

在人们的印象里,提起药山片区往往就是济南市的郊区,房价非常便宜,但是最近几年,随着济南市北跨的实质性推进,天桥区成为发展的桥头堡,而作为传统价值洼地的药山片区,更是受到了知名房地产公司的青睐,纷纷进驻片区,随着房企的入住,该区域楼盘也受到购房者关注,从而掀起一波成交高潮。



▲三箭瑞景苑亮相后受到药山片区购房者关注

## 价值洼地获规划助力

# 五大房企扎堆药山片区

万科荣盛等落子天桥  
五房企布局药山片区

较早发现该区域商机并进入的是济南万科。记者了解到2014年4月16日,济南旺地置业有限公司就获取了济南二环北路和无影山北路交叉口的地块,该地块的成交价为33742万,土地面积74722平方米,总建筑面积为366137.8平方米。后经过一段时间的沉寂后,2015年济南旺地转而与万科合作,开发了现在正在销售的济南万科金色悦城项目。

除了济南万科进入药山片区以外,荣盛也是较早进入该区域的公司。记者从济南市披露的招拍挂信息了解到,济南荣盛房地产开发有限公司于2015年10月29日摘得位于无影山北路3号的一幅地块,土地面积114.12亩,项目命名为荣盛花语馨苑。

最近几年,山东三箭、力高地产和海信地产,也陆续在药山片区拿地,开发了三箭瑞景苑、力高澜湖郡和海信九麓府。据悉,三箭瑞景苑的建筑面积在30万平以上,而另外两个项目供应量更大,至此该区域已经形成了五盘联动的格局。而在此之前,泉利重汽配件城已经开放和启动总部基地等商住类项目。

随着知名房企在片区内纷纷跑马圈地,原本比较冷清的药山片区,立马活跃起来,而众多房地产项目的开发和入市,使得区域内百姓置业更加方便。

上半年药山楼盘销售升温  
价值洼地仍可入手购买

年后,由于国家政策支持等因素,济南市房价进入新一轮上涨周期,尤其是济南东部,由于短期内大量拆迁产生的需求,加上现金补偿后带来的加杠杆作用,东部房价进入暴涨和跳涨时间。

与此同时,济南西部尤其

### 济南市药山片区控制性详细规划

空间布局结构图



是药山片区的楼盘,销售情况也比较理想。记者从万科官方在线商城了解到,济南万科金色悦城目前售价为7700元,主要在售户型为97和107的三室房源,而去年该项目首次开盘才不到6000元,一年时间也已经上涨2000元,即使如此项目销售也比较火爆,仅上半年就销售5亿。

据悉,荣盛锦绣澜湾项目,也是区域内销售最好的项目之一,目前的售价为8000元左右,在售的户型为76平米的两室,96平米和125平米的三室。

而力高澜湖郡,今年6月首次开盘推出了600套房源,目前已基本售空,随后再开盘两次推出新房源,据悉目前在售均价在7000元左右。而区域内另一个项目海信九麓府,近日也公开面向市场亮相。

与区域内其它项目以高

层为主不同,三箭瑞景苑除了高层以外,还有3栋11层的小高层和4栋7层的多层,房源的户型跨度也比较大,涉及了一室到五室,购房者选择比较大,房源均价从7800到8500再到9200元不等。

记者了解到,药山片区内房源虽然已经有较大幅度的上涨,但是整体上涨幅度低于济南市平均水平,尤其是低于东部暴涨区域,目前仍是价值洼地,一些刚需和改善人群还可考虑入手。

药山片区新编控规出炉  
加速打造生态宜居新区

近期济南市规划局公布了药山片区的控制性详细规划,根据规划将重点塑造沿药山、栗山、北马鞍山的南北自然生态廊道和沿黄河、小清河

业,城乡融合发展、和谐共生的新区。

片区的总体布局可以概括成“一廊穿两带,两轴连多片”的功能布局结构。其中“一廊”,指的是连接南北滨水空间的药山、北马鞍山自然生态景观廊道;“两带”指的是黄河生态景观带和小清河生态景观带;“两轴”指的是二环西路城市发展轴和二环北路城市发展轴;“多片”指的是围绕城市发展轴和自然生态景观廊道形成的多个生态居住片区和一个产业发展片区。片区将进一步合理规划产业定位,促进产业结构优化升级;结合人口容量变化,完善配套设施;并利用山水资源,创造优美的生态环境。

据了解,药山片区以片区内的药山而得名,药山海拔125米,是“齐烟九点”中比较高的一点,可北望鹊山、华山,东眺标山、凤凰,南指马鞍、栗山,古书记载,药山曾是我国古代医圣先师扁鹊的采药地。药山历史悠久,有着丰富的自然景观和人文景观,现在药山已经被建成山体公园,周边有大小社区,显然成为了西部又一块宜居地。除了药山之外,片区内还拥有纯天然的小清河、黄河等自然景观,为该片区定位宜居提供了“硬件”。

在学区方面,片区共规划了23所幼托、8所小学、7所初中、2所高中,能够满足本片的居民子女的上学问题。此外,闻名中外的“蓝翔技校”也是坐落于药山片区的。

“整个片区的环境、潜力优势正在逐步凸显。”业内人士指出,药山片区的交通区位、周边配套资源等,均比唐冶、雪山、西客站等片区有优势,作为北跨桥头堡的药山片区也在不断升温,尤其是片区规划出炉后,越来越多的购房者将置业目光投向该片区,未来该片区也将成为济南生态宜居的示范区。

(记者 刘万新 田晓涛)

记者手记

## 买房看房价 房价看规划

近期,关于济南“南城”的一系列报道火了,“南部新城再造50万人新市中”、“曾独路难行,今条条大路皆通达”、“南城商圈新秀更带国际范儿”。记者在采访中发现,十年前的南城并不“宜居”,道路不通,公交车少,买东西不方便。但随着“南控”规划,鲁能、华润、中海、绿地等一些大型房企入住,让南城发生了翻天覆地的变化。房价也从5000元/㎡直线上升到13000元/㎡左右。

不少人关心:“南控”的效果已经非常显著,“北跨”是否能紧随其后?

十年之间,济南北城从一个偏远的边缘地带,发展为人口稠密的新区。尤其是鲁能领秀城的开发,让“庄稼地成了十万人社区”。而现在济南北部的个别片区,更像是十年前的南城,规划中的药山片区就是其中一个。

2015年之前,药山片区的住房还以旧村改造的楼盘为主,但随着万科、荣盛、三箭、力高、海信等知名房企的拿地,让不少在药山片区工作的人有了想买房的冲动。“我在药山附近的工业园区工作已经有十年了,但是一直住在南边。”多年从事家居制造业的张凯说,尽管周边的房价并不高,大约在6000-7000元/㎡,但是一直没有单位附近买房,主要还是因为生活不是很方便,选择的房源不多,升值空间不大。

“买房看房价,房价看规划”成为许多人买房的经验。

在不少受访者的印象中,药山片区并没有成形的小区,如果只是想图房价便宜,倒是不妨在药山选一选。因为房价跟房子所在的地理位置息息相关,而地理位置牵涉到房子的配套、交通、自然环境等各种因素。但是随着济南药山片区规划的出炉,以及“北跨”战略的推进,药山片区正在迅速成为开发商布局济南的热点区域。除了万科、荣盛、三箭等实力地产商,药山片区或将还有新的开发商进驻。

城市规划的变化,交通、配套、学区房等因素都随之“升级”,药山片区的房价“估值”也随之升值,药山片区在济南楼市版图上将扮演着举足轻重的角色。

(记者 刘亚伟)