



小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

6月25日是端午节假期后的第一个工作日,家住李沧区的董琪在上班出发前,习惯性地打开导航软件,想看看走哪条路上班更顺畅。让他没想到的是,系统这次没有推荐平时经常走的海尔路,而是让他从跨海大桥高架路二期进入黑龙江路。“之前听说是8月份通车,没想到现在路就通了。”董琪感觉有些惊喜,这样每天上班通勤时间能节约10分钟。

在一个城市购房置业,首先要看地段,地段好不好,配套最重要,而相关配套资源中,交通又是重中之重。随着市区内多条道路陆续开工、通车,不仅让购房者有了新的选择,同时也改变了人们的置业方向。



扫码关注  
“青岛早报地产”

### 多条道路通车 织起交通网

早在跨海大桥高架路二期通车前,青岛早已有多条新建交通主干道投入使用。仅是去年12月26日一天,全市就有6条道路同时通车。特别是辽阳路快速路、唐河路—安顺路这“一横一纵”两条城市“走廊”,有效缓解城区道路交通拥堵,让出行变得更便捷。而在今年年初重庆路高架路工程项目也正式开工,作为连接青岛南北的重要道路,重庆路横跨城阳区、李沧区、市北区,是贯穿城区南北主要的交通走廊,也是进出青岛的重要通道。采访过程中,有规划方面的专业人士告诉记者,青岛城区多山地,而且是沿海而建的城市,从地形上看是“上宽下窄、倒三角形、口袋状”的地理形状。这样的布局无法像其他城市那样发展环形城市交通主动脉,所以在青岛并没有出现类似北京“三环”“四环”这样的路网结构。而是因地制宜地采用横竖交错的“网状”结构。记者了解到,未来青岛市区将规划形成“环湾辐射、七横九纵多连”的高快速路网格局。未来规划都市区高快速路接近1000公里,城市快速路与高速公路一体化衔接,实现主城、辅城、新城及重大交通枢纽之间的快速联系,进一步拉大城市的发展框架。

其实,这样的路网规划一直是青岛在沿用的城市发展路线,多年前修建完成的胶宁高架、新冠高架,以及跨海大桥高架路、环湾路等等,一直作为城市主干道,承担着东西和南北主干路的作用。而从去年开始,随着辽阳路快速路工程、南京路拓宽工程,以及跨海大桥高架路二期工程等一系列新建道路的开通,最初一条条独立的主干道、高架路连接成“网”,堵点逐渐消失,城市通勤效率大大提高。多条断头路的打通,让城市微循环进一步通畅。以去年打通的劲松五路为例,南起滁州路北至黑龙江路,虽然只有1.3公里长,但成功串联市北、崂山两区,让人口密度较大的浮山后有了更多出行选择。

### 道路畅通 置业有了新选择

道路更加通畅,改变的不仅仅是人们的出行,同时也改变了人们的居住习惯。“我在市北CBD附近上班,之前买房考虑的就是要离工作单位近一些。”市民徐建平告诉记者,去年开始选房,最初他将目标锁定在CBD附近,但那里新房单价普遍都在3万元以上,二手房虽然价格便宜,但房龄老旧,户型不合理,设施也没法和新建小区相比。去年开通的辽阳路高架路,让开车走过几次的徐建平印象深刻,“全程都没有堵点,从市北到李沧大约20分钟。”这样的出行体验,让他首次将置业目标放在了东李片区,房价比CBD板块要便宜近40%,而且都是新小区,最重要的是环境也更好。今年5月,徐建平已经交上了房子的首付款,位置就选在东李附近。“我开车跑了几次,从李沧上青银高速,到青

岛东收费站,只要不到两元的过路费。出了高速直接可以上辽阳路高架,交通高峰期到单位也就是半小时的车程。”

采访过程中记者了解到,作为目前市区最热板块之一的东李片区,备受来自崂山板块外溢的刚需族关注。“这一区域被称作是崂山区的‘后花园’。”来自链家世博园门店的房产经纪人王娜告诉记者,从去年开始,很多在崂山区工作的上班族纷纷考虑在东李买房,在她看来,他们选房与去年东川路、汉川路等多条道路打通,有着密不可分的联系。

