

年底“买新换旧”盯上“大平层 + 优质学区”

浮山后学区房备受改善购房者的偏爱 市南中西部片区以二手房存量市场为主吸引刚需

今年1-10月,在全市的新建商品住宅去化中,100-145平方米面积段成交约占总成交的67%,新建商品房成交金额前10名的单盘,有8个项目均来自主城区,销冠王被浮山后楼盘摘得。而让浮山后片区真正“出圈”的,还是近两年迎来高光时刻、热度直逼传统热门学区的优质教育资源。



■10月29日,浮山后金地华章营销中心,市民在了解项目信息。李鹏飞 摄

浮山后片区 总价400万元起步 昔日刚需区变身改善区

对学区的重新定义是浮山后片区从刚需聚集地蝶变为改善首选的催化剂。东起海尔路、西至福州路、南起银川路、北至308国道和株洲路,总占地面积约12平方公里的浮山新区2000年正式迎来开发建设。随后鲁信长春花园、海尔东城国际等一批新小区入驻,湖光、曙光、春光等山色系列小区开启建设,吸引了大批城市白领和新中产人群。浮山后的小学随之迅速崛起,在大批70、80后刚需“新住民”和众多学校的互相推动中迅速发展。1999年富源路小学和福州路小学建成,2000年青岛同安路小学启用,2001年青岛桦川路小学和青岛六十五中落成开学,2003年宁安路小学招生……一系列新校的建成和招生,让浮山后逐渐有了学区房的概念。到了2010年,作为当年青岛市义务教育阶段占地面积最大、建筑面积最多、政府投入最高、设施最先进的公办全日制初级中学——青岛第二实验初中落户浮山新区。

2010年前后新开盘的小区如鲁信含章花园、青建依山半岛和同德花园等小区的房价已经普遍超过万元。中高端楼盘的集聚、优质生源扎堆以及教育政策的支持助力,共同促成了浮山后新晋优质学区的崛起。如今,遍地开花的优质教育资源让房价早已过万的浮山后楼盘备受改善购房者的偏爱。总体上看浮山后购房成本已经仅次于市南区和崂山区沿海,高于市北区CBD以及新都心片区。即便如此,浮山后楼盘去化速度也快于市内大部分区域。据卓易数据统计,今年1-10月,在全市的新建商品住宅去化中,100-120平方米面积段成交最多,其次是120-145平方米,两个面积段加起来合计约67%。青岛市场改善群体占比逐渐增大,持续向改善市场靠拢。从成交金额前10名商品房项目来看,主城区走出独立行情的产品均为高端项目,总体呈现大面积段、高单价、高总价的特点,销冠王被浮山后项目摘得。记者从贝壳找房了解到,对比市南中西部片区这一岛城最知名的传统名校聚集区,近期成交的浮山后房源主要以新房为主。

新房户型大多为110平方米以上,总价在400万元以上,在售新房楼盘主要以金地华章、大云谷金茂府、国泰华府、青啤静澜山四个项目为主。从目前在售楼盘价格看,金地华章目前均价35000元左右,大云谷金茂府均价40000元左右,国泰华府项目为毛坯销售,售价略低约为33000元,前不久开盘的青啤静澜山均价则为35000元左右。

传统学区 总价100万元起步 主打小户型高房龄刚需

市南中西部片区是岛城最知名的传统名校聚集区,分为西、中、东三大片区。其中,市南中片是青岛学区的制高点。“目前,青岛市实验小学、太平路小学、大学路小学、文登路小学4所小学学区房价最低买入价是200万元左右,德县路小学、莱芜一路小学2所小学学区房价最低买入价是100万元左右,最小户型在20平方米左右。因房龄原因,这种最低价的房子一般不能贷款。”贝壳找房工作人员告诉记者,市南中西部片区成交则以二手房存量市场为主,目前青岛市实验小学,附近多为30-50平方米

