



小鹏看房

拨拨拨灵灵灵  
82888000

眼下的青岛楼市,崂山区是最大热点,而在崂山区除了张村河,还有一个区域受到越来越多购房者的青睐,那便是沙子口片区。这里曾经以渔港闻名,拥有极佳的山海资源,如今伴随着最新城市规划的发布以及地铁4号线通车运行,吸引着越来越多的开发商入驻。由此,也带来了更多的品质好房。眼下想在主城区享受依山傍海的居住体验,除了房价较高的东海路周边,那么沙子口应该是最具性价比的地方了。

14  
地产  
周刊

# 除了张村河 别忽视这片宜居热土

沙子口山海资源丰富吸引了众多开发商入驻 同时带来更多品质好房

## 片区发展驶入“快车道”

即使是青岛人,对沙子口也未必非常熟悉。从崂山区崂山路驱车一路向东,虽然只是十分钟的路程,但这里也称得上是“主城边缘”。只要来到这里,就会感叹片区优质的山海资源。沙子口地处崂山南麓,三面环山,面向大海,是进入崂山风景区的必经之路。

先说海,这里拥有29.5公里长的海岸线,而且是青岛人最喜欢的南向海景。再来说说山地资源,这里向东不远就是崂山风景区,而西侧紧邻石老人观光园,午山、烟台山、棉花山三山环绕。总体来说,这一片区内山、湖、林、海等资源非常丰富。

当然,对于居住而言,比自然景观更为重要的是生活配套。但这一点,一直是沙子口片区的短板。不过从去年开始,这一短板也在逐渐补齐。首先是青岛地铁4号线建成通车,让进出沙子口有了更为便捷的公共出行方式。而在商业配套方面,今年2月份,青岛地中海俱乐部项目在沙子口沿海区域举行了开工奠基仪式,将整合并引入青岛及崂山特色的非遗、文创、美食等品牌,打造特色商业街区。另外,2021年开工的沙港湾项目,目前正如火如荼建设中。建成后,将着力打造集文化体验、休闲养生、旅游度假和精品商业于一体的海洋休闲度假港湾。

更为重要的是,在今年公示的《青岛市城市更新专项规划(2021—2035年)》中,明确把崂山沙子口纳入中心城区的建设范围,这也意味着,未来沙子口的城市建设将驶入“快车道”。

## 刚需改善房这里都有

因为这里拥有绝佳的海景,很多人都认为沙子口是青岛房价的“天花板”。其实不然,沙子口片区应该算作青岛楼市比较特殊的存在,一条路南北房价差距大,例如在崂山路上的海曙云霞,这是青岛最知名的别墅楼盘项目,单栋都要过亿元。而向东一公里的锦绣花园,因为建成年代较早,即使是海景多层,单价也只有2.3万元。

昨天记者来到沙子口姜哥庄路附近的一家中介,这里的房产经纪人告诉记者,沙子口目前新开发项目并不



片区在售住宅项目多为大户型。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

多,大多集中在北姜、西姜几个社区。更有意思的是,房价以崂山路为界,崂山路以南靠近海边区域由于建成年代较早,房价普遍比较便宜。而崂山路北,楼盘较新,且因为距离海边有一定的距离,符合青岛人“怕潮”的居住习惯,价格普遍较高。新建住房如海信依云小镇、天一仁和崂山湾壹号等,单价在4万元以上。至于二手房,片区内锦绣花园、怡海园、海涛园等,单价在2万—3万元不等。该房产经纪人还告诉记者,目前沙子口二手房的均价依然只有两万多元,对于很多想住在海边的人来说,沙子口片区绝对是一个可以“淘”到海景房的好地方。

## 配套设施建设提速

今年4月,青岛市自然资源和规划局发布沙子口南片区LS0701—50地块规划,这里将建设20栋5—7层住宅。在波尔多小镇、海信依云小镇、崂山湾壹号等新盘项目的带动下,沙子口成为了崂山区仅次于张村河的开发热土。那么,目前沙子口在居住方面存在哪些优势和劣势呢?

先来看看优势。沙子口的山海资源自然不必多说,除了景色优美之外,空气也很清新。另外,最重要的还是居住密度。无论早先开发还是刚刚启动的项目,都以别墅、多层为主,8层以上的小高层都罕见,住在这里可以享受更多的小区资源和配套。由于片

区内居住密度低,使得日常交通更加通畅。昨天记者实地体验,即使早上的交通高峰时段,崂山路周边也几乎没有拥堵现象。而在地铁4号线开通后,即使不开车出门,通达市区各方向也很便捷。

