

搭上开往春天的地铁

地铁6号线一期开通在即 西海岸楼市迎来利好

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

城市发展“一路向西”，西海岸新区已经成为青岛最具活力的区域之一，尤其是拥有的山海资源，为生活居住提供了优美的自然环境。随着胶州湾隧道和地铁等交通设施建设不断完善，西海岸加快了融入主城的步伐，吸引了更多市民关注。近日，地铁6号线一期工程顺利通过安全评估，完成了开通前最后一次“大考”。这条连接西海岸新区的重要交通脉络，开通后无疑将为这一区域楼市发展带来影响。

近年来，大量的土地资源释放让西海岸新区有了更大的开发空间，同时也让片区楼市承受了一定的销售压力。继东李、张村河和闫家山片区之后，本期《地产周刊》让我们一起来看看西海岸楼市，目前的热点区域是哪里？哪些楼盘值得关注？



漓江西路道路两侧高楼林立。资料图片

购房群体 本地人当属主力军

相比崂山区的一线海景房，西海岸新区的海景房一点也不逊色，甚至在自然景观上都要超越崂山区；但在价格上，甚至不及崂山区的三分之一。因此，不少怀揣海景房梦想的主城区居民，选房时无疑将西海岸纳入重点考察范围。市民宋江波就是这类居民的代表，“2022年想换房子，还想要一步到位，于是就在西海岸买了一套180平方米的大房子。”宋江波告诉记者，为了买这套房，他卖掉了在市区自住的小房子，并贷款在西海岸唐岛湾周边买了这套大平层。“当时正赶上楼盘开盘热销，广告语主打‘乘坐地铁直达家门口’，所以我就动心了。”宋江波说，当时考虑工作单位在山东路附近，孩子上学也不远，安家西海岸似乎并没有问题。但实际上，每天通勤需要一个小时，“尤其是孩子，每天早上六点多就要出门到主城区上学，太折腾啦！”无奈之下，他把已经交付的新房出租，又在市区租了一套房子。“之前考虑把新房卖掉，可现在的价格太不划算。”宋江波说。

位于西海岸安子片区的某房屋中介工作人员告诉记者，类似宋江波这样从主城区过来买房的市民，在前几年的确有很多，他们和很多外地购房者以及本地改善购房群体，共同构成了西海岸楼市“主力军”。事实上，在2021年之前，很多外地人在西海岸买房考虑更多的是投资因素，本地买房人更多的则缘于改善需求。该名中介工作人员还告诉记者：“地铁1号线开通后，的确有很多主城区客户前来看房买房，但去年下半年之后，主城和外地购房人数大幅下降，从目前成交情况来看，西海岸楼市的购房主力主要来源于当地人。”

选片区 先给入住找好定位

工作在主城、住在西海岸，宋江波的买房经历似乎成了“反面教材”。在金沙滩附近，一家房产中介的经纪人赵大姐热情地向记者介绍起周边项目。“主城区市民想买房，西海岸也是不错的选择。如果工作单位在西部老城区，漓江路沿线肯定更合适。”赵大姐说，主城西部城区目前几乎没

有新建小区，大都是老旧住宅，若想改善居住条件，相比去崂山区买房，西海岸不仅价格便宜，距离也能更近一些。

不过，赵大姐也给记者划定了一个方位，“往西不要超过积米崖，往北不要超过嘉陵江路，这样往来市区会方便一些。”同时，赵大姐还建议不要买金沙滩附近的现房，虽然拥有优美海景，但目前配套尚不完善。薛家岛和唐岛湾应该是最佳选择，不仅景色好、项目多，而且还有地铁。

如果家在外地，目前想通过购买西海岸的房子实现投资目的，赵大姐则给出了个人建议：“目前西海岸楼市库存压力较大，已经不具备投资属性，而如果是西海岸本地居民，唐岛湾、石油大学周边依然是买房的最佳选择。”据记者了解，目前从积米崖、灵山卫到隐珠的沿海区域，在售新房较多，从小户型到海景大平层，再到叠拼联排，产品种类丰富。除此之外，类似于古镇口等片区，自然风光优美，更加适合老年刚需购买居住。

看价格 不同区域具体分析

事实上，当前买房还有一个不得不考虑的问题，就是人们总担心买在高点上。房子买了，价格会不会跌？从目前成交数据预测，西海岸房价存在下行可能性。据中指研究院数据显示，截至3月底，青岛新房住宅库存可售房源为141314套，可售面积为1725.69万平方米，去化周期约31.23个月。再来看西海岸的数据，库存以34302套居首，这一数字几乎是市南、市北、李沧、崂山的总和。而去化周期方面，西海岸从34.51个月延长到43.81个月，延长了9个月，增幅较大。所以，从库存量和去化周期来看，西海岸房价在未来可能存在下行的空间。

当然，价格走势还要根据每个区域来具体分析。唐岛湾板块由于没有新盘入市，包括金沙滩、开发区等片区，价格还算相对稳定。但灵山湾片区、星光岛等周边，曾是前几年西海岸楼市开发的重点区域，也是当时价格上涨最快的区域，价格“含水量”略高。而老黄岛辛安板块附近，前期房价上涨不大，目前价格相对稳定。至于西客站、胶南老城等片区，当前价格相对较低，所以也就不存在大幅下跌的可能。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

业界动态

首推“漏水信息披露”为二手房提供保障

在二手房交易环节，房屋漏水一直是困扰消费者的一大难题。为了解决这一痛点，满足消费者对房产交易安全和服务品质的要求，贝壳找房漏水信息披露项目在青岛正式启动。通过前期排查摸底房屋漏水情况，并如实告知买卖双方，及时规避漏水纠纷，实现服务升级和品质进阶。

房地产产业链条长、涉及面广，对于市民来说，一旦遇到房屋漏水问题，不仅要承受家具装修的损失，还可能影响邻里关系，甚至带来法律纠纷。特别是二手房建成年代久远，保修期已过，漏水问题时有发生。为解决消费者痛点，贝壳推出“漏水信息披露”服务，并在青岛试跑漏水风险前置规避的新思路。

据贝壳找房青岛站品质负责人李冰琦介绍，经过半年多的试跑，贝壳已经建立了一套标准的漏水信息披露闭环管理体系。签约前，经纪人通过工具完成漏水检查，并线上生成检查报告；签约环节，贝壳签约经理再次确定客业双方对房屋漏水情况达成共识；签约后，将房屋漏水问题加入到物业交割协议约定当中，再一次复核房屋漏水情况，降低漏水纠纷发生概率，让买卖双方更放心。随着新居住时代的来临，消费者对房产交易服务品质有了更高要求。贝壳找房青岛站迭代服务内容，本次“漏水信息披露”服务推出的同时，贝壳与中国人寿财险共创房屋漏水保险服务，进一步为消费者购房中可能遇到的漏水风险提供保障，并达成深度合作。

贝壳找房青岛城市总经理陈阳表示，“针对二手房交易中常见的房屋漏水问题，贝壳青岛站在漏水保固承诺之外，率先试点‘漏水信息披露’服务。通过培养经纪人对房屋漏水风险的识别技能，提升其职业化道路的专业能力，从而更好地服务岛城消费者。在这项服务的试跑中，我们与保险公司合作，为贝壳平台上部分在售房源配置漏水保险，为房屋漏水隐患进一步兜底保障。”

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注“青岛早报地产”



西海岸新区高楼林立。资料图片