

# 除了浮山后 老四方成为市北新热点



不久前有消息称,位于地铁1号线“中心医院站”的未来城万科广场即将在12月正式开业,为缺少大型商业配套的老四方带来新惊喜。说起老四方,在上个世纪80年代前后,曾是青岛红极一时的“产业聚集区”。众多大型国企都集中于此,而由这些国企形成的“家属区”更是青岛城市社区的最初样貌。如今,老四方成为市北区的一部分,在沉寂多年之后,也开始承载城市刚需购房族。特别是进入地铁时代,浓重的烟火气息以及相对成熟的配套更是让这里成为很多想留在市区刚需族的第一选择。由此,这里也成为市北区在浮山后之外,新的楼市增长点。

## 曾是红极一时产业区

说起老四方,很多老青岛人依然记得当时的繁荣。一条四流南路分布着青岛造纸厂、青岛汽轮机厂、青岛葡萄酒厂,以及青岛国棉四厂、五厂等大型企业。厂区遍布,特别是劳动力集中的纺织工业,给这里带来了巨大的人流量。以一条四流南路分界,西侧为企业厂房,而东侧就是这些企业的家属区。大量的居住人口,带来了浓厚的城市烟火气息。

随着青岛主城发展,生活重心也在不断改变。在上个世纪90年代,青岛确立了向东发展的方向,东部城区以及后来城市改造带动起的浮山后区域成为城市发展的新热点。而青岛老城区在工业逐步外迁之后,开始变得冷冷清清。同时受制于各种因素,老旧的基础设施无法得到更新,是造成老四方区域内道路狭窄,环境无法与东部新城区相媲美的主要原因。

## 腾笼换鸟得新生

如今,从胜利桥乘车一路向南,一条四流南路与上个世纪80年代相比似乎并没有太大变化。无论是现存的职工宿舍,还是曾经的旧厂房,或是曾经的街边门头小店,大都还保留着旧样貌。随着老四方工业厂房搬迁,老厂房改造“出圈”以及城市更新的加速推进,特别是位于四流南路的“纺织谷”,依托于老厂房改造,融合青岛纺织工业历史,将历史与时尚进行“重组”。错落布局了艺术家工作室、艺术雕塑、墙体涂鸦、当代美术馆、网红蹦床馆、复古百货店、原创集合店、手工体验店、主题咖啡等连片的时尚业态,成为首批“青岛城市新地标和网红打卡地”。

### 市场动态

## 10月楼市继续探底

连续3个月收窄;10月单月环比上涨42%。

“房地产业是国民经济中的重要行业,也与民生息息相关。总的看,房地产市场出现了一定积极变化,但是下行态势还在持续,下阶段还是要坚持‘房住不炒’定位,积极推进购租并举,支持刚性和改善性住房需求,推动房地产市场逐步企稳,保持平稳健康发展。”国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在新闻发布会上表示。

1—10月份全国土地购置面积同比下降53%,跌幅与1—9月持平,可见跌幅不再扩大;新开工面积同比下跌37.8%,降幅收窄1.2个百分点。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,拿地面积总体上萎缩了一半水平,房企拿地意愿普遍不强,甚至有一些房企解散了投

## 需求疲弱楼市下滑

尽管房地产市场下行压力仍然较大,但在“保交楼”等相关政策的积极推动下,房企资金状况边际改善,房屋竣工及施工进程有所加快,房地产投资已具备逐渐止跌企稳的条件。1—10月,房屋竣工面积同比下降18.7%,降幅



即将开业的未来城万科广场成为区域内商业配套重头戏。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

随着纺织谷的崛起,老四方也迎来很多新盘入市,早期保利百合花园、保利里院里,龙湖春江郦城与万科未来城,都是国内知名开发商带来的大项目,稍远处海信湖岛世家、铁建中心等拔地而起,为片区补充了新鲜血液,也加速了城市更新的进度,给老城区带来了新的生机。但相对落后的基础建设,加上当初万元左右的单价,为诸多在市区初步落脚的刚需购房者提供了理想之处。

