

新年楼盘忙上新 力争“开门红”

多个热点区域新盘云集 配套健全改善盘仍将是成交主力

针对2023年楼市，业内普遍看好。来自锐理山东区域总经理刘元婧在预测年内楼市走势时曾预测，青岛楼市将逐步迎来复苏，上半年预计先筑底，下半年回暖，整体市场规模预计弱复苏至1200万平米。对于市民买房，从2022年住宅供地特点来看，核心区优质地块供应量增加，势必导致市场向核心回归。其中东李世园、株洲路将成为改善角逐主战场；李沧北城阳中心、白云山、西海岸中心区域随供应增加热度回升。

今天已经是正月十二，大多数工地已经开始复工加紧建设。与工地同样一片繁忙的还有售楼处，来自记者的统计，1月份虽然受春节假期影响，但从12月底开始陆续有十几个新盘入市。例如地处东李的世园金茂府、地处张村河的华润悦府等新盘所在区域，也正是今年市场销售的热门板块。



森林公园和华新园珺台分别位于石牛山路两侧。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

东李板块 新盘云集

业、教育等配套设施。

2023年，世博园片区将再次成为东李开发的焦点区域。在青岛三年城市规划中，世博园片区被列为八大重点片区，根据相关规划，将围绕世博园复兴，高标准打造以园艺景观、文化旅游、科普教育为特色的生态休闲旅游目的地。优质的自然资源与成熟的商业配套，让这里成为青岛市区新兴的改善热门板块。

在去年第三次土地集中出让期间，金茂联合城通世园拿下了世园会西片区3宗地，总占地面积106398.9平方米，规划总建面208896.1平方米，总价24.73亿元。目前该项目已经正式开盘，定位于金茂高端“府系”产品。位于青岛李沧天

水路汇川路交汇口，首推81号地块的洋房和137号地块的小高层产品。据了解，项目自2022年11月26日售楼处开放以来，到访人群不少。其中首开的81号洋房地块，建面包括159平方米、190平方米和228平方米三种户型。同期开盘的还有137号小高层地块，打造的产品面积段包括120平方米、143平方米和160平方米。参考价格为27000元/平方米左右，这个价格与周边项目相比并不低，但考虑金茂产品力，以及周边环境，在市区似乎也很难找出类似产品。而这一价格定位，也预示着东李板块在2023年正式进入品质提升年，成为改善角逐的主战场。

相关新闻链接

2023开年 这些楼盘多关注

青山湖岸

建信地产与天一仁和联合开发，项目占地面积约4.29万平方米，总建面约12.8万平方米，绿地率30%，容积率仅2.21，共规划13栋11—16层的洋房小高层产品，7栋望山，6栋观湖，是真正意义上的低密观景社区；建筑外立面风格采用现代典雅风格，整体立面采用香槟金加米黄色两种主色调，更好地与自然相融合，基座采用铝板材质，充分展现出高级质感。

全小区人车分流管理，共规划682户120—160平方米山湖大宅。距离M2地铁华楼山路旁700米，仅2站畅达崂山万象汇商圈及李沧商圈，城市动脉枣山路、深圳路纵横南北，青岛枣山小学、青岛58中附属中学（枣山中学）等学府环伺。

保利和颂

保利和颂位于市北区保利百合花园板块，已于2022年12月24日开盘，首开两栋楼2#17层、5#26层。2#为130平方米套四户型，5#为99平方米和119平方米套三户型，项目均价26000元/平方米。

海信·君玺

项目为2022年底通过线下竞品质，海信斩获的张村河南、崂山热门地段项目。项目占地面积3.49万平方米，容积率2.5，规划总建面8.74万平方米，成交楼板价18975元/平方米，成交总价13.53亿元，溢价率15%。

白云山板块 城市外溢

新楼盘的增多必然导致房源数量激增，而彼时的人口导入更是几何倍数的增长，高精尖人才的引入，为片区的发展提供了必要的条件。

时至今日，整个白云山片区的商业、生态、教育、交通、医疗等都处于鼎盛时期，完善的交通资源、便捷的商业配套、优质的教育学府、稀贵的生态资源等等，都标志着白云山片区已经走向成熟。眼下白云山再添新项目，中巍·白云山居开盘在即，将规划建设19栋小高层和中高

层住宅，还将涵盖幼儿园、商业等业态。而且在2023年，不仅是白云山居，白云山板块除了在售的青特、和达、绿地项目外，金鼎智达地块也已动工，还有另外多宗地块入市，板块竞争将更加激烈。目前记者了解，白云山购房群体还以城阳附近居民为主。与主城区相比，白云山板块新房均价在12000元左右，在青岛属于“入门级”。而随着地铁建设，这里也将逐渐进入主城区刚需购房者的视野，这里也将承担起主城区外溢市场的重任。

张村河两岸 品质提升

块。项目户型建面约325平方米，四室两厅四卫；9号楼户型约450平方米，四室三厅五卫，匹配高端改善客群居住需求。而春节刚过，去年华润拍得的地块也发布了最新规划，将建设9栋16—18层住宅，以及两栋商业及社区配套服务设施。这也预示着2023年张村河沿岸高端住宅市场正式拉开大幕。

对于张村河两岸楼市未来的发展，存在着不同的声音，一方面认为这里地处崂山区金家岭的核心地带，万象汇、宜家等商业设施林立，生活氛围浓厚；另一方面认为这里远离海岸线，高

端住宅缺少了自然景观的加持。张村河北岸的涉宅用地总共25宗规划涉宅地（含安置），总用地约89.3万平方米，总建面约193.7万平方米。而南岸之前规划显示，区域用地面积7.38平方公里。未来，这里或将成为楼市又一匹“黑马”。

另外，张村河周边还规划有多个产业项目，截止到2022年9月末，株洲路两侧区域建设项目约41个，截至目前已竣工项目5个，开工或在建项目数33余个。一批民生项目与产业项目的加速导入，标志着崂山区张村河片区升级改造步入“快车道”。