

# 城市圈际不断外延,“四区”格局配套日渐完善

# “大城时代”引领水城地产格局新变

本报记者 张超



按照“一年打基础、两年见成效、三年成规模”的建设计划,2014年将是全市新区建设实现全面提速的一年,同时,一城四区全新格局配套的不断完善与深化也加速了聊城走进“大城”时代。

在全新格局引领下,城区外延不断延伸,崭新的待开发片区将带给市民置业新风,养老地产、旅游地产等多种类型化地产项目相继破土问世,市场更加细分,“大城”时代下的水城地产格局在悄然发生着变化。

记者观察

## 城市化进程中 楼市从未被冷落

地产先行的理念一直在城市化发展演变历程中占据重要席位。

纵观全市格局,一方面不断扩大的城市外延不断为各大房企提供空前的发展空间,一方面“四区”的格局也影响聊城市当前地产布局,围绕着南部新区、九州洼及徒骇河两侧新的滨水宜居居住区迎来价值全新增值;2014年城区棚户区也将集中实现现代化蝶变。

随着南部新城生活配套和城市功能的完善,新型城市综合体将会再造新的繁华商圈,教育资源的优化组合将营造崭新的学区格局。

高档住宅、星级酒店、购物商场、风情商街等一系列完善生活配套,提升商住品质的公共设施的落成投入,使得“高端、低密度、人文”等成为全市“居住”的关键词。

过去一年,全市格局发生新变,城际不断外延,棚户区改建和全新规划的相继出炉为聊城地产埋下种子,利好政策影响下,2014年水城地产类型化,多元化将更加明显,遍地开花的项目也势必为市民提供更多的职业选择。

焦点延伸

## 6.6万套安置房 “复苏”棚户区

据悉,2014年全市将建设安置房66385套,同时还将开工建设各类保障房37931套。

过去一年,全市棚户区改造实现了重大突破,全市实施了199个片区拆迁改造,拆迁面积1672.61万平方米,拆迁涉及9万多户。根据市政府要求,2014年我市计划建设安置房66385套,面积736.76万平方米。

此外,全市今年将开工建设各类保障房37931套,基本建成9500套,其中改造棚户区24480套,开工建设公租房11389套。有关部门将积极探索新模式,研究推进公租房和廉租房并轨运行的实施细则,确保年内实现公租房和廉租房统一规划建设、统一标准分配、统一运营管理等。进一步规范完善保障性住房建设和分配管理的政策,完善申请、审核、轮候和退出机制,规范分配和后续管理行为。

本报记者 张超

## 传统老区项目呈现现代化蝶变

超15个已确定开发主体地块的庞大待开发体量,奠定了老区当之无愧的优势地位,凭借成熟的配套和区域规划布局,老城房价稳中求升,庞大体量也一直占据全城地产项目的极大份额。

作为市内的传统老区,东昌府区坐拥城内黄金地块,凭借显著的区位优势,主城区的地块一直是地产开发商们争相抢夺的地块。

区内老盘一直领跑城区单房售价新高,这与其特殊的区位有着密不可分的关系,学区和环湖片区一度成为全市最为抢手的地块。毗邻兴华路,振兴路等路段的实际成交价格更是水涨船高。

调查显示,具备到重点中小学就读的学区房相比同等地段楼盘要高出5%—10%左

右,尽管如此,这部分房子仍旧是不少家庭的首选。随着老区闲置土地的减少,旧村改造工程腾出的土地或将改变这一现状,高价夺得出让地块的房企仍旧将“矛头”直指老区,业内人士透露,未来1—3年内,老区凭借各种成熟的资源配套,新推房源仍将成为不少有意购房者的优选之地。

坐拥老区核心地段的古城片区2013年可谓“风生水

起”,低密度仿古别墅区直指全市高端住宅单价新高。随着项目的推进,古城四区建设项目将掀起新一轮市民对于品质住宅的关注热。

头顶“金”字招牌的古城开发项目加之即将破土入市的大体量楼盘,传统老区并未对市场有着过多担忧,设计更加多元化,规划更趋合理,人性化的高层住宅相继成为开发商们的重点选择。

## 高品质楼盘相继选址东南

如果用几个关键词来概括去年和今年的聊城楼市,“东南片区”一定赫然在列,从刚刚过去一年入市的新房来看,在呈现刚需逐渐向改善性房源的转变趋势,房源品质更为突出,东部、南部片区的项目比重较大,也更受置业者青睐。

