



▶“十艺节”后,西城文化配套备受重用。会展、医疗、教育等配套也已逐渐提上日程。 本报记者 刘军 摄



# 西部新城:配套全了 人也来了

依托于高铁,济南西客站片区成为热点板块。全国一线房企齐聚,大片住宅规模呈现,但因为缺少生活配套,备受市场诟病。随着宜家、麦德龙的开建以及文化、会展配套的规划实施,特别是济南市城市总体规划对于腊山新区的定位,使得西部再次成为市场关注点,西城置业比例明显上升。

本报记者 陈晓翠

## 宜家、麦德龙开建 生活配套脚步越来越近

借助高铁开通,济南西部新城经历了天翻地覆的变化,从大片荒芜土地变成如今的片片高楼。不同于其他区域,西部新城汇聚了全国一线品牌房企,恒大、万科、绿地、龙湖等房企大规模开发,为西城带来了高品质人居生活。西部新城大片生活居住区在建起的同时也饱受市场诟病。“是缺少配套设施,目前生活不大方便,特别是近期看着东部的房价蹭蹭上涨,心里多少有点后悔。”在西城入住一年的杨森说到。他表示,当时西客站开通,为西部导入了大量的置业群体,自己当时也是奔着大规划来的。“西客站开通运营到现在五年时间,西部房价涨幅还是很明显的,最先这里也就四五千元一平米,现在基本都八九千元。”业内一地产人士表示。

如今,西城把更多精力放

在配套建设中来,使得片区内生活、商业配套不断完善。已经开园纳客的方特东方神画,已经开业的GBF进口商品直采中心,年内投用的印象济南和麦德龙,以及在建的西城会展中心、宜家家居等大型会展、家居、文化旅游项目,还有筹备中的位于西客站东广场的西城奥特莱斯和餐饮特色店,都昭示着西城欣欣向荣的经济社会前景。

之前,西城公交线路较少,居民出行遇到较大的难题,但现在这一问题已得到大幅改善。据了解,8月1日起,济南公交BRT1号线、202路西延至济南西站公交枢纽。这两条公交线路的延伸开通,进一步加强了西客站片区与主城区的联系,市民到济南西站、长途汽车西站等出行将更加便捷,不仅提升经十路和北园大街东西走

廊的公交服务能力,还能更好的服务于西客站片区的经济发展,满足市民长距离出行和公铁换乘的需求。

9月21日,523路社区公交及济南公交高峰通勤快巴T3线开通,填补了西客站片区公交空白,从腊山立交桥到龙奥大厦北门,单程17.9公里仅设置了6个站,少站直达,全程跑公交专用道,仅需1个小时。高峰时段运行,节省了上班族不少时间,比普通公交车快20分钟,堵车时甚至比私家车快了半小时。也加强了西客站片区与腊山立交桥客流集散点、经十路、二环西路客运走廊的联系,进一步提升艺术中心三馆和省会大剧院的公交服务水平,填补烟台路、潍坊路、清源路等路段公交空白,为恒大雅苑、济水上苑等小区居民出行带来了极大便利。

## 产业带动人口导入 人口聚合催动片区成熟

《济南市城市总体规划(2011-2020)》中指出,到2020年,济南中心城规划范围扩大近一倍,其中向西扩至长清城区,建设以西客站为依托的腊山新区,以文化会展、商业商务等公共服务功能为主导的现代化新区。四年之后,现在的西部新城将成为主城区。

3月21日上午济南西客站片区一宗土地挂牌截止迎来成交,此地块位于槐荫区二环西路西侧、日照路北侧,土地总面积高达221428平米。据了解,此地块被用于西城会展中心的建设,该项目位于济南西部新城核心区,承载济南区域会展中心城市的主题功能,是集会展、会议、商务综合配套服务为一体的智能化、现代化、国际化的综合性会展场馆;建成后,将成济南最大的展馆。西客站片区的文化配套设施丰富,“十艺节”后,建成

