

药山、华山成济南北部两大桥头堡

济南走向新“黄河时代”

一年前,济南黄河大桥、建邦黄河大桥和济阳黄河大桥正式对济南牌照小车免费通行;去年12月,三年一次的城区基准地价评定,黄河北首次纳入城区范围。最近,济南市委提出“携河发展”,让黄河成为城市的内河,打破济南东西带发展格局;济南正在实现“大明湖时代”向“黄河时代”的转变。

黄河以南两大“桥头堡”
扛起片北部楼市供应

从2017年济南供应量看,济南北部是楼市的主要供应区域,集中在药山和华山片区。根据规划,药山片区将成为地区生产力服务中心、黄河和小清河观光游憩带重要载体、生态宜居的居住社区。

目前,片区内汇集了荣盛花语馨苑、三箭瑞景苑、万科金色悦城、海信九麓府、力高澜湖郡等五家房企。根据统计,五家房企今年供应以100㎡左右的刚需户型为主,价格集中在9000-10000元/

㎡。其中荣盛、三箭、力高、万科的供应量均不超过5万方,分别为4.5万、3万、5万、2.5万,其中海信地产供应量较多,今年将有20万方入市。

相比之下,同样作为济南北部“桥头堡”的华山片区,仅中海一家的供应量就达到140万方,由中海地产开发的华山珑城,主推户型集中在95-170㎡,能够满足刚需、改善等购房者的双重需求,定价区间为9000-15000元/㎡。整体看,济南北部的供应量在各区域内独占鳌头。



华山片区将成为北城最大的居住区

据悉,美猴王主题乐园由国际迪士尼顶尖团队打造,迪士尼总设计师参与设计,以中国西游文化为背景,

融合迪士尼、嘉年华的元素和理念,是一个互动性和娱乐性很强的项目。

根据鹤山片区整体规划,

美猴王主题公园旁边还将重点建设东方威尼斯水城项目。落成后将对济南北部居民提供文化休闲服务的便利。

城区基准地价调整 北部上升11.35%

济南市北部经济发展迅速,同时带动地价的上涨。去年底,济南市国土局召开济南市城镇土地级别调整与基准地价更新听证会,首次将城区用地基准地价评定范围扩展到黄河北,土地类型新增城区公共管理与公共服务用地。调整后的一级住宅用地基准地价为每平方米

6245元,较上一轮增长11.35%。

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商业、住宅、工业等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期法定最高使用年限其土地

权利的区域平均价格。

根据有关规定,“基准地价原则上每3年更新一次,并根据市场变化,适时进行调整。”业内人士分析,在基础设施和公共配套完善的区域,土地供应偏少,但是需求旺盛,该区域价格就会上升到一个高位。

(记者 刘亚伟)

片区发展迎来新机 部分配套在黄河北

从规划看,济南北部已经有华山湖、药山等大型项目规划,但根据最新城市规划,鹤山片区也是济南北跨的重要起步区。鹤山龙湖项目将被打造成集“山、泉、湖、河、城”于一体的生态宜居新型城市综

合体、国家级旅游度假区和5A级旅游风景区。

去年,济南推地入市助力“北跨”黄河北建设美猴王主题公园。项目位于天桥鹤山片区,总面积达366273平方米,土地面积约合549亩。

南二环沿线房源短缺

下半年有望“解渴”

“想在南边买套房,可是看了好几个楼盘都没房子,我就是怕现在能买不到房,以后价格再涨更买不起了。”刘达明是一名典型的刚需改善置业者,据了解,他目前住在舜玉路附近一套60多平的房子,而且是套学区房,现在想改善套大点的房子,又不想离开现有区域,于是有了购房的困惑。



二环南高架让南城居民出行更加便利

开发商缺货
南城住宅供需偏紧

之前提及南部的住宅项目,大家都会想到鲁能领秀城、中海国际社区、华润城这几个超级大盘,印象中这三个大盘都有着数不尽的房子,可如今,在南部配套日渐成熟,交通不断改善的形势下,南城住宅快速去化。记者了解到,鲁能地产近两年在领秀城附近新开发的鲁能领秀公馆、鲁能公园世家的新品也快速去化,现在已经无房可售。其中鲁能领秀公馆的售价从刚开盘的9000多元/平米,一年半的时间内价格翻番,房源售罄。与之一路之隔的百步亭中国MALL如今也是无房可售,记者走访发现,很多购房者前来问询,置业顾问回复目前没有可售房源,一批批购房者只能遗憾离开。

据了解,目前在售房源相对较多的便是华润城紫云府和华润城仰山项目,约300多套房源在售,但后续也没有待售房源,目前项目销售状况较好。

业内人士表示,目前南部房源供应偏紧与整体土地供应偏少有关,与新的预售制度推迟产品入市也有一定

关系。据悉,去年11月刚刚完成土地成交的南北康和文庄地块住宅项目都将于今年下半年入市销售,届时南部住宅供需紧张局面将有所缓解。此外,银盛泰在南部阳光舜城附近新项目也有望于年内入市,片区将再增加高端项目供应。

配套升级
南城再现吸引力

虽说目前楼市不仅南部出现供应偏紧的局面,但随着近两年南城配套的不断升级,南部的购房需求尤其是高端改善需求不断加大,这也给南城楼市吸引来不少跨区域的购房者。

之前提及南城,老百姓首先想到的是“别墅区、高端住宅”,而大型商业、高端酒店还相对缺乏,交通不是很便捷;如今,飞速发展下的南城仍是济南高端住宅的聚集地,同时大型商业落地,高架快速路畅达东西,星级酒店华彩入驻;从最新规划来看,未来的南城仍将加速蝶变,交通、商业、市政综合配套再次全线升级。

十年的时间,南城的交通从路少车少,发展到路多车多,情况虽有变化,但是居民出行依然不便。随着文庄

公租房和绿地、南北康、中海、华润、东河、西河、领秀城东区等社区的建成,增加常住人口50万人。2015年,二环南快速路全线正式通车,极大提升了南部通行速度,同时,借着修建海绵道路的机会,市政部门还在同步解决断头路、瓶颈路问题,如顺河高架南延、旅游西路、土屋路等。这些都疏导车流,极大改善南城的拥堵状况。逐渐完善的交通网将极大提高了南城的便捷。

目前,南城大型商圈基本成型。南部城区新增人口很多,光领秀城未来就要容纳10万人口。业内人士分析,新兴的商圈所辐射的人群体量很大,也很有发展潜力。去年,五星级希尔顿酒店和鲁能国际5A级写字楼已经投入使用。除了已经建成的贵和购物中心,中海环宇城外,未来还有绿地、华润等项目,南部城区将打造一个新的商业中心。

“南城一步步的跨越式发展,购房者都看在眼里,南部的优势已经不仅仅是地势和环境的优势,一个崭新的生活圈已经形成。”从事多年房地产研究孙先生表示,南部的购房需求尤其是改善型需求还将进一步加大。

(记者 葛未斌)