

楼市板块最新全景扫描之市北篇

三次集中开发 楼市旧貌换新颜

青岛房地产市场上,市北区一直是中高档楼盘的扎堆地,也是普通市民置业时的首选区域。纵观市北楼市,大致有三次比较集中的区域开发,分别是浮山后居住区开发、中央商务区规划建设和小港湾拆迁建设,这三个片区的建设,让市北区从形象上成功摆脱了老城区的破旧落后面貌,功能上也为城市产业升级奠定了坚实基础。

2000年以来,浮山后经过集中建设推出了上千万平方米的住宅,楼盘配套和品质经过不断提升,让这里由一片庄稼地变成成为市区最大的居住区。浮山后一至六小区、湖光山色、四季景园、鼎都、鼎城、福岭嘉苑、中房夹岭沟小区、丽景苑等楼盘都已成为成熟社区,二手房每平方米销售价格由2000年的1000多元上涨到了现在的5000元至8000元这一区间。

2003年,为促进青岛市改革开放和经济社会的更快发展,青岛市委、市政府作出建设青岛中央商务区战略性决策。一提商务区建设,很容易使人理解为房地产开发,青岛中央商务区在规划建设时,把房地产开发仅仅作为商务区建设的空间载体,而把工作重点放到确定商务区的主导产业方面。使得这一区域的开发模式与浮山后有了质的区别。青岛中央商务区是从2006年10月开始规划建设。其规划区域在青岛市中心位置,规划面积为3.1平方公里,目前已经完成了概念规划和控制性详细规划的编制,进入了大规模开发建设的实质性阶段。目前这一区域已有项目主要有万达39克拉、嘉合新兴、良辰美景、中海山东路项目,单体规模都在10万平方米以上,均价也都以超过7000元关口,整体上已形成高档居住区的雏形,为将来进一步完善商务功能提供了基础。

2005年,市北区开始小港湾改造计划,和记黄埔的入住为这一区域带来了打造青岛“维多利亚港”的全新概念,总建筑面积将超过100万平方米。“环湾保护、拥湾发展”战略提出后,小港湾的战略价值进一步凸显。目前该区域拆迁全部完成,回迁房今年8月开始回迁,剩下的关键问题将是和记黄埔的商品房项目的启动时间和开发方式。

本报记者 赵健 实习记者 马海舟



小港湾改造回迁区

市北区部分楼盘信息

数据来源:青岛网上房地产

| 项目名称 | 地址 | 可售套数 | 总套数 | 2009年销售量 | 累计均价 |
|-----------|----------|------|------|----------|-------|
| 青岛万达广场 | 延吉路112号 | 2588 | 3038 | 84 | 9479 |
| 新侨花园 | 同德路73号 | 461 | 592 | 86 | 5873 |
| 良辰美景 | 山东路117号 | 435 | 1279 | 31 | 7540 |
| 嘉合新兴 | 山东路130号 | 426 | 1005 | 107 | 7378 |
| 河马石商品房项目 | 劲松一路236号 | 361 | 510 | 35 | 5861 |
| 福岭嘉苑 | 合肥路278号 | 211 | 773 | 50 | 5806 |
| 海青家园 | 同德路1号 | 135 | 1157 | 22 | 6811 |
| 颐中银街二期 | 辽宁路 | 105 | 178 | 6 | 9608 |
| 鼎都 | 福州北路135号 | 100 | 1119 | 10 | 6923 |
| 城市花园二期 | | 80 | 176 | 12 | 7853 |
| 海泊雅居 | 西吴路69号 | 61 | 114 | 6 | 6709 |
| 青岛东广场商城商场 | 镇江北路52号 | 60 | 61 | | |
| 祥云花园 | | 55 | 70 | 8 | 9766 |
| 艺苑大厦 | 兴安路11号 | 55 | 140 | | 7656 |
| 如意家园 | 延安三路61 | 50 | 180 | 5 | 8765 |
| 都市阳光 | 延安三路128号 | 43 | 229 | 3 | 9007 |
| 康储山庄 | 福州北路90号 | 38 | 146 | | 6244 |
| 天福绿洲 | 昌乐路1号 | 36 | 200 | | 8389 |
| 桦林美邸 | 上清路16号 | 34 | 76 | | 12780 |
| 四季景园 | 合肥路666号 | 30 | 1139 | 3 | 6320 |

市北楼盘资料信息

太平洋怡和公寓限价商品房

项目以中小户型为主,面积大都在八九十平方米左右,销售均价为5135元/平方米,最高售价为5643元/平方米,最便宜的仅为4835元/平方米。太平洋怡和公寓限价商品住房共有6栋楼,已经全面进入主体施工阶段,计划于2010年9月30日前交付使用。