小户型“老龄”房,对口小区有平原路房源、江苏路小区等,均价在6万元/平方米左右。大学路小学周边二手房房源较多,均价在5.5万元/平方米左右,对口小区有龙江路小区、龙华路小区、书香家园等。太平路小学片区目前房源报价5.5-5.8万元/平方米,房源户型面积多在40-90平方米。文登路小学周边二手房价格在5-5.5万元/平方米左右,对口小区有文登路小区、金口二路小区、福山路小区等,户型面积多为50-120平方米左右的多层房源。嘉峪关小学周边二手房价格大概在6万元左右,目前在售的二手房源不多。“学区房单价较其它二手房高,但由于其面积小、总价低、需求度高,保值性不错。”记者了解到,由于岛城新房市场限购部分区域解除,使得不少客户从二手房市场吸引到新房市场,这对二手房市场成交有一定的影响。但从传统学区二手房的成交数据来看,自带优质教育资源光环的优质二手房由于刚需的追捧却走出一波独立行情。新政对于“多孩家庭”购房政策的倾斜,也促使不少人的换房计划被提上日程。想要“卖一买一”的客群正在增加,“金九银十”二手房市场上80-90平方米的套二、90-110平方米的套三房源都有所增加,这些都开始成为目前二手房的成交热点。

业内人士建议 抓住年底购房机会

业内人士建议,优质教育资源的普及无疑将为楼市加持巨大红利,而现在政策端放开,新房市场也处在强销期,再加上距离今年“年终大考”仅剩2个月时间,各房企也将抓住年末时机以不同形式的特价房冲刺销售回笼资金,政策、配套、供求三端发力,对于改善型置业者而言,眼下购房也许是个好机会。对希望通过二手房实现优质教育资源的购房者来说,目前二手房市场上的活跃客群主要以改善为主,其中许多房东本身就是想要“卖一买一”的改善客群,售房诚意十足,价格一般都十分公道,有些还能接受议价。总体来看就是目前市场上高性价比房源较多,有意在今年岁末抄底淘房的刚需客户,不妨重点关注年末时段市场变化,多走走看看,多多对比,会有很大机会淘到适合自己且价格公道的好房子。

吕 蕾



青岛日报公益验房 您的新房 我们守护

青岛日报公益验房团自上线以来,以“权威、快捷、公益、公正”获得了岛城业主的信任。活动启动以来,青岛日报公益验房团走进了岛城上百位业主家中,为保证验房质量,验房结束后一周左右,记者会对业主回访。“在验房师和青岛日报记者的帮助下,我对自己的新房心里有了底,太感谢你们了。”龙湖业主李女士在回访中说。这几年的实践证明,我们通过不断努力,收获了业主的好评和信任。未来青岛日报验房团也会持续维护业主的权益,从购房到入住,全程“守护”。

报名方式:

- 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
- 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
- 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报现推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1全程免费验房服务;2专业验房报告。

楼市公众号
青岛日报

青岛日报自驾看房团 看好房 选“心”房

青岛日报自驾看房活动由青岛日报专为岛城中高端置业人群打造,以自驾看房为定位,本着帮市民找好房的服务理念,以用户体验为中心,根据市场需求精心挑选优质项目并规划自驾看房线路,让广大市民看房更舒心,买房更省心。青岛日报自驾看房活动不定期举办,每次精心挑选楼盘项目,方便业主选择。自驾的形式,让看房少了一份疲惫,多了一份乐趣,带上家人孩子一起驰骋在城市或是郊区的路上,最终一定会抵达自己满意的“新家”。**获取信息方式:**扫描二维码加入青岛日报自驾看房团微信群,最新看房信息将在群内公布。