## 成熟配套再升级

经历了楼市首次升级之后,位于四流南路附近的老四方地块,频繁出现在市北区土地供应名单之中。去年,中海等地产商更是强势入驻,让老四方区域再次升级。以至于喊出这一区域的房价将上涨至“3万元线”。虽然随着楼市进入低谷期,“3万元线”最终并没有实现,但眼下区域内新房价格也已经普遍站上了“2.5万元线”。

其实就居住而言,老四方还是有着完善的配套设施,区域内有青岛大学附属中心医院,其前身为始建于1953年的纺织医院,目前是知名的三甲综合性医院。交通方面,在胜利桥公交枢纽站有20多条公交线路可以通达全城,而地铁1号线的全线开通,使得老四方全面融入青岛轨道交通网络,区域发展驶进快车道。同时,还有四流南路二小、洛阳路一小、青岛21中、青岛41中等多所学校,45班万科未来城九年一贯制学校和12班幼儿园也已开建。

在区域发展短板中,商业配套算作是重要一个。如今12万方的未来城万科广场将在12月开业,约300平方米的裸眼3D大屏、天空之境空间、跨多层飞天梯等,都有望成为青岛新的网红打卡地,从而带动区域商业进一步升级。

## 购房建议

## 新房二手房都有好选择

2015年之前,四流南路附近的二手楼盘房龄普遍在二十年以上,产品陈旧,区域内零星新盘也是见缝插针般地散落分布。目前售价在1.5万元左右,部分封闭小区可以达到1.7万元的单价。

2015年12月,万科斥资41亿拍下500亩的海晶地块,纺织谷板块楼市开始被盘活。万科未来城、龙湖春江郦城连续多年成为市区霸榜红盘,随着两大楼盘的交付,老城腹地开启了楼市新局面。

2020年9月10日,位于四流南路245号的原青岛造纸厂地块正式拍卖,最后由青岛中海海悦房地产有限公司、聚丰(香港)有限公司以19.35亿元的总价竞得该地块,楼板价10510元/平方米,地块规划建面18.7万平方米,其中住宅占比35.5%。项目定名为中海寰宇时代,寰宇系在中海产品体系中定位为高端精品。

2021年5月份,绿城以楼面地价17000元/平方米+自持商品住宅建面2156.9平方米获得开平路45号地块,成为纺织谷板块的又一高光时刻。目前,绿城和锦诚园与中海寰宇时代一起,让四流南路和胜利桥板块进入品质改善时代。目前,两个楼盘的销售单价在2.7万元左右。

2022年,区域内TOD产品青铁封华地也正式亮相,最大的亮点是与地铁1号线中心医院站无缝衔接。另外,还有稍远处的大都汇玺元,都是100平方米左右中小户型,单价在2.3万元—2.5万元之间。因为总价不高,可以成为很多刚需客户群体留在主城的好机会。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

资发展部门,要警惕此类数据对明年房源供应产生较大的负面冲击。

## 房价下跌城市增多

房价下跌潮并未止住,且继续蔓延至更多城市。数据显示,10月份70个大中城市新房价格环比下跌0.4%,二手房价格环比下跌0.5%,均已连续14个月下跌。可见,二手房价格较新房价格降幅更大,且多地二手房挂牌量迅速攀升,成交情况不容乐观。从下跌城市数量看,70个大中城市中新建商品住宅和二手住宅环比下跌城市分别有58个和62个,比9月分别增加4个和1个;同比下降城市分别有51个和64个,比9月均增加1个。从具体城市表现看,除北京、上海、杭州、成都房价相对稳健,其他城市普遍有降温压力。要看到,近期政策层面正在以更大力度纾困房地产,包括支持房企融资、保交楼全面提速等,市场信心正在重建。

据《中国房地产报》整理



扫码关注  
“青岛早报地产”