

D₀₂ WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

2014城区最可期待崛起板块

2013的时候,就被不少业内人士冠以史上最困难的一年,在经过产品结构调整、营销理念升级等一系列努力之后,数据证明2013年的各项交易量均很优异,与往年不同的是,卖房子费劲了些。

成功之后就有总结,总结的结果是好房子什么时候都不愁卖。什么是好房子?必然是天时、地利、人和缺一不可,那么与之休戚相关的板块位置就成为一个主要考量因素。2014年,潍坊城区最可期待的崛起板块及理由,我们试着做些梳理。

本报记者 周锦江 见习记者 段婷婷

01 万达商圈 “25小时”生活方式

还有不到百日万达广场就要与潍坊老百姓正式见面,万达预计开业前几日将会有50万的人流。这个数字是如何得来的?“潍坊市区近百万人口,应该会有一半人想来看看万达到底是个什么样子。”万达广场相关负责人如是说。

业内外纷纷对于万达广场的亮相寄予厚望,渴望看到一个不一样的商业圈子。而万达也已精于以全新的业态组合打造一个全新的生活方式,让更多的人享受到全业态圈子生活的便宜。

万达最新提出的“25小时”生活方式便是对生活圈子概念的最好阐释。何为“25小时”,即大型的全业态组合,让工作、生活、休闲、运动、会展、艺术等均可以在一个极小的半径内完成,大大缩短工作、购物等行程,这多出来的1小时可以休闲、逛街等等。

在潍坊既有的新华路佳乐家、谷德广场、泰华中百白浪河等成熟商圈之后,万达的出现将再造一个商圈。潍坊高层在视察万达广场时也要求潍坊万达广场要努力打造成潍坊的核心商圈,进一步丰富群众消费需求,提升城市商业档次。

有理由相信,鸢飞路也会因为万达的开业而变得更有魅力。

04 潍坊学院片区 教育资源区位优势受宠

众多周知,买房子地段很重要,潍坊高新区近几年发展相对比较快,高新区的房价并不比市中心的房价便宜,楼市的发展方向也将是南和东这两个方向,一个地段的房价偏高,周边一定有使其升值的建筑或者单位,特征比较明显的像人民广场和潍坊学院周边,尤其潍坊学院周边旧村改造完成后,房价直线上升。

此外,目前很多购房者认为在大学旁边居住可以受到学术氛围的熏陶,不仅利于孩子的成长,对于年轻人而言,也是益处多多。

加之随着潍坊市政府投资的不断加大,区域内的基础设施已趋成熟。学校、医院、银行、超市等生活配套设施一应俱全。从各方面来看,潍坊学院区板块居住资源已逐步成熟,宜居环境优越。

据了解,潍坊学院旁的楼盘也因此受到许多购房者的青睐,目前已有的麒麟公馆、金域华府、金马怡园、翰林新城状元府、栋盛苑、银枫家园、现代健康城等项目迅速崛地而起正印证了这一点。

上期微话题：

以房养老你怎么看？

“以房养老”是指老年人将自己的产权房抵押出去,以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式。在老人去世后,保险公司或银行收回住房使用权,这种养老方式被视为完善养老保障机制的一项重要补充。

去年9月,国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》明确提出,“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。此后,“以房养老”首倡者、幸福人寿监事长孟晓苏曾多次表示于今年1月推出新产品。

沈阳发布:从辽宁保监局获悉,辽宁“以房养老”试点工作已明确时间表。辽宁省“以房养老”试点工作预计在2014年配套政策出台后启动。目前国内一家保险公司总公司层面正在设计老年人住房反向抵押养老保险产品,该产品上市后将由其辽宁分公司在辽宁推出。

房行天下:对“以房养老”的敏感与疑虑,更多是年轻一

代面对高房价压力与养老焦虑双重挤压的结果。通过调查,共3542名受访者,其中74.56%不支持以房养老,也就是说仍有近3成的是接受以房养老的,同时有15.55%受访者的父母同意采用倒按揭或房屋抵押的形式以房养老。

楼盘网成都:2012年10月,时年79岁的他与当地社区管理机构签订协议,由社区出钱出力帮钟大爷养老送终,大爷百

年之后,把自己的房子赠送给社区。但如今,大爷却说自己后悔了。

施政689:12月4日,“以房养老”的时间表日渐清晰。近期,倡导者孟晓苏在多处公开表示,相关部门已让保险公司12月份拿出试点方案,1月份推出相应的保险产品。据悉,农村住房暂时不在试点之内。同时,首要涉及人群多为失独和无子女家庭。

玉清街区域

02 市政建设 带动楼市发展

玉清街是潍坊城区北部贯穿东西向的一条主要交通干道,多年来受白浪河桥未贯通的影响,一直未能实现全线贯通,该区域楼市发展相对缓慢。玉清街白浪河桥段已达到通车条件并于近期通车。通车后,不仅能缓解中心城区北部交通的环境,还能极大 促进楼市的发展。

据了解,2013年年初,潍坊市市政府决定由市建设局负责建设玉清街白浪河桥段,这是潍坊市区内长度最长、规模最大、造价最高的桥梁工程。工程自西向东从向阳路至四平路,路线全长875米。日前,工程已经达到了通车条件,这标志着玉清街具备了从长松路到潍县中路全线达到通车的条件。

奎文北一直是潍坊的工业区,包括亚星化学、齐鲁纺织及丽波日化等大型工厂都在此区域,随着潍坊“退城进园”规划的实施,奎文北成了潍坊市区不可多得的地块,吸引了众多的房企进驻,目前诸多开发商在奎文北拿地,开发了许多新楼盘。玉清街白浪河至虞河路之间的大片区域,已有茂华爱琴海、德润天鹅湾华安庭岸风景、东昊上河园、卧龙新居、水映幸福城等多个项目。

