



本报记者 孙慧丽

## 1号线盘活西城 地铁时代济南提速

作为济南首条地铁线，轨道交通1号线自从2015年7月打下第一桩开始，每一个节点都牵动着泉城人们的心。2019年1月1日，1号线正式通车，连接长清与西客站，盘活了西城资源，让济南城市发展的骨架进一步扩展。

1号线让西城发展再提速。济南城市总体规划中指出，到2020年，济南中心城规划范围将向西南扩展至长清城区，西部新区将成主城区。济南西部将跨越新旧两城中心，拥享有利人群、商业、配套优势，发展盛景实力可期。而这一切，因为地铁的到来，变得如此顺畅。

济南轨道交通的建设，拓展了济南的骨架，密切了不同区域之间的联系。地铁开通，使得人们“时间可控”，可缩短城市的时间距离，降低出行的经济成本，人们选择居住时考虑的面也会变得更广。

济南发展提速，1号线仅仅是开始，未来R2、R3线的开通，还将让主城区的交通更为便利。目前，R3线正在加速建设；R2线一期工程已经开工，调整为王府庄站至彭家庄站，敷设方式以地下线为主，线路增加1.2公里，调整为36.4公里；西二环站至历山北路站区间增设4座车站，西周庄站以东区间增设1座车站，共设站19座；投资增加约29.3亿元，调整为229亿元。

轨道交通不仅拉近了城内各热点区域的距离，还拉近了济南与全国各大城市、甚至世界的距离。1号线、R2线R3线跨空间串联，方便市民乘坐动车、大巴，实现城际间快速互达。

## 地铁带火周边物业 站点500米内影响最大

地铁的开通也带火了周边的楼盘。“我之前在济南西部购买了公寓，本来还觉得



“2019年1月1日，济南轨道交通1号线通车，标志着‘泉城’济南正式进入地铁时代。这是济南城市发展史上里程碑式的节点，为济南人民的生活真正带来切实利好。随着济南地铁的网越织越密、越铺越大，无论是对城市空间发展战略的推动，还是对城市扩张、布局优化，还是对牵手京津冀、连接全世界，轨道交通都具有无可替代的重要意义。地铁开通盘活了周边资源，随着地铁的延伸，沿线地铁物业热度上升，不少开发商也打出了地铁房的概念，楼盘也进入热销期。不过，对于购房者来说，在购房时也需要仔细辨别。”

# 地铁时代带火地铁房 站点500米内为最大受益区，营销噱头细甄别

太远，现在看来正是时机，也真是买着了。”市民马女士在之前购买了绿地欢乐颂的公寓，她至今还记得当初置业顾问的讲解中，对她最有吸引力的就是交通便利的说明，尤其是坐拥1号线、R2线的双地铁的布局，“1号线已经通车了，以后出门就能坐上地铁了，感觉自己的房子真的是买着了。”马女士说。

业内普遍认为，轨道沿线物业价值提升显而易见，轨道交通会让周边楼盘的房价、租金更有保障，回报更加

稳定。轨道交通建设最主要带来的是人流量的提升，使得人流量集中，这对商业会有很大的拉动作用。站点周边500米内影响是最明显的，站点1000米内区域都是受益区。

如果说商业、学校、医疗是带动一个片区房价上涨的传统因素，那么地铁就是带动房价上涨的现代因素，特别是对于大城市以及道路拥堵特别严重的城市来说。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗对此深表赞

同的，不能一概而论，还有站点，由于周边的影响因素更多，某些因素的影响程度更大，都会“稀释”轨道交通的价值。

## 地铁房成营销噱头 购房者需仔细甄别

地铁开通后，不少开发商也打出了“地铁房”的概念，制造营销噱头，吸引购房者。虽然地铁确实给城市发展带来了巨大红利，但也应该正确看待地铁房的概念。目前，市场上不少地铁楼盘被过度炒作，也有很多打着地铁盘忽悠购房者的伪地铁盘。

不过值得注意的是，越是远期规划的交通线路，其站点分布是否改变、整个工程是否能如期、项目是否会下马等因素的不确定因素越大。由于预售房都是在售后1-2年内交房，二手房可以很快交房，因此购房者在选择轨道交通时应尽量考虑那些接近通车或者业已通车的线路，这样入住即可享受到轨道交通带来的便利。

因此，很多开发商在地铁还未开通就打出地铁盘标语，但是地铁的规划和建设可能要再等好多年，并且无法确定是否会改变。虽然在地铁未开通的时候房价相对会比较便宜，但是如果真的要等七八年甚至十年等着地铁开通又有多少意义呢？在入住之后的多年可能依然要忍受交通不便和施工的烦恼。所以对于那些尚未建设还在规划中的地铁盘，购房者，尤其是上班族还是要谨慎购买。

还有一些楼盘，周边配套设施建设建成遥遥无期，只能靠地铁这一个卖点，偏偏很多购房者就很上这个套，尽管连地铁口离自家的距离都不清楚，但依然心甘情愿地自掏腰包，买下这被夸得天花乱坠的所谓的地铁盘。

“在买房的时候，一定要从家到地铁口亲自走一遍，观察实际所需要的时间。最好选择在15分钟左右能够到达地铁口的小区，这样既可以享受到地铁的便利，又有相对安静的居住环境。”业内人士建议。