

■东城华章——解码东拓13年变局

生活
之变

2010

山东省立医院东院正式启用,缓解了东部市民看病难。本报记者 周青先 摄



2012

舜华三山市级森林公园的建设,让东城市民有了更多休闲空间。(航拍图由济南市勘察测绘研究院提供)

主城“剁手族”专跑东城去购物

东城吃住购家门口全有,医疗教育休闲配套撑起宜居城区

也就是五六年的时间,济南东城的市民不经意间发现,自己曾经居住的地方发生了翻天覆地的变化。逛大型商场超市不用出远门了,买的房子升值了,周边的医院学校越来越多。济南东城越来越独立自足,住在里面的人越来越感到幸福。

本报记者 唐园园

曾经缺少商业中心是城市东移的尴尬

2010年,孙晓雯刚来到济南东部高新区时,说实话她是失望的,“周围什么也没有,不能说是大农村吧,但也好不了多少。”六年过去了,孙晓雯说,济南东部的变化简直就是“天翻地覆”。“当时高新区周边连个大型超市都没有,更不用说商场了。我们只能每个周末坐公交去洪家楼的大润发集中采购一次。”

济南东拓13年以来,大量人口和住宅向东部拓展,但是一直以来,整个东部新城并没有实际意义上的商业中心,是“城市向东走”的一个尴尬局面。最近几年,各大商业综合体在济南东部密集开店,片区商业格局悄然发生变化,这也反映了济南商业中心开始向东部转移。

曾几何时,济南商业中心一直聚集在老城区。但2011年以后,高新区银座广场、家家悦会展中心、雨滴广场、帝豪广场、美莲广场先后开业,济南东部逐步形成了以济南国际会展中心为核心的东部新中心和以齐鲁软件园为核心的新型商业综合体。

2016年6月,位于济南国际会展中心东侧的高新万达广场开业,济南东城中心也随之形成。据悉,高新区万达广场周围将有供20万人入住的社区体量。

东城有了自己的商业中心,居住在东城的市民明显感觉生活幸福指数提升了。“原先都是东城的人往市里跑,现在却经常能碰到市里的人来高新区逛街。”孙晓雯说,高新万达开业后,大型运动品牌超市迪卡侬入驻其中,许多市里人就单为采购这个品牌,也会专门跑一趟。

东部吸引市里人来逛街靠的不仅仅是差异化品牌,东部的配套和服务让不少市里人觉得来这里逛街更舒心。家住解放东路的常先生说:“上周末去市里逛街,泉城路堵车半个小时,找车位又是半个小时,真是太不方便了。相比之下,去高新区逛街,感觉什么都更宽敞。”

现在,东部市民不出家门口,就能满足吃购娱一站式需求,也让济南东部正在变成一个更加相对独立的区域。尤其是,计划2017年开业的经十路省美术馆东侧的华润万象城,建成后有望成为省博片区的商

业中心。预计同年开业的万虹广场,将形成工业北路东部新城的景观商业中心。

前几年买房图便宜如今看发展前景置业

商业配套的逐步完善,让东城的魅力越来越高,也吸引了更多的购房者来东部置业。但六年前,小林来到高新区买房时,考虑的却不是这个因素。“到了结婚年龄就想早点买套房子结婚,选择高新区就是因为这里的房价便宜。”小林说,最终她在高新区的新东方花园买了套住宅,当时的房子均价是每平6000元,而现在该小区的二手房均价已经涨至每平11000元。

像小林一样,由于刚需在东部城区购房的市民并不少,这也形成了东部城区多年轻人、多外地人口的人口结构。但近几年随着东部发展得火热,来东部城区购房者的心态也逐渐发生了变化,特别是中央商务区建设发展、济南轻轨逐渐铺开,越来越多的人来东部安家置业,是看中了东部城区的发展前景。

“年前的均价是每平9000元,现在得14000元了。”位于奥体西路与康虹路交会处西南侧的保利华庭售楼处置业顾问说,而且现在所剩的房源并不多,一百平左右的房源只剩下顶层33层和顶层34层。即便如此,在售楼处仍有大批购房者在签订购房合同,置业顾问们也忙得不可开交,已经无暇顾及前来咨询的市民。

同样位于奥体西路的万科城,二期刚开盘时的价格也就一万元左右,而现在已经涨到一万五到一万六。“今年初本想在哪个区域买个房做投资,由于各种事情耽搁了,现在再看,几个月时间已经涨了四五千,后悔死了。”济南市民刘先生道。

虽然在该地段周围没有大型商业地产,但是祥泰汇东国际、力高国际这样的中高端写字楼正补充着这里的商务、商贸功能。尤其是在CBD概念出来后,投资者对于该地段的投资信心更加强烈。