青岛日报自驾看房团

阳光e税贷

"税"心所欲,"贷"您所愿

产品介绍

“阳光e税贷”产品是光大银行依托企业纳税数据,面向小微企业客户推出的一款短期可循环贷款产品。

适 用 客 户 普遍适用于依法诚信纳税的小微企业、个体工商户等客户群体

授 信 金 额 单户授信金额最高可达200万元

主要特点及优势 无抵押、无担保,在线申请、快速审批、随借随还

中国光大银行
CHINA EVERBRIGHT BANK

95595 www.cebbank.com

联系电话: 0532-83875371

青岛市交通运输局 《行政处罚决定书》送达公告

当事人:曲兆磊
公民身份证号码:370212198104291057
本机关认为你2022年8月8日未取得道路危险货运许可,擅自从事道路危险货物运输的违法行为事实清楚、证据确凿。根据《道路危险货物运输管理规定》第五十六条第(一)项,本机关于2022年11月3日作出370200202201140号处罚决定,给予你罚款30000元的行政处罚。

本机关认为你2022年8月24日未取得道路危险货运许可,擅自从事道路危险货物运输的违法行为事实清楚、证据确凿。根据《道路危险货物运输管理规定》第五十六条第(一)项,本机关于2022年11月3日作出370200202201217号处罚决定,给予你罚款30000元的行政处罚。

因本机关采用其他方式均无法送达,现依法向你公告送达《行政处罚决定书》,限你在公告之日起三十日内到本机关领取《行政处罚决定书》,逾期即视为送达。

如果不服本处罚决定,可以在送达之日起六十日内向青岛市人民政府行政复议委员会办公室申请行政复议,或者在六个月内向崂山区、李沧区、市南区人民法院或青岛铁路运输法院提起行政诉讼,但本决定不停止执行,法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的,本机关将依法申请人民法院强制执行。

联系地址:青岛市李沧区重庆中路548号 邮编:266000
联系电话:0532-87651233 联系人:陈帅
青岛市交通运输局
2022年11月8日

声明

遗失青岛有住永君木业有限公司的建设用地规划许可证,编号:地字第370281202108118号(№ 002430),项目名称:有住永君钢材仓库项目,用地位置:胶州市汾河路6-22号,用地面积:计:14624.9平方米,土地用途:工业、声明作废。

青岛有住永君木业有限公司
2022年11月8日

安和路、锦海路、钧和路 施工通告

因河套安和路(锦海路路口)铺设天然气管道占路施工,自2022年11月14日至2022年11月21日,该路口实施北向南方向车道全封闭施工、东向西方向车道全封闭施工,过往车辆可根据现场交通指示牌引导通行。

因河套锦海路(安和路路口至路口以东1504米处)铺设天然气管道占路施工,自2022年11月22日至2022年12月30日,该路段实施车行道南半幅全封闭施工,过往车辆可经对向车道临时通行。

因河套钧和路(青兰高速桥以南50米处至55米处之间路段)铺设天然气管道占路施工,自2022年11月28日至2022年11月30日的其中一天夜间12时至次日5时(具体时间根据当天路况情况而定),该路段实施车行道西半幅封闭施工,过往车辆可经对向车道临时通行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队
2022年11月8日

春礼路、韶海路、前海路 施工通告

因河套春礼路(韶海路路口以南20米处至27米处之间路段)电力管道施工占路,自2022年11月14日至2022年12月14日,该路段实施半幅封闭施工,过往车辆可经对向车道临时通行。

因河套韶海路(前海路路口至路口以西149米之间路段)电力管道施工占路,自2022年11月14日至2022年12月31日,该路段实施西向东方向最右侧非机动车道及相邻车行道封闭施工,过往车辆请减速慢行。

因河套前海路(韶海路路口)电力管道施工占路,自2022年11月14日至2022年12月31日,该路口实施西向东方向全封闭施工,沿前海路南北行驶的车辆可经龙海路—韶海路绕行,沿前海路北向南行驶的车辆可经韶海路—龙海路绕行。施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队
2022年11月8日

