

片区焕新 先卷产品再卷价格

张村河片区建设按下「快进键」 新建住宅项目颜值与实力并存

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

2024年想买房,特别是想换套好房的改善群体,张村河是不容错过的片区。作为主城核心“留白区”,这里不仅是主城仅有的大规模开发板块,同时地处崂山区核心位置,坐拥张村河自然资源,兼具核心地段、成熟配套和自然景观,再加上还是崂山区全力打造的生态景观区域。在一系列“光环”之下,张村河多宗地块也成为近期开发商争抢最为激烈的目标,而在产品规划方面,更是普遍按照“顶配”标准打造。

一时间,张村河片区成为眼下“高端改善”的代名词。但在市场价格为导向的当下,不少购房者对4万元左右的价格心存疑虑,选择继续观望。面对东李板块不断刷新的“低价”,张村河片区的楼盘是否值得出手?



海信·璟悦营销人员向客户介绍楼盘情况。 观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

环境 城市发展新“极点”

相信实地去张村河看过房子的人都有这样的疑惑:这里目前和各种宣传中的“未来新城”似乎相差太远。到处是拆迁后遗留的痕迹,装修考究的售楼处甚至就建在土路旁边,工地现场看不到任何“豪宅”的影子。但来自各方面的消息是,张村河片区环境改造和配套工程在全力推进中。

先来说说环境,张村河作为青岛重点开发的片区之一,是按照顶格标准进行规划。记者从相关部门了解到,目前张村河生态公园核心段一期工程正在建设中,预计今年年底部分对外开放。特别是在张村河董家下庄施工段,记者看到河道内的淤泥已经清理完毕,步棧道、护坡等已经全部平整完毕,樱花、水杉、五角枫等观赏树木也已经种植到位。据了解,张村河(崂山段)一期综合治理工程是按照“三区两轴一园多节点”的空间结构来规划,其中三区为文化运动区、中央滨水区、河床湿地区;两轴为创智大道和科创大道;一园即国际人才公园。同时,设置了体育天地、儿童天地、滨水绿道、城市客厅、凌云步行桥、服务中心、驿站等28处配套服务设施,能够为周边群众提供充实的休闲、健身、娱乐活动。

产品 兼顾客户不同需求

在区域利好的带动下,张村河片区吸引了海信、越秀等多家品牌房企入驻。在当初拍地时,激烈的“抢地大战”早已开启,多宗地块都是熔断之后通过线下竞品质和摇号方式获得的。而拿地之后,开发商更是开启了产品“内卷”之路,3米层高、一梯一户、智慧安防……这些必须是“标配”,而在产品设计方面,更是竭尽所能地给业主安排最好的理念。

“在小区设施方面,我们全面对标麦岛片区的海信君汇、海信君澜这些豪宅。”海信·君玺售

片区 稀缺属性已显现

超高标准的配套和按照豪宅标准打造的产品,自然在价格上也会触碰到“天花板”级别的高度。记者走访发现,3.5万元至4.3万元的单价,成为目前张村河片区的主流价格。但在当前的楼市环境下,降价正在成为不少开发商首选的促销手段,“很多人并不是觉得价格高,而是担心自己站在了高点上。”在张村河南岸一项目售楼处销售人员告诉记者,尽管大多数人相信张村河片区未来的发展前景,但现在还是“看的多、买的少”。该销售人员告诉记者,进入3月之后,他所在的售楼处一天能接待超过15组到访客户,到了周

末数量还要翻倍,但周成交量却在个位数。

“多数人还是在纠结价格,其实项目成本是真的高。”工作人员告诉记者,首先是张村河片区拿地成本高,再者是在产品打造方面,更是投入巨大的成本。采访中记者也了解到,和普通住宅不同,张村河片区高端项目的销售价格中还包含很多“隐形成本”,比如会所未来的运营,园林的维护翻新等,这些费用都需要购房者提前买单。

鉴于东李板块庞大的供应量引发的“价格战”,在张村河片区却大不相同。在2024年第一批土地出让清单中,并没有张村河地块的身影,虽然后续张村河北岸还有多宗地块筹划入市,但作为品质住宅集中区的张村河南岸,能够成片开发的土地资源几乎枯竭,稀缺性已经显现。根据克而瑞去年第三季度的数据统计,整个张村河南北两岸存量约48万平方米,去化周期在24.2个月,但如果只算张村河南岸板块,粗略估计库存在25万平方米,去化周期约在20个月左右,这一数值已经远低于全市去化周期平均数值。随着今年各种配套设施逐渐完工,成熟的配套将成为张村河片区楼盘价格的有力保障。

代表新盘

◆ 崂山悦府

华润置地高端系悦府产品,户型建面约120平方米、143平方米、186平方米,采用“宽幕奢居”的设计理念,无界宽厅设计。约10平方米面宽的落地窗搭配约4.5米宽的超白钢化玻璃,打造专属于崂山悦府的“光合巨幕”,采用全屋智能马桶、软水净水系统、蒸烤一体机等,保证日常居住的舒适与品质。

◆ 海信·君玺

海信TOP级封面产品,传承君悦系“定制化”与“不可复制性”的核心理念,主要有建面120—210平方米臻装宽境大宅。户型设计上采用南向约15.8米四面宽,聚合餐厅、客厅、阳台、厨房,营造建面约66平方米LDKB一体化场域。精装采用“瑞典国宝级”厨电品牌ASKO、德国旭格系统窗等一众世界名品。同时配备室内篮球场、羽毛球场、乒乓球室、瑜伽室、室内泳池、书吧、儿童游乐区等。在外观上,是海信首个全铝板外立面高端项目,海信精心设计外窗分隔,最大化满足业主在室内的观景效果,同时满足外立面效果。

◆ 海信·璟悦

项目实景示范区将于3月31日开放。户型建面128平方米至220平方米TOP级升级户型,建造了占地约1.5万平方米围合式中央园林,给业主满满的情感与场景价值体验。户型设计及使用率和采光通风极佳,128平方米户型南向面宽12.5米,客厅6米,户型均配备独立家政间及候梯厅,以精致的空间设计,给客户带来更好更长期的居住体验。

◆ 越秀·青铁和樾府

每一座和樾府都是一次城市级奢作。作为全国第八座、北方第一座和樾府,择址崂山区张村河南岸,畅享“一河一公园一绿廊”三重生态大境,封藏繁华中的静谧。13—17层全南向小高层,以宽绰奢华的风格营造高定生活场景。5号景观楼尊,矗立中央园林C位,俯瞰一园风光,远眺一城繁华,整栋仅建面约198平方米户型,缔造纯粹圈层。新加推的10号楼,建面约142—178平方米,轻松入住崂山中心,匹配更多改善需求。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

