

黄金楼市·踩盘

看规划买房子

泰城周边崛起五大住宅区

本报记者 梁敏

街道宽敞,路面干净,绿化带修剪得整整齐齐,两边的住宅区鳞次栉比,路上的车辆虽不如市区多,可也并不显得稀疏,这就是记者对西部新火车站片区的直观印象。3日,为了探究城市发展现状,记者特地驱车来到西部卧虎山附近,一路上整齐、现代的规划建设,给记者一种直观的视觉冲击,将来到这里买套住宅成为一个挥之不去的念头。

“泰安这几年变化太快了,

别的不说,光看看房价吧,连郊区都涨到四千了,我真没想到西边那么远的地方会发展得这么好。”说这话的是泰医附院的一名医生,在一次闲聊中,她向记者抱怨自己连续错过了两个好房子:“第一次是几年前,我们单位在花园洲搞了个团购,那时好像才两千多,不过那边还没建设起来,我们都抱怨领导怎么弄了个穷乡僻壤。我没要那的房子,结果现在都翻了好几番了。第二次是在国华时代,开始去看房的

时候均价才四千多,犹豫了好久都没买,结果现在又翻番了,现在只能到卧虎山周围去买房子了……”

这位医生的话其实给市民提了一个醒,买房子之前最好看一下城市规划,如果一开始多考虑一下城市发展方向和未来发展情况,相信她就不会错过花园洲的房子了。近几年泰城扩张迅速,如果我们能够准确把握住规划方向,或许就不会再被房价牵着鼻子跑了。有一位资深地产人

曾经提醒记者,市民总爱提到自己的房子升值了,其实这是一个错误的概念,房子不但不会升值,相反它还会因为折旧等因素而变质,真正保值增值的是房子下面的那块土地。城市规模扩张,原本的郊区变成了城市繁华地段,这才是升值的意义。

3日,记者来到泰安规划展馆,仔细研读了泰城未来的规划建设,从繁杂的规划图中找出一个关于城市住宅建设的规划方案。在这份名为2008—

2012年泰安市住房建设规划图上,记者看到了五个住宅居住区正在崛起,它背后代表着海量的配套设施和商业项目向这五个地区聚集。“未来泰安城区的发展主要以向西、向南发展为主,住宅方面主要是五大终点分布区。”规划展馆的一名工作人员介绍道。在城市中心周围,紧密围绕着五大片区,它们分别是西部的火车站片区、南部新城片区、东南组团片区、白马石片区和东部新城片区。

下面就是记者从这五大片区中找到的目前最活跃的几个大型住宅项目:

西部:

泰山御府苑

泰山御府苑位于泰安市泰山青春创业开发区东南部,卧虎山南侧,小区地形顺应卧虎山走势,呈北高南低、东高西低之势。场地东部有一条汇水小溪,自然地形地貌和原生态环境保护均较为完好。房屋坐北朝南,依山而建,是上风上水的居家宝地,10分钟连接闹市区,坐享安静远离喧嚣。京沪高铁泰山站毗邻,升值潜力不言而喻。

该项目是由泰安市时代房地产开发有限公司开发建设的,建筑面积17万平方米,总户数1425户,是由53幢多层住宅、高层住宅和别墅组成的大型居住区。3日,记者实地走访了该小区,目前小区已经建成30多栋楼,其中别墅区的景观绿化都已经做得非常成熟,小区安保措施很到位,已经有不少居民入住。据了解,目前御府苑的均价还不到4000元/平方米,无论是从小区环境还是从户型设计上看,该小区性价比非常高。



泰山御府苑实景

南部:

皇冠·河滨园

市区有些居民对于皇冠·河滨园项目还有些陌生,但是它的位置很好记,该项目就在泰山医学院南邻,其售楼处恰好位于凤凰河公园中。2日,记者在该项目售楼处看到,碧波荡漾的凤凰河中,不时划过三三两两的游船,安静自然的风景让人陶醉。居住在市区的人很难想象,在泰城的南部还有一个比东湖、南湖公园美丽得多的河滨公园,而在旁边的皇冠·河滨园居住更是一种享受。记者采访得知,目前皇冠·河滨园项目一期住宅几乎售罄,二期住宅项目即将开盘,但是最吸引人的却是该项目的三期、四期工程。因为该项目最终计划开发成极具台湾风情的精致社区,所以后续商业项目将吸引大批台资客商入驻。

整个皇冠·河滨园项目总占地约126亩,总建筑面积约18万平方米,绿化率40%,北邻泰山医学院,远眺巍巍泰山,南依凤凰河公园,坐拥不可复制的生态环境,是集高档住宅、公寓商业、休闲为一体的智能化小区。建筑形式多元化多层、小高层、高层及商业街,由8栋多层、7栋小高层及3栋多元化建筑形式综合楼组成。小区设有休闲会所、地下停车场、超市等配套,并打造泰安台湾商业风情街,提高生活便利的同时,营造不同风情的商业氛围。

东南片区:

安居·上上城

安居·上上城位于泰明路南段路东,总建筑面积15万平方米,由泰安市安居房地产开发有限公司开发建设的。该项目占地约100亩,规划建设高层住宅、花园洋房,同时建有幼儿园、会所、4000平方米的商业街以及1.2万平方米的地下车库,小区绿地率45%以上。安居·上上城是泰城首个倡导“低碳生活”的上品楼盘,建成后将成为泰城首个集生活、购物、娱乐、休闲为一体的醇正北风格情上品人居社区。