道路畅通让很多城市主干道周边小区的成交量直线上升。一份来自贝壳研究的数据显示,随着跨海大桥高架路的进一步延伸,沿线的二手房成交量也在上升,其中沿途的欢乐滨海城、海泊河商圈比较明显,对比去年下半年,今年上半年成交量增长超过了30%。成交均价,以海泊河商圈为例,对比去年同期上涨近10%。

### 工宿分离 购房习惯有变化

“活少、钱多、离家近”,这成了很多年轻人对于理想工作的畅想。但理想很丰满,现实却很骨感,为了企业形象的考虑,很多工作岗位往往都在环境更好的市南、崂山等区域,可在这些区域就近买房,年轻人倍感压力山大。但不在工作单位附近居住,每天的通勤时间又让人望而却步,“如果你在早高峰挤过地铁,就知道这种体验有多恐怖。”赵春雨曾是链家地产一名经纪人,最初她就是在李沧区租房,在崂山区上班,早高峰拥挤的地铁,以及拥堵的地上道路,没几个月时间她就把房子换到了崂山区。当然,居住成本也是大大提高了。

“以前东李到崂山区虽然直线距离很近,但还要绕行黑龙江路或者松岭路。现在有了东川路和汉川路这几条路,让两个区之间有了更多的连接通道。从东李到崂山区海尔路,早高峰时开车也只要20分钟。”王娜告诉记者,目前东李片区的居住环境与崂山区差距逐渐缩小。“出行有地铁2号线延长线,还有金水路这样宽敞的道路,自然生态方面有百果山、竹子庵这些公园。”当然,相比之下东李片区的房价更具优势,“这里的房价大约2万元起步,只是崂山区的一半。”王娜介绍,对于刚需族来说,通勤问题一旦解决,家住东李无疑成为很多崂山区上班族的最优化的置业方案。

正在楼山后附近看房的陈丹告诉记者,她工作单位在崂山区,目前还是单身,之前都是在单位附近租房居住。基于当下楼市状况以及各项房贷优惠政策,她想抓紧买房,但自己的存款情况只能承担楼山后片区单价1万多元的房源。这里与工作单位距离很远,但陈丹告诉记者她看好正在修建的重庆路高架路,从重庆路高架路通过重庆路立交可以轻松进入跨海大桥高架路,这样的话工作地点和住宿地可以完美地串联起来。由此也不难看出,更便捷的交通让年轻人去更远处买更好的房子,有了足够的底气。

### 相关链接

## 主干路沿线 这样买房

### 跨海大桥高架路

作为城市新晋的东西主干道,这次二期工程彻底实现了跨海大桥高架路的连接功能。火车北站商务区、沧口机场片区、阎家山旧村改造片区、张村河片区均是临近跨海大桥连接线的正在开发或待开发区域。其中,阎家山旧村改造片区、张村河片区,目前都是开发重点,阎家山片区未来主打性价比和生活便利,而张村河片区则主打改善。更远端滨海欢乐城,同样可以享受这份利好,而这里房价更低,甚至还有海景资源,也适合刚需改善的购房群体。

### 重庆路高架路

重庆路横跨城阳区、李沧区、市北区,是贯穿城区南北主要的交通走廊,而重庆路北段,分布楼山后、十梅庵等主城房价“洼地”。过去重庆路拥堵严重,但重庆路高架路主线即将在今年通车,通过这条路可以更快到达市北区,而通过重庆路立交可以畅通无阻地进出崂山区,这些区域出行不便的劣势将得到极大地改善。

### 青银高速

这是一条被很多人忽视的市内交通主干道。通过青银高速,可以到达东李和流亭区域这两片眼下开发的热土,有了进出主城更便捷的渠道,更远处的白云山板块,同样也可以借助青银高速减少通勤时间,缩短通行距离。最重要的是随着辽阳路高架和跨海大桥高架路二期等通车,青银高速的功能性也被放大,让道路通勤延伸到城市更远的地方。在市区工作的刚需族,不妨沿着这条主干道,选择性性价比更高的房子,以此弥补自己“钱包”的不足。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



多条道路通车,购房者买房空间得以延伸。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