再来看看不足。在交通方面,虽然前面提到宽敞的马路,即使是交通高峰,堵车现象也较为少见,但沙子口的地理位置位于青岛东北角,距离市南、市北、李沧等都有一定距离,而且缺少城市主干道。其次是商业设施的相对缺乏,尽管目前多个项目在建,但多以旅游商业项目为主,距离沙子口最近的大型商业综合体只有金狮广场和利群金鼎广场。当然,沙子口周边也有独特的商业配套,例如沙子口大集、鱼码头等,对于老青岛人来说,这里也有着不一样的魅力。

不过,在今年发布的《青岛市城市更新专项规划(2021—2035年)》总则第六条中明确表示,该规划范围为青岛市中心城区,这也意味着青岛中心城区范围正式划定。与2020年的版本对比来看,青岛中心城区有几点变化,其中明确把崂山沙子口纳入中心城区的建设范围。另外,针对沙子口南片区出台的控制性详细规划中,将片区功能定位为:各种景观彼此交融、城市建设与自然环境相互协调、具有诗意图海风光的滨海特色旅游文化小镇;“山、海、河、湾、城”生态有机复合区。从一系列政策不难看出,沙子口已经迎来新发展的启动期。随着更多配套设施建设的提速,片区价值也将得到进一步提升。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 沙子口品质好房看这里

### 波尔多小镇

崂山区李沙路北崂公交站附近

君一控股深耕崂山区多年,打造的波尔多小镇已是区域内知名的成熟住区。现推出玺园新品,主推建筑面积约202—300平方米山海平墅。玺园位于项目腹地,紧靠未来的项目会所(现接待中心),装修交付。另有少量洋房在售,建面约165平方米、185平方米。

### 海信松山居

九水东路与松山后路交会处东南

作为崂山片区少有的低密住区,海信松山居项目约1.5超低容积率,约40%高绿化率,受到热捧。目前海信松山居新盘已开,主力户型160—268平方米,目前售价在30000元以上。

### 海信依云小镇

崂山路21号甲

目前,崂山生态大盘海信依云小镇再推新品。海信依云罗曼二期12—7层小高层亮相,建面约160—204平方米,一梯一户,装修交付,在售建面160平方米、180平方米,均价46000元/平方米。罗曼位于整个项目的南侧,毗邻崂山路,东侧即石老人观光园,南侧可俯瞰一线海景,景色优美。

### 天一仁和崂山湾壹号

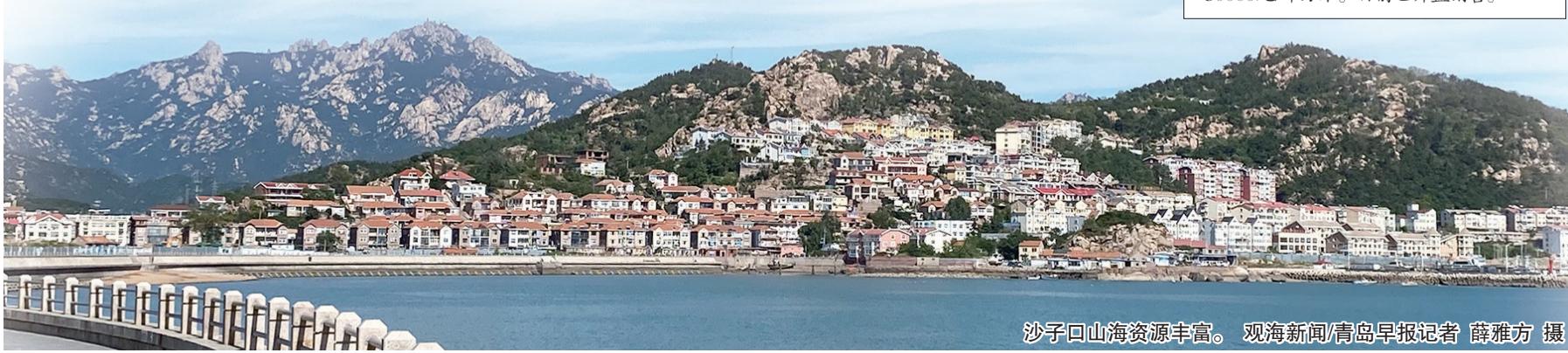
崂山路121—1号

天一仁和崂山湾壹号位于沙子口广场北侧,东接崂山5A级风景区,西邻石湾森林公园和石老人观光园,依山傍海。项目目前在售2#、3#、4#、5#、6#,户型建面120平方米、131平方米、143平方米、166平方米,均价40000元/平方米,预计2024年交房。

### 青建金宸府

崂山路61号

青建金宸府项目规划建设多层、高层、小高层产品,目前建面约145—203平方米高层,单价38000元/平方米起;建面约145平方米多层,单价40000元/平方米左右,装修交付;建面约192平方米小高层,均价50000元/平方米。目前已开盘销售。



沙子口山海资源丰富。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