

从一周前的全面解除限购,再到本周同步“认房不认贷”,青岛楼市松绑政策进入了密集发布期。然而,在各种利好政策与“金九银十”叠加之下,青岛楼市却未能如愿实现快速增长。这与楼市松绑政策相关的市南市北区域新盘数量较少有关,限制了政策利好的进一步放大。不过相比市北、市南等主城区,李沧区成交量出现了大幅增长,单周成交量达到了121套。2022年,李沧东李片区多宗土地成交,成为今年楼市供应的有效保障,而东李优质的自然环境资源,更是吸引开发商不断推出改善型产品。眼下,在改善为主的市场环境下,东李片区已成为销量的“主力军”。

# 从刚需到改善 东李靠性价比走红

去年东李片区多宗土地成交 今年新盘相继入市供应充足



## 配套齐全

### 李村改善看东李

和浮山后模糊的界限类似,东李也很难给出一个准确的地理定位。简单来说李沧区主要分为三个部分,以沧口、娄山后为主的李沧西部板块,以李村、李村北为主的中部板块,东部就是俗称东李的片区。东李现在有金水路南、金水路北两个板块,西起青银高速,历经十多年的发展,沿着金水路一路向东“高歌猛进”,已经推进到了世博园与崂山区接壤处,北至石门山和城阳区交界,南到老鸦岭、围子顶,和崂山区相望。

说起东李作为地产热门板块,还要回到2006年,当年绿城入驻成为热盘。之后,万科、卓越、和达等房企相继入驻,将东李建设成为真正意义上的“中央生活居住区”。之前,东李片区被称为“刚需腹地”,随着片区价值提升,区域内项目产品也由刚需定位转向改善高端路线。

当然,随着越来越多品牌房企的入驻,东李片区配套设施不断跃上新台阶。目前,东李东西向有九水路、金水路、惠水路、广水路等主干道,南北向有铜川路、汉川路、合川路、东川路等主干道,以及青银高速纵穿,路网发达。随着地铁的开通,2号线、3号线以及11号线都有经过东李片区的站点,交通十分便利。三甲医院青岛市第八人民医院东院区现在已经完成主体结构建设并通过验收,预计今年年底投入使用,弥补了片区医疗配套的短板。但相比于李村的商业体量,东李商业体量较小,日常生活购物可以满足,但逛大型商场还得去李村或台东。

东李最吸引人的莫属自然环境。北有卧龙山、南邻双凤山,中间有李村河、金水河环绕其中。近几年先后修建了李村河公园、金水河公园、金水桥公园、竹子庵公园,使得居住环境更加宜人,为片区品质生活提供了更多支撑。

## 热盘启动

### 成为主城区改善热门

2009年,当时青岛市获得2014年世界园艺博览会的主办权,举办地为李沧东部百果山森林公园。随后,东李乘势腾飞,绿城、万科等地产大鳄成为最早进驻东李的一批开发商。特别是在2014年前后,大量新盘入市成为青岛楼市的热门区域。但在此之后,东李却鲜有土地供应,板块一度沉寂。直到去年开始多宗地块上新,让东李楼市供应量在今年迎来了爆发期。



世博园周边多个楼盘相继入市。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

去年,东李绿城启动收官项目春溪云庐和锦上月鸣,随后五家房企联手推出的森林公园项目开盘入市,紧接着融海云著项目开盘。早在去年华新园碧台、融海启城、万竹云峰、上流和苑等项目相继亮相,整个东李的热闹程度已经超越浮山后。其实这并不是结束,去年集中土拍,东李世博园板块又有多宗土地被金茂等开发商拍得,今年多个楼盘相继入市。多盘缠斗的局面,已经开始上演。

## 品质升级

### 成为改善聚集区

不断推进的城市改造,使得东李现在的城市面貌很新,环境和山体更是东李得天独厚的优势,现在的东李也已经由刚需板块变成了改善板块。根据卓易数据统计,整个东李世博园板块近三年成交的3000多套房子中,成交户型套均面积132.8平方米,已经超越市北浮山后成交的套均面积,而越靠近山下的户型面积更大,价格也更高。

据相关消息称,有知名开发商今年上新的毛坯洋房组团单价已卖到3.5万元。眼下楼市一片低迷之下,而东李行情还在向高端化看齐。如和达和山超低的容积率,让大平层与叠拼成为可能,高绿化率更是成为品质保证。如今的东李,普通高层住宅正在向单价3万元线靠拢,当然这是核心区域的价格,边缘楼盘的价格维持在单价2.5万元以下。

## 置业建议

### 性价比成为畅销关键

东李正在成为很多改善型业主的主要选择,最主要的原因在于超高的性价比。对于东李改善产品,环境好,低密度,洋房,小高,价格还便宜一点。但相

比崂山,东李在通勤距离上的确是劣势。对于崂山区动辄六七百万元起步的改善住房,2万—2.5万元/平方米的均价,仅仅是多出30分钟的路程,相信很多人完全可以接受。而且随着地铁逐渐完工,往返主城区也变得更为便捷。

目前,世博园周边已成为东李重点改造片区,并且也是青岛市区楼市新兴的改善热门板块。记者走访发现,片区在售的主要项目有世园金茂府、和达和山、森林公园、昆仑天麓湾、华新园碧台、融海启城、水岸樾园、璀璨璟园、万竹云峰项目等。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



开发商不断推出改善型产品。

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000

## 早报验房团 为新家“保驾护航”

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,同时也能更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

当下,“交房季”正式来临。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。



扫码关注  
“青岛早报地产”