

南部新城将建四个居住社区

分为“一核三心八区”,13所中小学入住

本报聊城12月30日讯(记者 张超) 据悉,江北水城生态旅游度假区将规划形成一核、三心、八区的功能结构。凤凰湖及湖边生态绿地,作为规划区的生态核心,引领整个地区的开发建设。环湖形成商务服务中心(城市CBD)、娱乐休闲中心(城市RBD)和公共管理中心,建成生态滨湖区等在内的八大功能组团。

据了解,江北水城旅游度假区今后将规划四个主要居住社区,容纳居住人口约28万人,根据服务半径合理布置各类服务设施,包括7所小学、4所中学、2所高中、3座医院以及社会福利院、社区福利中心等社区服务设施,结合现状村庄分布规划四处拆迁安置区,对3.1万村民进行集中安置。

以生态适宜和紧凑混合为原则,确定地块开发强度和建筑高度,沿生态走廊地区,开发强度相对较低,并向外逐步提高开发强度,商业中心区和高铁站地区采用高强度和高混合度的开发模式,增加商住混合、商办混合以及生产研发等用地类型,提高土地利用效率,实现生态宜人 and 高效集约的完美结合。

全区分为三个开发阶段,近期遵循生态为本、服务引领的原则,重点开发南环路以北的地区,打通南北生态空间。中期遵循产业带动、创意领衔的原则,重点开发凤凰湖东西两侧的地区,通过高品质旅游项目的建设,实现旅游产业的多元化和创新发展。远期遵循规模集聚,高铁带动的原则,重点发展高铁站前地区,以图未来高铁站点的建设,为凤凰湖地区的开发注入新的发展动力。



延伸阅读

南部新城划分为八大功能组团

根据规划,南部新城划分为八大功能组团。

生态滨湖区:凤凰湖以及周边绿地以及沿湖布置的会展中心、生态公园、演艺中心、科技展览馆、旅游接待中心以及湖滨广场等,是重要的城市生态空间。

生态公园区:包括了凤凰苑植物园、梧桐山生态公园、“四河头”水文化观光园,以及古运河文化商业街等公共服务设施和公园绿地空间,涉及中式的城市生态绿地是联通东昌湖和凤凰湖之间的重要生态廊道。

生态办公区:政务服务中心、花园总部基地等打造绿色办公示范基地,为企业提供高品质的总部办公服务以及公共管理服务,引领低碳化的办公方式。

站前商务区:结合未来的高铁站点,沿碧水路,打造新的城市商业中心和旅游服务中心,是未来城市重要的门户形象展示区,代表聊城的时代特色和城市活力。

文创休闲区:包括运河文化创意园、文化商业街区等服务设施,将创意产业、创意商业和创意旅游有机地结合在一起,打造可参与、可消费、可体验的创意旅游空间。

养生度假区:结合高品质医疗设施,集中发展健康养生产业,发展为辐射三省地区的养生度假中心。

田园度假区:包括田园度假小镇、都市农业观光园、农业采摘园和开心农场等作为农业产业化发展的示范基地。

生态居住区:依托亲水、亲绿的生态区位优势,和丰富多元的公共服务设施,打造高品质、高品位的特色生态低碳住宅区。

本报记者 张超

年终岁末,水城楼市趋于平缓

出让地块或掀新一轮“入市”热潮

本报记者 张超

纵观全年水城楼市,可谓看点颇多,从年初的小阳春,到平缓的年中过渡,再到“金九银十”的火爆成交,临近岁末,水城楼市趋于平缓,在房价经历四个月的连涨之后,岁末两月呈小幅回落,而随着下半年地块的集中出让,和区域版图的新变,或将掀起新一轮的入市及成交热潮。

四区版图渐显 南部新城看点颇多

从岁末集中挂牌出让的土地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,未来几年内,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,对于扩大城市圈际,增加城区住宅市场房源供应,改变城区现存房产市场格局将有深远意义。

随着江北水城旅游度假区聊阳路西、徒骇河南地块首次以“江北水城旅游度假区”名义公布住宅规划。地块总占地面积20.3227万㎡,房源总套数3170套的巨大体量引起市民关注。

从江北水城旅游度假区总体规划上看,聊阳路西、徒骇河南地块基本上位于江北水城旅游度假区圆心的位置。地块位于片区内南北向主干道聊阳路与东西向主干道南环路的交接位置,交通便捷;东侧紧邻1125亩凤凰湖,西侧紧邻徒骇河。



某盘火爆的开盘景象。 本报记者 张超 摄

岁末楼盘零星加推,楼市成交趋缓

水城楼市在经过数月的强势“飘红”过后,进入12月以来,水城楼市逐渐趋于平静,岁末城区仅四个楼盘确定加推,与此同时,推盘规模和新盘预售方面也逐渐降温。四个项目总计新推房源数量在600套左右,与此同时,开发商推盘热情和推盘规模时间趋于平淡。

从四个项目前期推盘和销售现状来看,加推新盘多因前期房源去化情况良好,暂无置房源而确定加推。定价方面,经过前段时间新盘的集中入

市而掀起的定价新高,新推房源定价更为理性务实,迅速去化意图明显。

进入12月以来,从楼盘项目优惠政策来看,开发企业逐渐出现分化。随着岁末的临近,部门房企开始备战岁末最后一轮的购房潮,部分一线房企针对置业者首次推出首付分期付款活动。而作为本土的部分房企而言,不少项目也纷纷加入促销大军,纷纷推出特价房等吸引市民眼球,按平米降价,附赠阁楼等。

现阶段从加推楼盘而言,几处项目各具特色,之前就曾掀起开盘热销的东南片区某盘火速售罄,进入12月以来,再次加推,仍以改善性房源为主,户型面积从90—136㎡不等,4300多元的每平单价仍是一个巨大的噱头,认筹当日便突破百组。而同时,优惠幅度更大,房源区位更加优越等都成为岁末加推房源的显著特色,诸多优势的叠加也让岁末加推的几处房源也吸引大批置业者的目光。

四季度房价连跌 房企备战岁末潮

根据中国指数研究院发布的百城指数统计,聊城住宅均价在年初的4个月平稳前行,从四月份开始,市场开始进入了活跃期,房价连续四个月出现了上涨,并且在八月份达到了顶峰。

在传统的“金九银十”季,聊城楼市可谓风生水起,尤其是十月份,三五天一个的项目开盘,更是引燃了市民的购房热情,推房量也是超过了已过的任何一个月份,数据显示,聊城前十个月房产成交达14000余套,成交量同比上涨近三成,随着四季度的来临,不少房企开始积极应对,促销让利迎接年末购房潮。

虽说市场空前活跃,推房量更是激增,根据中国指数研究院发布的百城指数统计,聊城9月,10月,11月的房价连续三个月出现下跌。9月份聊城百城价格指数显示的新房样本均价为5228元/平米,10月住宅均价为5212元/平,环比下跌0.31%,而从12月初公布的最新数据显示,聊城房价跌幅在1%—5%左右。

纵观全年楼市,无论是开盘数量,还是开盘次数来说,10月份都排在榜首,而随着四区版图的逐渐鲜明和城建拆迁项目的深入推进,集中出让的地块将进一步加剧新盘入市的步伐。