



▶东部的城市交通网络等方面日趋成熟。 本报记者 刘军 摄



政策落地 规划提速

一线房企集聚雪山片区

今年7月21日,济南市政府一次性批复了22个片区的详细规划,这些知名片区规划里面包括了雪山片区的整体规划。按照规划,雪山片区东至绕城高速公路东环线,西至凤岐路,南至经十路,北至胶济铁路,总用地16.58平方公里。

本报记者 刘万新

7月控规出台 雪山片区划定

该片区规划的出炉,从政策方面对雪山片区的发展作出了指导。按照规划,该片区主导功能为以居住、文教、综合服务功能为主,兼有体育、科研、生态休闲功能的新文化社区。

据悉,该片区城乡用地面积1658.24公顷。其中建设用地1341.01公顷,占总用地80.87%,包括城市建设用地;规划非建设用地317.23公顷,占总用地19.13%,包括水域、生态休闲用地等。

8月份,国务院批复了《济南市城市总体规划(2011-2020)》,根据规划,2020年济南市中心城空间结构为“一城两区”。按照该规划,雪山片区首次确认为主城区的一部分,而不简单的是郊区或者其他,这就有利于资源向该区域整体的倾斜。

见证十年地产变迁 知名房企落户雪山

从片区的整体规划来看,该区域以居住、文教和综合服务为主,而最近十年该片区的变化也印证着这一片区的最新规划。应该说保利花园是该区域内较早开发的

楼盘之一,当时产品跨度比较大,户型产品比较丰富,而且社区配套目前也已经比较齐全,是当时市场上最有代表性的楼盘之一。

随后进入该区域的是青竹园置业,2009年6月该公司在韩仓河西侧经十东路以北拿地,开发了九英里颀苑项目,由于定位脱离市场,加上其他因素,目前该项目仍在销售。

同时在2009年拿地开发的项目还有恒生伴山和百替御园华府,目前这两个项目或已清盘或在清盘。除此之外,雪山片区还陆续开发了中建凤栖第,天齐奥东新都、尚东1956、景和山庄等,可以说该片区的房地产项目十年间陆续面世,见证了房地产的十年兴盛期。

政府加速倾斜东部 硬件配套日渐完善

最近几年,东部的城市交通网络等方面日趋成熟,尤其是随着这两年房地产的回暖 and 飙升,东部受到了越来越多的品牌地产公司的青睐。

根据规划,雪山片区的交通形成四横三纵的大交通网络,横向的主交通要道有经十东路、世纪大道、飞跃大道、韩仓大道,纵向的主要道路有凤岐路、凤鸣路和绕城高速。

据悉,目前位于王舍人片区的济钢要搬迁到日照,

这对紧邻的雪山片区的环境来说是一大利好。此外刚刚确定的万达文旅城项目,其强大的旅游配套,以及万达强大的商业吸附能力,将有效解决配套不足的问题。

龙湖融创等房企进驻 雪山片区成热点区域

最近两年雪山片区陆续有一线房企进入拿地,尤其是雪山片区规划的中新智慧城更是吸引了多家公司的进驻,目前融创和建邦合作开发的中新国际城,今年首开以来多次开盘,目前已经成交十多个亿。而紧随其后进入的中建地产,目前开发的中建锦绣天地也已经认筹。

其实,该区域近两年动作最大的还属龙湖地产,先是其接手山东高速的两个地块,开发了龙湖春江郦城项目,目前该项目已经认筹几千组。随后其今年在韩仓河附近公开获取了三个地块,和万科合作开发万科龙湖紫郡和万科龙湖生态城两个项目,目前两个项目已经亮相,据悉其都由万科操盘。

从目前看,雪山片区内配套还不够完善,但是因为定位居住和文教等功能,该区域也更适合居住。尤其是随着一线品牌房企的进入,在强大的资源吸附和带动能力下,各种生活配套将陆续进入,雪山片区也会越来越有生活气息。