随着聊城社会经济,城市建设等领域的进一步发展提升,在本地房企的争相竞争下,

不少颇具地方特色的优质楼盘拔地而起,在此前提下,不少外埠房企也瞄准聊城市场。

近年来,聊城楼市吸引了恒大、荣盛等上市地产入驻,两大房企的相继入驻,给聊城地产市场带来了更加先进的房地产开发模式和运营理念,在给聊城本土房地产带来新鲜感的同时,也在一定程度上改变聊城市民的置业理念。

虽然聊城房地产消费市场目前仍以刚需为主,但从相继入市的130—170平新盘去化而言,城区楼市正在逐渐由刚需性向改善性房源转变。据数据显示,教育配套、商业及物业配套,宜居环境已成为市民置业的重要参考因素。

入驻房企带来全新的建筑和设计理念让聊城楼市焕发别样生机,主打宜居,绿色

人文,养老等理念的新盘聚集大量人气,精装,湖居等词汇也让新盘赚了噱头和人气。

从高端盘投资区位上看,这些楼盘多投资在东南部片区,相比传统老区,南部新城生态环境好,建设规划更加合理现代,且随着城市发展重心的南移,南部新城将吸纳更多全新项目入驻,区位优势更具潜力,投资置业前景更具潜力。

## 南部新区“芳容”今年初现

随着江北水城旅游度假区规划设计的稳步开展及各个城市功能区的明确定位,集中出让的大体量地块在去年年末已率先掀起整个南部片区地产格局新变。

江北水城旅游度假区水城大道西、徒骇河南地块规划公示,地块总占地面积20.3227万m<sup>2</sup>,总建筑面积44.272万m<sup>2</sup>,房源总套数超过3000套。出让的地块连接新老城区,将会是环境优美,地理

位置优越,交通便捷,因此,作为江北水城旅游度假区出让住宅地块价格要比主城区、经济开发区的普通住宅地块更具置业潜力。

同时,大体量地块出让也势必对板块间的地产格局产生影响,随着城市重心的战略南移和江北水城旅游度假区各种生活配套设施的不断完善,坐拥环境,出行等多重优势的地块逐渐升温,吸引不少房企和置业者目光。

从这些土地出让的位置和性质来看多为城建重点项目,集中在城市东南、大部分为多幅地块集中出让。从城市整体规划布局和“南部新城”城建规划框架的逐渐明晰。2014年,南部片区将成为诸多房企的必争之地,更多颇具亮点的全新楼盘或建筑项目将集中出现在南部片区。

按照江北水城旅游度假区“一年打基础、两年见成效、三年成规模”的要求,2014年

将会是聊城南部大盘集中“破土”的关键时期,随着土地的出让摘牌以及项目的相继动工,对于增加城区住宅市场房源供应,改变城区现存房地产市场格局将有深远意义。

城际外延不断“南展”的同时,区域布局和城建配套项目也陆续上马,地块的投资潜力也在持续升温,多个高端住宅项目选址南部新城,奠定了南部新区的地产项目的巨大发展潜力。

## 商住两相宜,北区地产类型呈多元发展

相当一段时期内,北部地块一直不温不火,相比学区及环湖地块一直升温的单房售价,北区楼市显“弱势”,但随着城市大格局的变化及发展,如今的北区吸引了大批市民来此购置置业,商住两宜的住区新规划让商业楼盘带动了北区形成较为完整的大型社区。

在不少市民眼中,城区北部受高速公路的限制,很

难有较大的发展潜力。而如今聊城北部已形成配套成熟的社区,荣盛房地产强势入驻开启了聊城的大盘时代,加速了北区乃至聊城市的城市化进程。

阿尔卡迪亚小区吸引数万人到此安家落户,刺激周围消费,大批市民的入住促进了该区域迅速发展。小区多期项目的相继问世让北区作为一个住宅区的板块更加鲜明,吸

引众多企业和个人前来投资,增加区域知名度,增加就业机会,提升区域竞争力,拉动城市的经济发展。伴随着阿尔卡迪亚小区的成熟问世,以此为基点辐射周边,西南、东北等大体量楼盘也相继问世,整个北区的投资置业潜力持续升温,市民眼中“禁锢”的思维定势也逐渐被打破。

同时,香江批发市场、长途汽车总站,已投用的大型物

流交易中心等完善的配套使北区城建布局更加缜密细致,同时也吸引更多的开发商来此投资开发。

随着近年来北区交通的逐渐改善,棚户区改造的稳步推进,农产品物流交易中心的建设投入、运河五期的整体景观规划、徒骇河两岸的开发等,聊城北部的居住环境越来越优,居住氛围愈加浓厚,居住价值逐渐凸显。

