

小鹏看房



拨拨拨灵灵灵
82888000

近日,随着青岛市城市更新与城市建设三年攻坚行动的深入推进,一批重点交通基础设施项目纷纷启动建设。以唐山路快速路、重庆路快速路等为代表的一批重点交通工程,不仅破解了百姓出行的难点、痛点,也为城市格局产生了重要影响,尤其是对楼市发展,在有效平衡南北差异的同时,也将大大提高刚需楼盘的性价比。



道路交通状况的改善将大大方便居民通行。资料图片

唐山路打通工程

如果居住在楼山后附近,想去崂山,你会怎么走? 要么走升平路一金水路,再沿青银高速一路向南;要么就只能沿重庆路南下,再向东。无论选择哪条路,通行效率似乎都不太高。但如果附近的唐山路能直连青银高速,通行时间完全可以压缩在半小时以内。

日前,备受关注的唐山路打通工程进入到社会公示阶段。众所周知,目前李沧区北部仅有金水路一条东西主干线,其交通压力可想而知。随着唐山路打通工程规划的出炉,将大大缓解主城北部东西交通的压力,进而完善整个青岛北部的交通网络。

唐山路打通分两段进行公示,第一段为环湾路至重庆路段,全长约2.9公里,是贯穿东岸城区东西主要的交通走廊。初步方案为高架主线双向6车道,地面辅路双向6车道,同时设置环湾路互通立交及两对上下桥匝道。另一段为重庆路至天水路段,全长约3.3公里,是贯穿东岸城区东西主要的交通走廊。初步方案为主线双向6车道,隧道与高架相结合形式,地面辅路双向6车道,穿越老虎山段无地面辅路。全线设置1座青银高速部分互通立交,并增设青银高速出入口收费站,同时在老虎山东西两侧各设置1对接地匝道衔接地面辅路;同步实施黑龙江路节点南北地道。

通过公示内容可以看出,新建唐山路将以高架+隧道+地面辅路的形式建设,基本为双向6车道,其中隧道为穿越老虎山段,无地面辅路。也就是说,唐山路建成后,将成为主城区北部的一条东西快速路,这将大大提升道路的通行效率。对主城区北部来说,唐山路打通意义非同寻常。首先,将有效缓解金水路、九水路等东西通道的交通压力,同时也大大缓解安顺路、文昌路等南北通道的通行压力,为市民的日常出行带来极大的便利。其次,唐山路的打通,有助于加强环湾路、重庆路与黑龙江路等南北通道的互联互通,平衡各南北通道的车流量,缓解周边交通压力,方便周边百姓出行。

楼市解读

从地图上看,打通后的唐山路将从西向东先后连接老沧口、南岭、十梅庵等居住片区,将李沧北部这一区域用一条“城市主干线”一以贯之,拉动沿线板块的快速发展,其实际意义不可限量。几年前金水路还是一条断断续续的横向马路,沿线居民出行十分不便,然而2015年底、2016年初金水路全线打通之后,顺利连接了南北向道路20余条,连通滨海大道、黑龙江路、重庆路、环湾路等多条城市主干道,沿线交通状况发生质的变化,拉动多个新兴片区楼市价值也不断上扬。

而眼下,楼山后、青铜片区等成为近期发展的重点,位于这里的“青岛胶州湾科技创新区”已经正式启动,北至白沙河,东至重庆路,南至唐山路,西至海岸线,总占地面积30.3平方公里,是青岛市区仅剩下的大片连贯性的土地。未来这里不仅将成为青岛市区楼市新的支撑点,同时每平方米一万多元的房价更是让这里成为刚需住宅的聚集区域。眼下交通问题成为困扰这里的主要发展因素之一,但唐山路打通,让这里向东、向南有了更好的出行选择。

