



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

就在本周,青岛高新区文典路学校完成竣工验收,计划近期正式交付使用。除此之外,选址高新区的清华大学附属中学青岛学校项目,官方也已经给出答复:目前项目已经完成了用地控规调整、立项、可研批复和选址等工作,而且项目在去年就已经拿到了《建设工程规划许可证》。可以说,对于这几年的高新区楼市来说,教育资源堪称“第一推动力”,多所名校在此建立分校,加之相对主城更低的价格,成为很多家长对于学区房的“最优解”。

高新区能否成为学区房“最优解”?

教育资源丰富成为片区明显优势 在售十余个楼盘选择余地大



名校

教育资源“新高地”

石先生两年前在高新区某小区买下了现在居住的这套房子。“虽然孩子才两岁,但得提前规划。”石先生告诉记者,这套房子几乎就是给儿子准备的。当时,他考虑去浮山后置业,但当时房价偏高,已经超出预算。“与其在浮山后买一个小套二,倒不如来这里买个大套三。长远来看,我觉得这里教育资源的前景会更好。”与青岛市其他区域不同,高新区采取的是积分入学的办法,越早落户择校的空间越大。而且这里很多都是九年一贯制学校,想上好的初中,就得从小学开始。“听说这两年青岛实验学校因为报名人数太多,已经精确到落户的具体月份。”石先生告诉记者,他也是担心未来择校竞争,所以早早就买了房,目前已经交房,正在办理落户手续。

高新区的教育资源到底有多强大?目前,青岛中学、青岛实验学校、银海学校、北京实验二小青岛分校、青岛五十八中高新学校、高新区第一实验初级中学、北京实验二小青岛分校新业路校区等都已招生启用。再加上本月刚刚竣工的文典路九年一贯制学校,以及正在积极推进的清华大学附属中学等,从当前的成绩来看,在青岛家长们眼里,高新区已经是青岛市内教育高地之一。

资源

生活配套逐渐完善

除了教育资源,近几年高新区的城市配套建设也在加紧进行。首先是商业配套,位于青岛高新区东片区的青岛金茂览秀城于去年12月开业,经过半年多的运营,人气开始逐渐上升。“开业的时候招商率就突破95%,开铺率达到92%。今年以来,日均接待客流3万余人次,总量达500余万人次。”青岛金茂览秀城有关负责人介绍,而整个高新区以火炬路为轴,自东向西,除了览秀城,还有定位为集购物、餐饮、休闲、娱乐等多



高新区在建项目众多,房源充足。

功能于一体的精致社区型商场——世茂52+购物中心,有“烟火气”的夜市,有居民的“菜篮子”——华贯路农贸市场,还有以打造年轻、时尚、潮流为主题的一站式国际名品折扣店——青岛首创奥特莱斯。

在商业设施之外,自然资源也成为高新区的独特优势。虽然这里没有海岸线资源,但整个高新区拥有非常丰富的水系资源,包括海月湖、祥茂河等,目前已经开发成为湿地公园。每到周末,在葫芦巷主题公园、澜湾艺术公园都聚集着众多家庭。除此之外,医疗资源方面,3月2日,青岛市卫生健康委相关负责人曾透露,高新区目前正在建设青岛市公共卫生临床中心、青岛眼科医院红岛院区、青岛市精神卫生中心、康复大学附属医院等三级医院项目,各项目将在2023年陆续建成启用,可为周边居民提供更多优质的医疗服务。

对比

体量太大区位不占优

作为青岛最年轻的新区,无论从产业还是城市配套规划的角度,高新区都有着不错前景。但今年很多买房人却更加犹豫。“这里房子便宜,而且还有名校,但缺点也同样突出。”在高新区中欧国际城楼盘附近一中介机构,正在看房的何

先生告诉记者,他关注高新区的房子已经超过半年,现在仍感觉不敢下手。主要原因很简单,区域内房子太多,而且价格一直不太稳定。

一份来自锐理的统计数据 displays,今年上半年高新区一共卖了2592套房子,销售套数和去年同期相比上涨了64.8%。看着不错的销量,但价格却下跌超过11%。除此之外,还有一个统计数据,在今年3月底,整个高新区的市场去化周期达到31个月。当然,在5月份随着中欧国际城C7地块和青特中欧滨湖国际开盘热销,5月底去化周期回落到13个月,眼下保持在15个月左右。有数据统计,高新区目前有近十个楼盘,数千套房源在同时销售,再加上去年大量人才住房集中转为商品房,加剧了房价下跌模式。

有数据显示,目前高新区楼市的均价已经从之前1.3万元/平方米,降到目前不足1.2万元/平方米。受整个市场近几个月的影响,买涨不买跌的心理更加重了购房者的观望情绪。当然,从另一个角度来看,价格的下降也让高新区的房子更具性价比。以新城云樾晓院为例,不足百万元就能买套房,这对刚需族来说实在太友好。

除了价格因素,交通出行也是问题之一。从地理位置上来说,高新区距离主城较远,进出主要以环湾路为主。对上班族来说,在交通高峰期还要付出一定的时间成本。



置业推荐

完善优质的教育资源是高新区片区的优势所在,同样,多所重点学校、规划在建的医院、大型商业项目,以及体育场馆等也成为片区吸引置业者的关注点。去年楼市遇冷,高新区房地产市场有很长一段时间的沉寂,整体情况不容乐观。尤其是西片区的几个楼盘,房价一路走低,有的甚至每平方米有近2000元的降价幅度。细数一下,目前高新区在售楼盘达十余个,房价基本在12000元/平方米左右,总房款百万元内便可购置一套新房。

青特金茂·中欧国际城滨江悦

中欧国际城算得上高新区第一大盘,400万平方米的体量,融合教育、商业、文旅、产业等多元化优质城市资源,已经开业的金茂览秀城更是让这里成为整个高新区的中心。在售户型建面约89平方米、110平方米、118平方米高层及小高层产品,小高层均价14500元—15000元/平方米,高层均价12000元—13000元/平方米。

卓越嘉悦

卓越嘉悦所处的高新区中部片区,众多市政项目云集,像奥体中心、会展中心、市民健康中心、科技馆、图书馆等均落户于此。目前在售户型建面86—89平方米的套二,89—119平方米的套三,169平方米的套四户型,均价约12000元/平方米。

新城云樾晓院

位于城阳丰年路与宝源路交会处(山大国际产业园南侧)。小区住宅容积率为1.80,主打容积率较低,住宅居住体验较好。目前楼盘已经竣工,可以短时间内交房。在售高层户型建面约118平方米、128平方米、158平方米,均价12000元/平方米。



「青岛早报地产」
扫码关注