安居·上上城建筑由山东省建筑设计研究院设计,以热情向上、自由现代的北美风格为主,外立面采用清新淡雅的香槟色,典雅高档,超凡脱俗;特色风情金铺,红色外墙砖,灰色钢瓦坡屋面,造型丰富,令人耳目一新的建筑形式,形成朝气蓬勃、别具一格的整体形象。设计上根据地块位置特点,将多层住宅、花园洋房设于南侧和东侧位置,从而营造出宁静、优美的生活居住环境。将高层住宅设于西侧和北侧位置,从而形成繁华的具有都市感的生活居住空间,并且高层位于中心绿化带前,还可以对景观形成最佳的利用率。

安居·上上城项目自从开盘以来,销售一直非常稳定,目前均价是4500元/平方米起。该项目一期主体已经封顶,正在进行内外墙装饰施工,该项目82—120平方米的二期精品户型正在接受预约。



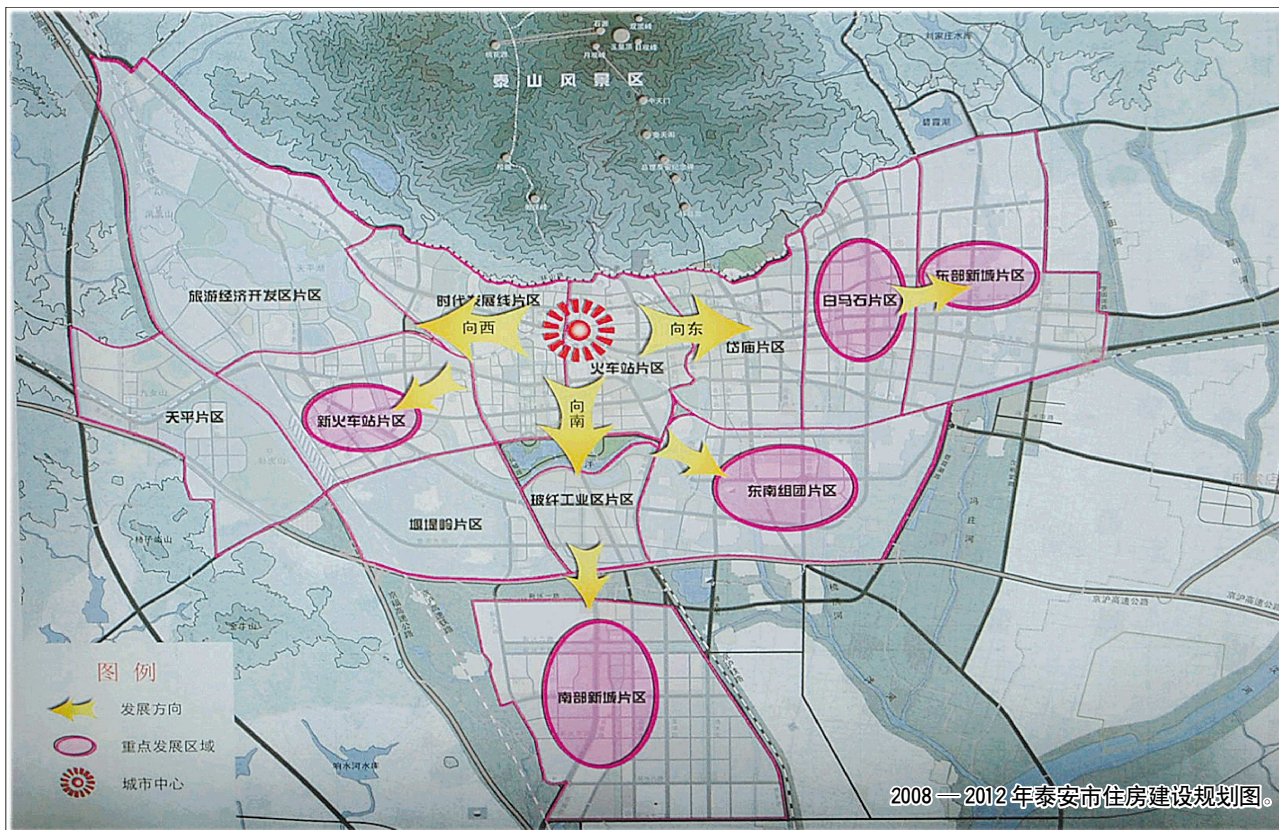
安居·上上城

东部:

大安绿视界

大安绿视界是泰城东部新城片区的重要商品住宅项目,它是泰城首个有一个16万平方米的生态社区,有“用眼睛呼吸的房子”的称号。整个大安绿视界项目在打造和谐自然的生态环境和生活环境方面不遗余力、精益求精。大安绿视界引进了东南亚风情园林,其注重利用丰富水景,让社区空气含尘量更低,并规划出300亩的生态绿景,丰富的植被,365天释放清新负氧离子,使社区内空气负氧离子含量比市区高出十几倍,空气质量等级常年为优,凸显了健康人居的本意。项目沿地块边界线布置七栋18层高层住宅,六栋多层住宅位于项目北侧,小高层住宅穿插其中。比多数高层、多层社区30%—40%的建筑密度,大安绿视界13.6%的超低建筑密度可以说是全城难觅。

据记者了解,大安绿视界项目的开发商的大安建业,该公司拥有18年的地产开发经验,18年来对泰城人居需求进行了深入研究,今年大安绿视界的强力出击,要把一个追求完美的绿色社区呈献在泰安人民面前。目前该项目位于泰安东部新城片区碧霞湖与老泰菜路交叉口东南角,正在规划公示中,即将动工。



2008—2012年泰安市住房建设规划图。