重庆路高架桥项目

如果你是工作在青岛的南部,但居住在北部这样的“南工北宿”的城市“候鸟”,相信一早一晚重庆路的拥堵会让你印象深刻。没错,青岛作为一座“口袋”型城市,南北交通仅有三条主路:重庆路、黑龙江路和环湾路。正常时段还好,但通勤高峰期,就像大海涨潮一样,这三条主干路都要承受巨大的压力。如今一条全新的南北高架快速路已经被提上日程。8月4日,青岛市住房和城乡建设局发布《重庆路快速路工程公众参与公示》。公示信息显示,根据青岛市城市总体及道路网规划,重庆路快速路南起山东路,北至流亭立交,全长约22公里,规划方案为高架主线双向6车道,地面辅路双向8车道。全线设置雁山立交、跨海大桥高架路立交(已建成)、唐山路立交、仙山路立交4座枢纽立交,及长沙路立交、福州路立交、金水路立交3座部分互通立交,同步设置上下桥匝道。

据测算,重庆路快速路建成后,从山东路开车去城阳区中心城区,仅需20分钟左右,比目前节省约一半时间,交通高峰期节省时间更为可观。而且从整个城市道路网络布局来看,重庆路快速路直接或者间接将现有或在建的流亭高架路、仙山路高架路、跨海大桥高架路、杭鞍高架路、胶宁高架路、环湾快速路、胶州湾隧道“串联”起来,编织成网,可以更好地挖掘和发挥快速路的优势。

楼市解读

重庆路自北向南纵跨城阳区、李沧区、市北区,是贯穿主城区南北主要的交通走廊,这一快速路的建设,无疑将提高沿线区域出行效率,并有效缓解环湾路、黑龙江路、青银高速等南北通道的交通压力。城阳南、流亭北无疑是最大的受益区域,眼下城市北部这片区域已经形成了流亭、十梅庵、楼山后等多个新兴发展区域。尤其是白沙河片区和之前流亭机场区域,在新一轮国土空间总体规划中,曾把这里定位为“青岛副中心”“未来之城”等,在编控规对该片区的功能定位是“青岛新中心、湾区活力城”,将片区打造成为一个文化娱乐时尚消费中心、一个高端产业中心。目前这些区域住宅还被称为市区刚需外溢的板块。但重庆路快速路,无疑将这一片区与主城中心区域的空间再度拉近。从这里出发去往市北、崂山、市南更加方便。30分钟通勤时间,即可到达市北、市南。而眼下这里每平方米一万多元的房价,同样会让这里成为最具性价比的区域。

浮山隧道打通工程

从浮山后的银川路附近前往山前的香港路,你会怎么走? 虽然直线距离一两公里,但需要先绕行海尔路,一两公里的路程走出了七八公里的距离。也正是因为如此,海尔路承担着巨大的交通压力,尤其到了早高峰,也成了人们出行最头疼的难题。

就在本月,青岛市住房和城乡建设局发布公示,针对浮山隧道工程征求意见。根据公示中的规划,浮山隧道工程是串联崂山和市北两区、实现东岸城区南北联系的重要通道,根据初步线位方案,工程南起香港东路,以隧道形式下穿青大三路、浮山山体,连接劲松五路,北至辽阳西路,全长约4.4公里;拟在香港东路、银川西路南、同兴路北、辽阳西路北分别设置隧道出入口。隧道主线采取双洞、双向6车道规模。

楼市解读

对于浮山隧道规划的意义,从今年上半年市住房和城乡建设局对网友提问的回复中,曾经提出作为城市主干道,承担浮山后与前海区域的交通联系功能,浮山隧道建成后将成为青岛南北交通的另一主干道。而对于楼市来说,浮山隧道的开通,让浮山前和浮山后从之前截然不同的两个地方,连接成为整体。浮山后在经过几十年的建设,目前已经具备商业、教育、交通等非常完善的配套。尤其是教育,更是成为这里房价最有利的支撑。但浮山后相对匮乏的景观资源,也让这里长久以来只能满足“刚需改善型”的定位。但浮山隧道的开通,几分钟轻松到达山前海岸线,这让浮山隧道不仅将完善浮山后的交通设施,更重要的是还将优化这里的居住条件。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

交通项目密集亮相 这些区域将成热点

『青岛胶州湾科技创新区』、白沙河片区、流亭机场区域的刚需楼盘将大大提高性价比

项目 1

项目 2

项目 3