



小鹏看房

拨拨拨灵灵  
82888000

就在上周,备受关注的十梅庵拆迁传来新进展。8月26日上午,十梅庵旧村改造拆迁动员大会召开,意味着十梅庵老住户期盼已久的拆迁即将启动。

而对于房地产市场来说,十梅庵片区已经成为当下楼市的热门片区之一。但与张村河、东李等改善片区不同,以十梅庵区域目前不到两万元的均价来看,这里或将成为未来刚需群体置业的好去处。

15  
周  
刊  
地  
产

# 这片区启动拆迁 房价不到“2”字头

十梅庵片区在自然资源和交通出行方面占优势 未来将成为刚需置业好去处



青岛印象湾属于当下片区内的品质楼盘。本版摄影 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方

## 拆迁计划启动

据李沧区政府公开信息,十梅庵片区位于李沧区北部,北至规划瑞金路,东至文昌路、李沧区与城阳区的区界、虎山,西至重庆路,南至规划唐山路,规划用地面积6.45平方公里。现状有湾头馨苑、青岛印象湾、保利香雪山等已建成小区,剩余可更新用地主要涉及十梅庵和东南渠2个城中村改造项目。李沧政务网信息显示,十梅庵社区现共有居民1050户,居民人数3450人。依据青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动方案,李沧区十梅庵和东南渠2个社区旧村改造项目已列入“旧城旧村改造建设三年攻坚行动”。

此次拆迁无疑给李沧北部的发展带来重大利好。其实,早在2020年7月10日,相关部门就发布了李沧区十梅庵片区控制性详细规划批前公示,规划范围为李沧区瑞金路以南,李沧区界、文昌路、老虎山以西,重庆路以东,唐山路以北。规划用地面积645公顷。欲打造集居住生活及新型产业等功能于一体的生态型产城融合区。而在这份控制性规划中,相关学校用地、公交站点、文化中心等都已经作出相应的规划。可以看得出,在拆迁之后,对于未来十梅庵片区发展,官方已经有了明确的方案。

## 自然环境占优势

说起李沧区,世博园板块堪称生态宜居的典范,到李村河公园慢跑、垂钓,到世博园游玩,到竹子庵公园爬山,如今的世博园和东李板块已经成为岛城改善购房的热门片区。其实很多人并不了解,十梅庵片区的自然资源也并不逊色。依虎山而建的十梅庵公园,总占地面积80.9公顷,最高海拔208.3米,起伏的虎山是崂山向西的余脉,是我国北方最大的梅花园林。还有李沧区重点打造的楼山河公园,规模超过3.6万平方米。

除了自然环境的优势,如今十梅庵片区的教育配套也在逐渐补齐。位于青岛印象·滟西侧的重庆中路学校,今年已正式启用。这是一所九年一贯制学校,项目占地面积77亩,建设规模45班,预计可容纳学生总数2100人。不仅如此,在片区北面的青钢片区,58中也将托管新的九年一贯制学校,同时还将建设58中北部校区。

在交通配套方面,十梅庵板块西临青岛南北大动脉之一的重庆路,周边公交线路布局密集,区域内公共交通优势明显。目前,重庆路升级改造也在如火如荼地进行中,未来会更加便捷地直达市区。再加上地铁1号线现已开通的优势,李沧北部在公共交通方面有超越东李的优势。而且根据规划,在片区内还

将建设三个公交首末站点,其公共交通优势将进一步放大,上班族在通勤方面更加方便。

## 商业资源匮乏

说完了优势,其实十梅庵片区也存在多个不完美的因素。

首先是地理位置略有点偏。记者开车前往十梅庵片区,从崂山金家岭出发,需要近半个小时的时间,而东李片区,开车却只要15分钟左右。可以说远离主城区,这是片区最主要的不利因素。

其次,片区内至今没有大型或者集中的商业设施,年轻人想逛街,只有两种选择,要么往北去城阳,要么往南去李村或者市区。从时间上计算,都需要半个小时以上。当然,就基本生活而言,附近的天泰城、青岛印象湾都是早期建成的小区,已经拥有自建的小型商业聚集区,买菜、外卖等日常生活需求基本可以满足。

除此之外,虽然十梅庵片区多个项目建成时间比较近,小区品质也不错,但眼下小区之间多有穿插工厂、平房,居住环境受到一定的影响,缺乏大型品质居住区的氛围。

另外,医疗资源匮乏,这也是十梅庵片区的不利因素之一。但从控规上看,湘潭路以南规划了一处大型医疗卫生用地,占地约6公顷,建筑面积9.1万平方米,预计随着区域发展成熟,医疗配套也将补足。

## 项目推介

### 青岛印象·滟

青岛印象·滟是目前十梅庵板块并不多的新盘项目,目前一期已经交付,二期低密住区还有少量房源。小高层均价18000元/平方米,洋房均价19000元/平方米。项目容积率仅1.7,是目前主城区难得的低密度社区,居

住舒适度高。此外,项目邻九年一贯制学校重庆中路学校,小区内部还规划有一所九班制幼儿园,教育资源丰富。

### 爱情天宸万象

该项目是爱情地产进入青岛主城区的首个项目,项目位于规划六路以北

重庆中路学校以西,距离西侧的重庆路约1公里。既可充分享受主干道带来的交通便捷,又保证了社区的居住安静。天宸万象项目是处于十梅庵风景区内,周边拥有“三山、一水、四公园”,周边山上、公园绿化覆盖率达到65%以上。项目规划打造9—14层小高层/电梯洋房,户型面积89—108平方米,容积率≤2.0。



相关链接

## 刚需群体 不妨关注十梅庵

自然资源和交通优势成为十梅庵片区最大的特点,但就商业和医疗配套来说,尚且需要付出时间成本,等待未来片区成熟后进一步发展。由于优势和劣势都非常突出,正因如此,目前以十梅庵为代表的李沧北部,其房价依然处于价格洼地。记者在附近二手房中介走访发现,目前该区域二手房均价在1.7万元/平方米左右。其中建成年代较早的中南世纪城,二手房均价在1.6万元/平方米左右,而刚刚建成的青岛印象·滟则在1.9万元/平方米左右。

“在这里买房的多是刚需客群,最主要的是总价便宜。”在天泰城附近,房产经纪人宋先生告诉记者,附近的二手房大多只需100万元出头就能拿下,而且生活配套还算齐全,建成时间比较近,小区内设施也比较完善。当然,交通优势是很多年轻人购房的首选。“早上地铁、公交车都能直达崂山区和市南区,一个小时的通勤时间对于年轻人来说,还是能接受的。”宋先生告诉记者,未来重庆路高架路建成后,通勤时间可能会更短。“虽然这里距离主城区较远,但和城阳区相比,距离还是近的。”经纪人宋先生告诉记者,想在200万元以内买房,十梅庵片区应该是优先考虑的片区。

如今,十梅庵片区改造已经启动,未来商业、医疗和环境等短板将逐渐补齐,未来有望成为主城区内为年轻刚需群体保留的一个高性价比的置业选择。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