嘉合新兴国际服务公寓占地2.4公顷,总建筑面积约15万平方米,由三栋板式高层和一栋L型高层单体组成。整个项目分为两期开发,一期开发为国际服务公寓、全套房酒店公寓、国际会馆、精品商场;二期开发为星级酒店。面积从64~153平方米不等包括套一、套二、套三等多种户型。

青岛万达广场

项目位于青岛市市北区延吉路122号,该工程属于特大综合型商业住宅建筑群,集住宅、商业、办公、会议、休闲、差旅服务等众多功能为一体,由多栋高层建筑和商业建筑组成,建筑特点“插蜡烛式”群体建筑。

总建筑面积381338平方米。地上层数:酒店26层;1#、2#住宅30层,3#住宅31层;商务楼B44层、商务楼A43层。地下层数2层。最高檐口高度:商务楼B,150.5米。地下室建筑面积65800平方米,地下室为两层,地下一层层高6.0米(覆土部分层高3.6米)、地下二层层高5.0米,横轴总长199.4米,纵轴总长202.5米,地下室规模大。

新侨花园

位于市北区同德路73号(中房福岭嘉苑对面),宁安路与同德路交界处,规划设计有六个高层,分别为17~28层。已于2008年初开工,预计2009年底交付,届时可提供592套商品房,套型面积为78~135平方米。

嘉合新兴

该项目由嘉合置业有限公司投资建设,项目南临家乐福,北靠第二条东西快速路。是集服务公寓、酒店公寓、国际会馆、精品商场和星级酒店的大型城市综合体,是中央商务区(CBD)的唯一综合性建筑群。

中房福岭小区

项目西北靠308国道。南与福州路小区为邻,西南侧福州路直通海岸线。规划伊春路贯穿小区南北;211、212、3、369路等多条公交线路可直达该小区,交通十分便利。

小区建筑面积20万平方米,绿化率30%左右,多层,低密度成熟社区,配套齐全、暖气、煤气、有线电视、对讲门、幼儿园、小学各一所。规划的商业中心,社区服务业将很好满足当地居民的各项生活需求,物业管理由专业物业公司统一负责。小区套型以套二、套三为主,面积从65~110平方米,顶层带阁楼,满足不同销路者的需求。

海青家园

位于青岛市市北区同德路1号,建筑面积2万平方米,共建有176套住宅,并设地下停车场。靠近黑龙江路保尔东站,毗邻福岭小区。项目共有两座11层板式小高层和5~6层的多层,建筑面积在95~120平方米之间,层高2.9米。

海信都市阳光

毗邻东西快速路,总建筑面积约4.9万平方米,由商业和住宅两部分组成。其中住宅部分共计四个楼座,300余户,构成一个封闭、独立、和谐的居住社区。精装修中、小户型,面积在90~150平方米之间,户型以套二、套三为主。

http://www.homenice.com.cn

DareGlobal
大亚木业HOMENICE
宏耐地板

牛年瑞春

3.15
二喜同庆

惠中国

3月14日—3月15日

详情见店堂公告

感恩之喜

贺宏耐地板蝉联全国销量三甲,限时限量“感恩板”

“感恩板”69元(厚度8mm) 89元(厚度12mm)
全国统一售价

全国限量999户 限活动期间

新品之喜

新纽伦堡“地暖王”系列新品上市,温暖推广进行时

10毫米,更适地热!

全国统一推广价180元

品牌之喜

贺宏耐荣获“30年中国品牌创新奖”,全场特惠

1)、进门有礼

- 消费者进店即可获赠免费地板安装检测服务
- 在2009年结婚的顾客凭相关证件进店即可免费获赠地毯一个
- 活动当天进店的顾客均可获赠宏耐精美小礼品一份

2)、价格特惠

| 产品系列 | 原价: | 315特惠价: |
|------|---------------------|---------------------|
| 木之痕 | 235元/m ² | 166元/m ² |
| 帝霸 | 180元/m ² | 139元/m ² |
| 巴洛克 | 196元/m ² | 137元/m ² |
| 纽伦堡 | 170元/m ² | 129元/m ² |
| 林之韵 | 152元/m ² | 114元/m ² |
| 阳光爱慕 | 126元/m ² | 95元/m ² |

3)、全款折上折

签单当天结算全款即可享受全款(现场结算部分)98折的优惠

本活动解释权归宏耐地板所有