据悉,泰华也在虞河附近拿地,2014年,此片区商业也会逐渐发展起来,奎文北片区已经成为刚需购房者的乐土,玉清街道路的全线贯通,必将

对奎文北部房地产市场的发展起到带动作用。

03 长松路片区 体育、会展、商业新西城

从鲁发名城到茂华紫苑公馆、上城国际、三友翡翠城、奥文国际城等,30余个楼盘遍地开花,一个大型居住区已经呈现在眼前。

据了解,潍城区卧龙西街(西外环路-长松路)路段目前已基本完工。现场周围拆迁障碍基本排除,地下管线全部铺设完毕,桥梁已经完成,主路达到通车条件,预计2014年上半年实现通车。交通条件的改善,必将带动周边楼市的发展。

西外环路-长松路路段是潍坊齐鲁台湾城片区一条重要的东西向干道,西起西外环路,东至长松路与卧龙西街交叉口,于去年8月3日正式开工,全长1990米。

西外环路-长松路往东连接长松路、安顺路,往西连接西外环路,道路正式通车后,从长松路或安顺路到潍城经济开发区人民医院等地无需再绕行北宫西街,能够缓解北宫西街和西外环路的交通压力,改善西城的交通环境,同时也为齐鲁台湾城片区和整个西城的发展注入活力。

奥体中心、安顺广场的建成,满足了市民的休闲娱乐需求,大大增加了此区域的居住性。泰华金泰广场的入驻,泰华福乐多超市的迁入,弥补了此区域大型超市的空白,潍城区商业正在兴起。

05 新一中片区 因为一座学校而盛的地方

山东省潍坊市第一中学新校区位于宝通东街,潍县中路与潍安路之间,占地面积1259亩,被称作是亚洲占地面积最大的高中学府,这也是潍坊学子梦寐以求的地方。

随着潍坊市政府的东移,潍坊市行政经济中心也随之东移,总体看来潍坊市整体向东发展趋势明显。随着政治经济中心的东移,在过去的几年中高新区也迅速发展起来,周边房地产项目也火热发展起来。甚至有许多驰名中外的房地产开发企业和本地实力开发商企业入驻。细数一下,周边就有中建大观天下、恒大名都、风鸣郡、恒信金隅园、景泰铭城、华都凤凰山庄、春景花园等大型楼盘入驻。

相对于普通商品住宅而言,“学区房”具有单价相对较高、升值空间相对较大的特点。随着房地产市场调控政策的收紧,“学区房”的投资优势日渐凸显,无论是商品房市场还是二手房市场,即使是在楼市的低迷期,学区房的成交量与租赁量仍旧保持比较稳定的状态。

学区房要以居住功能为主,房子是要住很久的,不能为了学校而放弃了自己想要的生活动能。看房子的時候,还是要看它的居住品质,楼盘景观以及居住功能等方面。当然,拥有良好居住价值的基础上,如果周边还有学校教育资源,那么这个房子是非常值得考虑的。

位于潍坊一中周边,孩子上学不用愁。作为学区房周边配套当然也会很齐全,一个学校带动一片区域的经济發展。周边医院有潍坊市人民医院高新区分院,潍坊市人民医院第五人民医院和高新区人民医院等医院,周边银行有交通银行农业银行、邮政储蓄银行等营业网点网店。其他各项配套也很齐全。

资讯

弘润·金茂府 接待中心盛大公开

2月14日,正逢西方“情人节”和中华民族传统的“元宵节”,位于高新区桐荫街99号的弘润·金茂府项目接待中心正式公开。

弘润·金茂府项目总占地面积18.5万平方米,总建筑面积27万平方米,容积率1.4,绿化率45%,建筑栋数44栋,总户数1168户。项目集别墅、大平层、洋房、小高层、高层、沿街商业为一体。

弘润·金茂府位于规划中的潍坊东部高端居住规划区核心地带。谷德广场、潍坊学院、东明中学、金茂大酒店、第四人民医院、高新行政中心环绕周边。10分钟生活圈呼之欲出。

潍坊弘润置业有限公司秉承“以服务质量承载生活品质”的物业理念,立志打造潍坊全程智能化管家式服务住宅项目。项目附设外语幼儿园,并将建设大型的全日制配套学校。

诸城新农村社区 获人居环境范例奖

近日,住建部对全国“中国人居环境范例奖”名单进行公示,诸城市新型农村社区建设项目榜上有名。

据了解,全国共有36个项目获奖,山东省占得3席。

近年来,诸城市以新型城镇化建设为契机,积极探索社区化引领全域新型城镇化道路,坚持以现代化城镇的标准规划建设农村社区,统筹城乡一体化发展,高标准配套建设路、水、电、气、热等基础设施,美化、绿化、亮化、净化水平得到了显著提升,打造出了就业、就学、就医、居住于一体的新型农村社会综合体,有效推进了农村人口就地市民化进程。(住建办)

本期微话题：

返乡置业,你会吗？

因为一线、二线城市房价高企,身有余钱却在工作城市再难置业的群体庞大,近两年出现大量的返乡置业族。有购房者表示,今年春节,许多楼盘打出“不打烊招待返乡置业”的招牌,大年初一就开业。

分析今年春节数据,除了本地需求以外,不少城市有一个共同之处在于,今年春节返乡人群的置业热情远远不如去年了。换做是你,会返乡置业吗?