泰和路、正阳西路 施工通告

因河套泰和路(正阳西路路口至路口以南60米之间路段)地铁八号线支线施工占路,自2022年11月14日至2026年12月20日,该路段实施全封闭施工,沿泰和路南向北行驶的车辆可提前经玉海路—裕和路—正阳西路绕行;沿泰和路北向南行驶的车辆可经正阳西路—裕和路—玉海路绕行。

因河套正阳西路(龙海路路口至祥和路路口之间路段)地铁八号线支线施工占路,自2022年12月30日至2026年12月20日,该路段实施全封闭施工,过往车辆可经北侧调流路通行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队
2022年11月8日

高新区火炬路 施工通告

因高新区火炬路(华东路路口以西80米至250米之间路段)人行天桥施工占路,自2022年11月14日至2022年12月31日,该路段实施东向西方向最右侧车行道及相邻车行道封闭施工,过往车辆请减速慢行。

因高新区火炬路(宝源路路口以东80米至240米之间路段)人行天桥施工占路,自2022年11月15日至2022年11月17日夜间22时至次日5时,该路段实施西向东方向路中隔离花坛以南第一、二、三车行道封闭施工,过往车辆请减速慢行,有条件的车辆可经宝源路—泰源路—华东路绕行。

因高新区火炬路(宝源路路口以东80米至240米之间路段)人行天桥施工占路,自2022年11月18日至2022年12月31日,该路段实施西向东方向最右侧车行道及相邻车行道封闭施工,过往车辆请减速慢行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队
2022年11月8日

青岛西海岸新区自然资源局关于双青高端智能制造改造项目规划及建筑方案进行批前公示的通告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对双青高端智能制造改造项目规划及建筑方案进行批前公示,以保证利害关系人的知情权、参与权等,现将有关事项通告如下:

一、公示项目基本情况:
建设单位:青岛市黄岛双青车辆厂
建设项目:双青高端智能制造改造项目
建设地点:昆仑山路东、漓江西路北
设计单位:青岛市民用建筑设计院有限公司
公示阶段:规划及建筑方案
规划内容:项目占地面积9717㎡,新建1栋建筑,保留2栋建筑,总建筑面积16251.58㎡(地上总建筑面积14934.50㎡;地下建筑面积1317.08㎡,其中地库建筑面积1317.08㎡)。区域西北侧与西南侧设置车行主入口,满足人流物流和消防要求。容积率1.54,绿地率15%,建筑密度24.4%,停车位121个。

二、公示及反馈方式:
长江东路443号福瀛大厦大堂,项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网(查询流程:青岛西海岸新区政务网—政务公开—政府部门与镇街信息公开—一区自然资源局—重点工作—规划批前公示)
长江东路福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害人身份证明附件放入意见箱。

三、咨询电话:西海岸新区自然资源局85166673;建设单位13655323746。

四、公示时间:2022年11月14日至2022年11月20日

2022年11月9日

青岛市公安局交通警察支队胶州湾高速公路大队 通告

因青兰高速改扩建工程需要,自2022年11月15日24:00至2022年12月31日24:00封闭青兰高速河套收费站(青岛方向)入口,届时驶往青岛方向的车辆可经汇海路—岈东路—红岛互通收费站绕行或经火炬路—岈东路—红岛互通收费站绕行。施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队胶州湾高速公路大队
2022年11月8日

迁坟公告

根据浮山公园建设工作部署,现就相关墓地迁移事宜公告如下:

请葬于徐家麦岛社区范围内的非本社区已故居民的亲属,于2022年11月14日前与社区联系办理坟墓迁移事宜;逾期不联系或者不自行迁移的,社区及相关部门将按有关规定处理。

特此公告

附:社区联系人信息:王言君,电话:18678930123
青岛市崂山区金家岭街道徐家麦岛社区居民委员会
2022年11月4日

高端 主流 权威 亲民 媒体合作热线

66988527

青岛市崂山区株洲路190号