建设交通新枢纽,打造城市次中心

新东站片区华丽转身

“年初,我搬家到天鸿万象新天,仅半年时间,房价就翻了一番。”刚安家在新东站片区的孙先生说,济南向东发展不断加速,新东站这个区域还处在价值洼地,未来升值潜力巨大。近期,随着新东站的全面开工建设,新东站片区各种利好政策频出,越来越多像孙先生一样的市民,将投资、置业的目光聚焦这个区域。

本报记者 田晓涛

济南新东站升格再动工

4月20日,济南新东站正式开工建设。从2010年前后选址确定山东济南历城区王舍人街道冷水沟附近起,这个济南最大高铁站规划几经调整,终于从纸面走到了现实。根据新的规划,济南新东站约为西客站的两倍大小,类似于北京南站,地上两层地下两层,高铁和轨道交通R3零换乘,将成为省城最大的立体化、现代化综合客运枢纽。

此外,济南还将扩建机场,新东站将成为集城际铁路、城市轨道交通、长途客运、机场巴士于一体的综合换乘中心。济南西站、济南站,济南新东站将有站快线,还将有轨道交通。

从全省的范围来看,新东站是济青高铁的起点,不但能为连接半岛地区与省会经济圈打造“黄金通道”,也是全省外向型经济向内陆延伸的“咽喉”。从新东站一路向西,通过石济客专与郑济高铁,将填补全省西北、西南方向高铁线路的空白,打开通往中原地区和华北、西北地区的通道,战略意义重大。

新区价值获市场认可

自2003年以来,济南“东拓”战略推行已有十四年,如今的新东站片区已经得到市场的广泛认可,区域内新开发楼盘数量众多,包括深耕济南多年的天鸿万象新天,也有国内房地产行业龙头万科地产开发的

万科新里程,还有近年来济南房地产市场最大的黑马祥泰城,此外也不乏新城香溢紫郡、东都尚城等济南热销项目。

今年4月,新东站新的规划图和新东站开始动工的消息传出后,周边各大楼盘对片区升值的宣传也更多了,房价也涨了。数据显示,新城香溢紫郡楼盘均价自去年的6000多元/平米,涨到如今的10000多元。同样打新东站牌的万科新里程则从2014年时的7000多元涨到了现在的13000多元。

同孙先生一样,今年刚搬进万象新天新家的尚斐,在小区高处往北看就能看到王舍人镇,天气好时,甚至能看到已经开工的新东站。他告诉记者,前两年这边最便宜的时候一平米只不到6000元,现在这个楼盘的新房一平米已经过万,以后新东站建成,凤凰路打通,这里应该还有上涨的空间。

随着住宅项目的滚动开发和区域人口的持续导入,新东站片区商业价值也在逐渐受到青睐。据了解,区域内最大的商业综合体万虹广场已经开工建设,建筑面积达27万平方米,将打造济南最具特色的游乐商业综合体。

万虹广场销售经理裴鑫钢介绍,万虹广场已经同银座集团达成协议,将在项目布局13万平方米的银座购物中心,届时将成为整个东城最大的银座购物商场。此外,万虹广场还将依托开源路水道建设6.5万平米水景广场,约是三分之一一个泉城广场大小,供新东站片区市民休憩、游玩。如今,大地影院等数十家知名品牌商家已经确定入驻。

雪山片区重点楼盘推荐(部分)

楼盘名称	项目位置	价格(元/m ²)	主力户型(m ²)	优惠
百替郡王府	建筑大学西邻,经十路与雪山路交汇处向北500米	12000	洋房312 别墅250-400	3万抵8万
龙湖春江郦城	经十路与韩仓河西路交界处	待定	高层:95、107、110 小高层:115、125 洋房:122、140、150	高层:交6千抵2万, 小高层/洋房/商铺: 交1万抵3万。
中新国际城	世纪大道和凤鸣路交汇处东行八百米路北(体育学院北门对面)	待定	95-143	商贷98折, 一次性付款97折。