

风范

楼市特刊

编辑：周锦江
组版：李洪祥

地产片区「四环」已现

借鉴北京等大城市的位置划分和区域成熟度,再结合潍坊本地的实际情况,划分四环,也是为广大购房百姓和外地业者以提示。

以东风街为主轴,福寿街,胜利街,北海路,向阳路,所构成的区域为一环路,潍坊的绝对位置中心。

北官街,健康街,安顺路,金马路,所构成的区域为二环路。

玄武街,宝通街,潍县路,长松路,所构成的区域为三环路。

北外环(民主街),南外环,清池(潍安路),豪德(股大路),所构成的区域为四环区域。



潍坊楼市“四环”已现

本报记者 于潇潇

一环

潍坊一环地区在中心城区外溢式发展的过程中,界限在人们的视野里已经模糊。根据区域的成熟度,以东风街为主轴,福寿街,胜利街,北海路,向阳路,所构成的区域被业内人士归为一环,为潍坊

的绝对位置中心。一环内目前以商业和商务项目为主,如泰华荣观华府,阳光100,万达广场,潍美等新建在建明星楼盘。已经成熟运营的如金融街和泰华领域等商务办公区,将共同构建起潍坊的大CBD

商务区。这个区域以后再也不会诞生以居住为使用需求的房地产项目了。

在这种意义上的一环内,想要拥有一套完善大配套的住宅,已经不再是一件容易的事。

目前,潍坊市一环以

内房地产用地明显减少,成交的土地基本上是商业地用地,商品住宅用地微乎其微。一环内地块大多零碎而且供应少,导致这一区域新商品住宅的供应量继续萎缩,价格持续上涨。

今年年初大连万达拿下的离飞路老体育场片区,净用地(出让)面积140.94亩,成交价格达到223.5万元/亩,总成交价款3.15亿元。而业内人士估计,一环内土地年内成交价格或可升至近300万元/亩。

在售住宅新盘少 起价超过5000元

一环路新开盘少,在售楼盘中已经进入尾盘销售的楼盘超过一半。据了解,这些楼盘中的尾盘,有的是因为户型太大、总价太高而缓销,有的是因为靠近底层商铺而被购房者所挑剔。但是开发商的态度普遍乐观,认为地段好

且配套成熟,绝对不愁卖。业内人士告诉记者,目前,潍坊一环内几乎没有大规模的新开发小区,大多是几十亩的项目,即使这样的项目也屈指可数,而且不是处于销售后期,就是价格较高,超出一般工薪阶层的购买能

力。中心城区新盘供给偏少是整个房地产市场突出的矛盾,由此而来的就是不断高升的中心城区房价。

据了解,在一环内,现在的开发主要以写字楼、商业地产等为主,即使有住宅,也大都商住

一体,而且价格也遥遥领先。记者走访中了解到,目前,4000元/平方米的房子在一环沿线几乎绝迹,新开盘起价均在5000元/平方米以上,现有房源均价已近6000元/平方米。

一环沿线房子能卖高价,除了供应量少,配套

成熟,生活便利也是重要因素。在四平佳园,一位购房者告诉记者,之所以选择一环沿线的房子,是因为这里出门既可满足衣食住行的所有基本生活需求,这种生活氛围对其他区域来说,还需要时间去历练。

纯住项目稀缺

阳光100相关负责人表示,一环沿线新项目普遍为高层。最近推出的有限的

几块黄金地块,地价很高,因此楼盘售价就高,很难做纯住宅项目,其中必然会有

大体量的商业开发。由于不是纯住项目,项目自身的社区配套就可

能如大型住宅社区那样完善,但是由于一环是个成熟的区域,满足生活中衣食住

行,休闲娱乐的各种设施一应俱全,因此住在这里,与生活零距离接触是肯定的。

二环

由北官街,健康街,安顺路,金马路,所构成的区域为潍坊的“大二环”。从总体分布来看,在“大二环”内,记者粗略统计,在售项目近40个,目前除了潍城区内地段仍然以商业为主以外,多为中端或中高端的住宅区,平均价格在3500—5000元/平方米。

这个区域是潍坊近十年来积淀下来的,是相对比较成熟的,配套设施最完善的,交通最便利的,文教卫体最齐备的,相对而言是最适合居住的。

目前“大二环”区域已经属中高档楼盘集中的地区,中央生活城、领秀华城已经成为潍坊品质住宅的代名词。随着潍坊郊

区化进程的加快,当经济开发区、高新技术开发区等区域开发逐渐成熟时,包括“大二环”在内及周边地区都将属于城市的中心区域,这一地段的房价必将水涨船高。

近年来,随着城市化发展进程的加快,城市人口越来越多,而土地资源则变得越来越稀缺,住宅

向空中发展已成为一种趋势。潍坊虽然只是一个三线城市,但也渐渐打破了传统的多层住宅格局,一幢幢高层住宅拔地而起,而且有越来越多、越来越高的趋势。

如今高层早已成为很多购房者尤其是年轻人的首选,而在买房的时候,楼盘品质和价格是购房者

考虑的比较大的两个问题。

潍坊市内一、二环之间目前以高层住宅为主,由于原工厂、企业宿舍区大量存在,一段时期内可出让土地越来越少,这导致新盘上市量的减少。一环以外,二环以内的区域是购房者准备购买纯住项目的最佳地段。

普遍售价5000元左右

处于二、三环东部的高新区打起环境牌也为这部分楼盘增色不少。记者了解到,近期高新区城建局为提升绿化养管品位,围绕“绿染四季,花满全城,水润潍洲”的目标,以突出“生态、自然、节约、和谐”的绿化理念,在风筝会

来临之际实施苗木精剪、行道树补植、模纹更换补植、增花增色四大工程。

高新区城建局投资100万元,对高新区的各条主干道路上可以见缝插绿的地方进行增花增色,在春天可以观樱花、玉兰,夏天赏档赏、木槿、观花石榴,

秋天看百叶红,冬天望腊梅等。

根据最新数据显示,潍坊市(含奎文区、潍城区、高新区)商品住宅销售均价为4118元/平方米。

记者通过采访得知,除一、二环之间西南部中心区域以外,西部的潍城

区、南部的奎文区和东部的高新区,商品房均价都超过了全市平均水平,绝大部分楼盘的起价在4000元—5000元/平方米,有的楼盘最高售价已经接近6000元/平方米。

潍坊楼市中等户型及中小户型处于主导地位,

由于今后政策的支持,中小套型面积的住宅仍将是市场中的主流。一、二环区域之间,由于土地的稀缺,建筑类型更是以中小户型为主。而完全高层住宅项目将成为下一步的主流。

(下转D14版)

