

# 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1200万平方米。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

在青岛历次楼市开发热潮中,东李都比较活跃地存在着。作为李沧CLD(中央居住区)的主要组成部分,东李早期的定位是清晰的,即为承接外来人口与市区刚需的流入。在2010年前后,东李板块短时间内迅速崛起大批楼盘,旧村改造荒地出新,绿城理想之城、山河城、映月公馆、和达和城、米罗湾、万科生态城等第一批商品房上市销售。而最近一次东李再次进入大家的视线是2022年,九水路、李村河两岸有森林公园、华新园珺台、万竹云峰等楼盘,金水路周边则有绿城两个新组团绿城锦上月鸣、绿城春溪雲庐以及融海启城、上流和苑等。目前东李已经形成了非常成熟的商

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。

## 白云山板块 城市外溢

2012年龙湖·悠山郡项目的入市,白云山片区正式进入了置业者的视野。而以2015年为分水岭,青特小镇项目的首开,彻底打破了该片区的宁静,白云山区域的城市发展进程,迈入了新的阶段。随后随着绿地国科健康科技小镇的启动,医疗、教育这两项城阳的短板正在逐渐补齐,而城市交通轻轨的规划落地和城市主干道的完善,更是将白云山片区推向新的高潮。据统计,2019年就有融创、绿地、金茂等近10个房企进驻。

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,白云山购房群体仍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,这里也逐渐进入主城刚需购房者的视野,这里也将承担起主城外溢市场的重任。

## 张村河两岸 品质提升

去年12月,青岛市第四批次土拍,崂山张村河南岸的两宗地成为焦点,最终两宗地线下竞品质成交,楼面地价达到18980元/平方米。2022年以来,作为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的“重头戏”,张村河两岸未来将打造生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城五个城的目标愿景。而规划中的这个巨变正在进行中,张村河两岸无疑成为了青岛新的高端住宅聚集区。

新年伊始亮相的鲁信有邻花园位于张村河南、松岭路西,属于张村河南岸板

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,存在着有不同的声音,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

### 相关链接

## 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%。