如果说奥体西路是借着CBD的光发力,那么东部城区CBD地块可谓真的炙手可热。7月6日,济南中央商务区土地迎来首次成交,工业南路以南,奥体西路以西的19地块被绿地集团以52亿元底价打包竞得,其中13块是居住、商业商务混合用地。

有业内人士分析,绿地以每



2016

高新万达广场开业,东部的购物商圈更多了。本报记者 周青先 摄

平6500元的楼面平均底价拿下13块混合土地,意味着该片区住宅售价将突破2.5万元。另外,不仅是CBD片区的房价升温在即,唐冶片区也呈现上扬趋势。银丰地产营销总监阙瑞雪认为:“唐冶片区将成为未来第二个高新区,会吸引大量市民入住。”

阙瑞雪说,从目前来看,来唐冶片区购房者的需求结构就已经开始发生了变化,“之前都是刚需房,现在不少人看中唐冶的环境和未来发展潜力,而选择在这里购买改善性住房。”

国际学校和医院将落地东部

随着城市规模的扩大,东部地区尤其是东绕城高速两侧成为很多市民置业买房的热点区域。但是长期以来,这些区域的教育资源相对紧张,缺少配套的优质教育资源,导致了很多业主买了新房之后,为了子女入学还要再到市区买个学区房。

据统计,目前高新区的中小学共有20所,其中有8所学校是2010年以后建立的。近些年,随着新建小区不断建成,增设配套学校也成为新建小区的“标配”。阙瑞雪介绍,银丰唐郡项目在建设之初,就已经规划配套小学,历城二中分校建设项目也是楼盘的配套之一。楼盘多了,东城孩子在家门口上学也不再困难。

高新区社会事务管理局相关负责人介绍,近两年来,高新区就新增加了奥体中路学校、凤凰路学校、济南高新区伯乐实验学校、济南高新区凤凰路小学四所学校。今年即将开学的高新区伯乐实验学校和凤凰路小学都属于新建小区的配套学校,分别位于草山岭片区的万

科小区和中海天悦府新建小区附近。

济南高新区党工委书记、管委会主任徐群也曾表示,今年高新区将在旅游路南侧、小汉峪片区内建立一所国际学校,这对高新区东部的学生来说,在入学方面又多了一重选择。

除了教育,医疗也是市民十分关心的配套设施之一。之前济南的优质医疗资源过分集中在老城区,使得不断外扩的东部人群不得不跑远路进城就医。省立医院东院在济南东部的建立,缓解了东部居民的就医需求,目前越来越多医院在东部的布局也逐渐打破了原先的扎堆就医格局。

今年两会期间,济南市卫生和计划生育委员会主任贾堂宏表示,今年东部将开建两所大医院,济南市传染病医院新址和济南市中医医院东院区都将开工建设。其中,济南市传染病医院规划在高新区章锦街道旅游路以南、绕城高速公路以东、市公安局特警支队以西。据招标公告显示,位于汉峪片区的济南市中医医院东院区将建设,今年下半年开工,明年8月份将竣工完成。

据徐群介绍,目前高新区也正在酝酿一所国际化的医院,为外来的高技术人才和高新区居民提供医疗服务,通过引进国际级医院提升济南的医疗水平。

期待多一些大型平地公园

商业、医疗、教育和住宅配套不断完善,让济南东部城区正在朝着一个宜居的独立城区发展,东部城区居民对其发展有着美好的展望,也有着更多

的期待。

“现在东部生活什么都很方便,就是公园景区少了一些。”小林说,现在周围的基础设施基本能满足他们的生活需要,没有特殊需求就不愿意再往济南城区跑,“来回就是小半天,又堵又不方便。”

小林的儿子今年刚上幼儿园,周末一家人最想要的休闲方式就是去公园逛逛,可惜东部的公园并不丰富。“前几年什么也没有,这两年刚添了几个山体公园。”小林说,要是有空只能带着孩子开车前往章丘的植物园等逛逛。

据悉,2012年,高新区舜华三山市级森林公园(大山坡、马山坡和阁老山)开始建设,这才填补了济南高新区无森林公园的空白。近两年,高新区开始打造菠萝山景区、舜奥公园及涵玉公园等城区山体公园,但市民期待的大型平地公园还一直是空白。

好在,济南在规划中央商务区时,强调最大限度地显山露水,将在目前中弘广场与华润万象城之间打造一个贯穿南北整个商务区的绸带公园,还将在CBD规划区的中间位置规划东西向的景观走廊,并把西边的五顶茂陵山引入中央公园。而且整个片区将分成四个象限,分别设置功能混合的中心公园:圭山公园、西南片区公园、东北片区公园、东南片区公园。

另外,在新东站规划片区内,白泉湿地公园将被打造成离济南城区最近的湿地公园。但相关部门负责人称,白泉湿地公园项目从动议到行动拖延数年,其主要原因是白泉湿地在新东站规划区内,如何令新东站项目不影响白泉,仍有不少问题待解。