的三馆已经成为了许多大型文艺演出、活动的举办场地。

“现在住在西客站片区的多数是在附近工作的人员。”住在爱丽舍公馆的王伟称,未来想吸引更多的人来住,要通过政府的产业带动,具体来说,要通过一些项目带动整个区域商业配套的完善。“现在的配套条件还是很少,缺少医疗教育配套。”目前西客站片区投入使用的教育为营东小学和山东省实验中学西校区。“据悉,在山东省实验中学西校区对面规划了一块医疗用地,具体医院还没有定。”绿地香榭丽公馆相关负责人告诉记者。

“整个西部新城还是缺少产业,人口导入需有配套支撑,商超、教育、医疗等与市民生活息息相关的基本配套都需跟上。这样才能催动片区成熟。”业内一地产人士表示。

## “板块轮动”效应显现 置业比例明显上升

“济南房价涨幅从东部CBD引爆,根据‘板块轮动’效应,其他区域也会出现不同程度的房价上涨。”24日,在济南举办的未来楼市发展与政策研究会议现场,上海易居地产研究院副院长杨红旭说到。

受东部高房价的挤压,很多在东部买不到房子的人,开始转战其他区域。“济南今年东部多数楼盘都翻了一番,南部涨幅在30-40%之间,西部涨幅在10%左右。”业内一地产人士表示。

疯涨的房价让涨幅较小的西部新城再次引起市场关注,特别是宜家、麦德龙以及西城会展中心的开工建设,以及目前七、八千元的楼盘售价,吸引了大批刚需族及改善型群体。准备在西城置业的王女士

表示,从整个济南来看,西部房价更适合自己的承受能力,“相对于东部唐冶或者北部的一些区域,西城目前的配套及生活环境更为优异。起码它在慢慢完善,从居住角度考虑,可以说性价比比较高。”

记者调查发现,进入9月,选择在西城置业的购房意愿明显增多,部分西城楼盘的接客量也呈逐日上升趋势。“这个月,客户到访量翻了一倍,预计销售任务破3亿,8月我们完成了1.65个亿。”绿地香榭丽公馆相关负责人告诉记者。他表示,迅速攀升的客户来访一部分是西城挤压过来的,另一部分是西边固有的客户群体,看到市场升温,加快入市。

“目前西客站片区土地稀缺,前期几乎都供应完毕。”

据西城集团统计显示,从2010年至2014年底,西客站片区共出让土地(居住加商业)141块,共计10215亩。从住宅用地的成交、地块容积率来看,西客站片区可形成的住宅最大开发量在1041万平方米左右,按照平均每套房子100平米来算,该片区将有10.4万套的住宅。“2012年,市场的项目不是很多,供应量不大,再加上刚开始开发,各种配套不是很完善,成交量有限,2013年、2014年的成交量有了大幅增加。2015年,特别是2016年受东部市场的影响,成交下滑明显。”世联地产认为,随着后期各种配套设施的完善,每年的成交量会有所增加,保守计算,该片区库存的消化周期在4至5年的时间。

## 腊山新区重点楼盘推荐

楼盘名称	项目位置	价格(元/㎡)	主力户型(㎡)	优惠
恒大翡翠华庭	北园高架桥西下桥口南行500米	9000	140—180	引爆黄金周,六重豪礼大回馈
恒大天玺	西客站淄博路与兴福寺路交会处	11000	170—260	引爆黄金周,六重豪礼大赠送
乐梦中心(公寓)	经十西路槐荫区政府东500米	8500—9500	40—70	一万抵三万,按时签约99折
绿地香榭丽公馆	济南西二环与济齐路交汇处	9000	114、133	国庆期间每平方米额外优惠50元
财富壹号	经十路与二环西路交汇处	高层:10500 小高:12200	105—160	一次性付款98折,按揭99折。
鑫苑世家公馆	清源路与淄博路交汇处	8300	93—119	电商1万抵2万