

资源优化升级 激活城市活力

欢乐滨海城、株洲路两侧、张村河两岸、东李等片区将迎新机遇

□半岛全媒体记者 江海峰

随着城市群、都市群的加速发展,主城区作为青岛的核心,正面临着城市功能的升级。于是,合理控制规模,优化开发格局,推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变,便成为“十四五”时期青岛城市发展的重要方向。《青岛市自然资源和规划“十四五”行业规划》中提出,未来5年内,青岛将重点发展12个片区,其中主城区便占8个。这便释放出一个明显的信号:青岛城市发展的重心,将重新回归主城区。今天,我们就一起来了解一下这些重点片区。



►崂山区株洲路片区。 本报资料图

未来5年,这些片区将重点开发

近年来,“大青岛”一词被频繁提到,而青岛的城市发展也在不断向外扩张着,新兴片区不断崛起。但对于一座城市而言,盘活存量资源,为城市发展带来的影响,并不亚于开发新城区。对于青岛而言,所需要盘活的存量资源,便是主城区大规模“腾龙换鸟”后闲置出来的宝贵的土地资源。

不久前,《青岛市自然资源和规划“十四五”行业规划》中提出,将推动城市更新和低效用地再开发,并列出12个重点开发的片区:历史城区、邮轮港区、市北区老四方工业区、李沧区北客站及周边区域、李沧区世博园及周边区域、楼山区、城阳区白沙河北岸区域、青岛轨道

交通产业示范区及周边区域、青岛西海岸新区王台老工业区、青岛前湾保税港区及周边区域、崂山区株洲路两侧区域以及崂山区张村河两岸区域。值得关注的是,12个片区中有8个位于主城区,而这8个片区的发展思路颇为务实,均是对区域内已有资源进行优化升级。

东李多盘大战 再迎高光时刻

近些年,李沧区的发展扶摇直上,东李、北客站和楼山片区成为重点发展区域。而“十四五”规划中也将这几个片区作为青岛市重点打造的区域。但从房地产角度来看,目前优质土地和品牌房企相对集中的片区主要是东李。

东李位于李沧东部,世园大道以北。未来规划围绕世博园复兴,高标准打造以园艺景观、文化旅游、科普教育为特色的生态休闲旅游目的地,并加快园区西侧土地出让和开发建设。

而从市场表现来看,近两年鲜少有新盘入市的东李,随着新地块的出让、老地块的动工,在今年迎来新高光时刻,出现了多盘集结上市的盛景,除高层改善大户型产品外,还有大平层、电梯洋房、刚需小户型等多种产品,可以满足各位置业需求。

由金地、万科等多家品牌房企合作开发的森林公园,目前在售建面约113~143平米的产品,均价约为25000元/平米;绿城春溪雲庐,开发产品建面在127~190平米,目前仅剩少量房源,均价约为35000元/平米;绿城锦上月鸣目前在售建面118~156平米的产品,均价26000元/平米;尚未开盘的万竹云峰预计近期首推建面190平米左右的大平层和210平米的叠拼别墅,价格待定;华新园珺台预计8月中旬首次开盘,项目规划共计10栋楼,为10~16层的洋房和小高层,户型建面在104~136平米之间,价格待定。

欢乐滨海城片区刚需和改善聚集

从房地产的角度来看,作为老城区的市北区,“十四五”期间可集中开发的区域主要为老四方工业区,而欢乐滨海城作为从环湾大道进入青岛的门面工程和市北区的发展出路,成为主城区崛起的重要抓手。

这个区域的筹划最早始于2008年左右,那时的原四方区打算将这个区域打造成集购物、休闲、居住、旅游为一体的新城市地标区域。2013年,保利、绿地两家房企进驻欢乐滨海城,开始了首轮土地开发。随后的几年中,九年一贯制的青岛滨海学校的投入使用,为片区补齐

教育短板;长沙路立交桥的通车,彻底打通片区的快速出行通道;以休闲旅游为依托的邮轮母港的崛起,成为片区发展的产业支撑……可以说,欢乐滨海城承载了产城一体化园区的发展重任。

近两年,众多品牌房企不断进驻欢乐滨海城,为片区发展注入新的活力,开发的项目不仅有刚需产品,还有高端改善类产品,房源单价也从每平米2万元到4万元不等。先来看刚需产品:位于宜昌路的保利时代,目前在售建面约78~97平米的高层房源,均价约为21000元/平米,套总价150万元起;位于发电厂附

近的中海观澜庭,目前主要在售66~69平米的瞰海现房,均价19500元/平米,套总价99万元起。再来看改善及以上的产品:位于傍海中路的中国铁建中心,目前在售108~127平米的房源,带装修交付,均价约为24500元/平米;位于开平路的绿城和锦诚园,目前105~127平米的高层,均价约为27000元/平米;位于青岛理工大学附近的中海寰宇时代,目前在售105~143平米的小高层,均价约为28500元/平米;位于后海的青铁云上观海,目前在售143~200平米的大平层产品,均价约为31000元/平米。

株洲路两侧及张村河两岸将大变样

前几十年的发展过程中,崂山区形成了较明显的南北分化。浮山前一带已经十分成熟,而北部的中韩一带,尚有大片集中区域待开发。今年2月,崂山区在城市更新和城市建设三年攻坚行动动员大会上提出,未来3年,将重点发展株洲路两侧区域及张村河两岸区域。

针对株洲路两侧区域升级改造方面:依托总面积约10.34平方公里的株洲路两侧区域,计划利用3年时间,推动株洲路两侧项目的开工建设及建成投用;多渠道处置低效或闲置用地,收回盘活土地,重点发展虚拟现实等新一代信

息技术产业,打造高新技术产业集群,“青岛的中关村”呼之欲出。而对张村河片区将实施12个社区的更新改造,包括张村、李家下庄、刘家下庄、枯桃等住宅房屋和非住宅房屋的拆迁工作。同步推进华润万象汇、山东中医药大学附属医院青岛医院、张村河南侧配套初中等配套设施。

在两个片区迎来重大发展机遇的同时,融创、鲁信、海信、君一控股等众多品牌房企纷纷在此抢滩,打造的产品也大多走高端路线,均价动辄每平米四五万元。其中,融创崂山壹號院目前在售188平米

的小高层产品,均价约为48000元/平米;鲁信有邻花园目前规划已出,将建设8栋高层商品住宅和1栋人才住房,据了解将主要开发大平层产品,均价待定;静山悦园目前在售多层花园洋房和小高层,其中洋房建面在170~320平米之间,均价55000元/平米,小高层建面约为150平米和190平米,均价49500元/平米;海信璞悦近日加推新楼座,建面约118~175平米装修高层和小高层,均价在36000元~38000元/平米;中联依山伴城目前在售4期高层产品,建面86~128平米,均价24000元/平米。