

问题:近两年,西客站、化纤厂楼盘火了,房价大涨。今年是否新增一些区域不那么火热且未来又有升值潜力?

2014年,东部唐冶新城和北部华山片区成为众多业内人士关注的焦点。在政府规划下,这两大片区都会供应配套完善的住宅产品,特别是在品牌房企的入驻下,产品特色独具创新。较于东部、西部、南部的火热,沉寂已久的北部泇口、小清河片区也会在今年加大投入,一批高性价比产品即将入市。

绿地“一线三城”将覆盖20多平方公里

唐冶新区开发再添大手笔

2014年的唐冶新城是提速发展的一年。新项目的陆续进驻、原有大社区的滚动开发建设,2014年唐冶区域近十个住宅项目再次推动东部新城的建设。除银丰唐郡、鲁商凤凰城、恒大名都、火炬东第外,绿地·济南智慧生态城、华夏帝景、和润幸福城也将投入唐冶新区的房地产开发建设。

唐冶成2014年重点规划区域

从城市发展规划看,唐冶区域属于济南东拓的必经区域,是今后3年内发展的中心地带,也是今年重点打造区域之一。唐冶新区规划设计为“一心三轴、两带多团”。“一心”是指唐冶新区行政中心;“三轴”分别是世纪大道城市功能发展轴、飞跃大道东部城区产业发展轴和唐冶大道山水景观轴;“两带”是指沿刘公河和土河所形成的两条滨河景观带;“多团”是指构成片区的多个城市功能组团。近两年的房地产开发建设已经带动了区域道路、商业、教育、共建等相关配套的发展。

据悉,进入2014年,规划部门密集发布了一批东部新建学校的选址情况,12所学校在东部建设,其中既有小学、幼儿园也有初中和高中。这些学校多集中在唐冶片区和高新区孙村、北胡片区。其中历城区就有8所,其中有5所位于唐冶新区。这一举措,将完善唐冶片区的教育资源,解决了业主买新房上学难的问题,也让区域商品房的价格更具升值潜力。

品牌房企陆续进入

据记者调研获悉,目前唐冶片区在售均价在每平方米6400元,两年时间里,房价每平方米上涨了近2千元,购房人群多为首次置业的婚房刚需,及需要改善居住环境且二环周边居高房价的改善。采访中银丰唐郡推广部负责人称:目前来唐冶片区置业的选择空间非常大,品牌地产商的不断进驻促进了区域产品的提升,产品的性价比堪比市区商品房。据悉,银丰唐郡2014年合计推出面积约25万平米,物业类型涵盖别墅、洋房、多层、小高层、高层产品。

去年年底,绿地与济南市政府签署协议,在济南东部城区历城打造产业地产,于今年一季度陆续落地。据悉,绿地此番东部大作将以唐冶新城为起点,经过郭店、空港到临港,沿机场路沿线,打造“一线三城”。“一线”是指机场路沿线,“三城”中的第一城叫绿地·济南智慧生态城,以“现代健康服务产业聚集”为核心打造约10平方公里的城市新中心;第二城叫绿地·齐鲁商贸物流城,面积约10平方公里,规划建设全国性综合专业批发市场、仓储物流配送、会议展览、综合商业等板块,计划2014年启动;第三城叫绿地·济南空港产业城,重点发展航空金融、航空物流、服务外包、电子商务、高端酒店等产业。采访中,绿地高管称:2014年,绿地东部的这三个项目将陆续推进,其项目的影响力争取超过绿地在济南西部的影响。(楼市记者 贾婷)



唐冶片区示意图

华山片区: 将现千万大盘

华山片区是一个全新的片区,在政府的主导下,正打造一个全新的华山。

华山片区升级启幕

2月16日,华山片区迎来安置区开工仪式。此次安置区的开工,意味着华山片区升级的启幕,其对济南北部的城市发展、对华山片区的人居升级,都具有着切实的重大影响。

华山片区位于济南市东北部,地处历城区“一带四区”(二环东路隆起带、洪楼高端商务区、东部新城、临空经济区和

南部生态假日经济区)五大发展板块的二环东路隆起带和洪楼高端商务区附近。

中海华山项目由中海地产集团开发建设,北至济青高速,东南至小清河,西至二环东路。项目总用地约14.6平方公里,公园区6.8平方公里,各类建设用地约5.0平方公里,地上总建筑面积约960-1160万平方米。其中,商品房建设用地约4000亩,地上总建筑面积约600万-650万平方米。

政府主导华山规划

根据《济南华山历史文化公园规划设计》,强调以华山为核心,实现一园一城、一湖三山、一心三廊、一环多景的整体布局。在未来,华山将发展成为集历史文化、生态景观、旅游休闲、商务居住等多功能于一体的国际级生态文化旅游新城,将以新城带动北部地区的繁荣发展,提升济南城市形象,升级济南城市服务职能,形成济南城北生态宜居地。

如此庞大体量的新城建设,由济南市政府全盘规划,由中海地产担纲开发建设。建成之后的中海华山项目,将再现古济南八景中含有华山的两处风景“齐烟九点”和“鹤华烟雨”,集山、湖、城于一体。

华山片区南临小清河,中心为6.8平方公里的华山历史文化公园,拥有4.2平方公里的湖面,同时包含了南、北卧牛山,整体形成了一湖三山的绝佳生态山体湿地,生态环境绝佳。

交通方面,华山片区西临济南东部城市主干道——二环东路高架路,与环城高架路网完美联通,能快速抵达泉城各个角落;北临济青高速公路,与城际高速公路完美联通,交通及其便利。

华山片区教育配套同样令人瞩目。据了解,规划有1所高中、2所初中、1所九年义务教育学校、4所小学、8所幼儿园,由济南市外国语学校全盘担纲;周边4公里范围内还有百年学府——山东大学以及山东省图书馆等教育配套资源,文化氛围极其浓厚。

与此同时,华山片区内计划配备占地75亩的医疗设施,外围拥有山东大学第二医院(三级甲等)、济南市中心医院(三级甲等),医疗资源充足;生活休闲方面,居民既可以免费享有山水兼备的华山公园,又可乘船沿小清河畅游大明湖,趵突泉和护城河,更可往北4公里欣赏壮美的黄河风貌。

华山配套令人期待

据中海地产集团负责人透露,中海华山项目将在今年下半年推向济南房地产市场,伴山揽湖,纷繁便捷的城市大美生活,已经指日可待。(楼市记者 刘万新)

《马上行动》下周启动

现招募踩盘小伙伴

“马上有福”,“马上有钱”等“马上体”是马年最火的祝福。“马上”作为一个副词,立即的意思,而如今更包含了美好的期盼。谈到马年的期盼,房企说:“马上卖房”;楼盘说:“马上售罄”;购房者说:“马上有房”……每个人都有美好的期盼。在小草嫩绿之时,在百花含苞时刻,马上行动,迈开今春最动感的脚步,追寻省城建筑之美。

齐鲁晚报推出马年重磅策划——《马上行动之2014齐鲁晚报春季踩盘活动》,集聚最广泛的踩盘团队,游走省城优质楼盘,观城市成长痕迹,记录最美印象。本次活动将于2月24-25日,由本报记者带队,摄影爱好者、全媒体专业资深记者、地产从业人员、购房者代表等组成的踩盘队伍,深入了解房企和楼盘的最新动向,实地参观售楼处、沙盘、样板间,扑捉忽略的销售细节,通过图片和文字表现踩盘中的感悟。本活动现在招募一同踩盘踏青的小伙伴,报名电话:85196379,85196176。



济南华山国家历史文化公园规划