的。

绿地2009年进入济南，就确立了以济南为中心的省会都市圈的发展模式，在发展和扩张上遵循战略上分层、分级、分类推进，投资一二线城市及重点省会城市，分析城市人口导入、导出趋势。会考虑人口、经济规模、地价相对于房价的适度性等多方面的因素，只有满足公司的投资标准时才会进入。所以当时在拿下西客站片区千亩土地时，公司负责人明确表示：“绿地看好济南西部新城的发展前景。”

“随着越来越多的大牌房企的进驻，济南的城市魅力日渐彰显，同时城市国际化水平越来越高，说明了济南这是一座极具包容性的城市，未来发展前景不可估量。”一品牌房企老总对济南未来发展信心十足。

### 华丽蜕变 升值迅猛

“在一片荒芜之地上长出了一座气势恢宏的新城，恍如一夜之间，不可思议。”井秀格感叹西客站片区的房地产发展速度。

新城崛起对于济南特别是对于区域的带动异常明显。“以前这边大多都是小产权房，价格多为一平米两三千，稍微新一点的房源也不到五千，自从品牌房企进驻后，房子价格一下子驶入了快车道。”一楼盘置业顾问告诉记者。

西部新城是济南快速发展的一个缩影。未来，在济南北部、东部、南部都会有新城崛起。城市的高速发展，带来的是居住价值的迅速提升。过去几年，济南房价已经翻番，燕山奥体片区一些楼盘甚至涨了两三倍，即使在风云诡谲的2014年，济南房价仍保持维稳态势。

“这么多年了，济南的房价就没降过，反而一直都在涨，只是涨得快或慢而已。”从事地产研究多年的张展一直相信，受益于城市化大潮的推进，济南房价上涨是大势所趋，因此条件允许的情况，买房应该趁早。

(楼市记者 陈晓翠)

