

重庆路快速路工程 2023年12月初建设现场,一条平整黝黑的沥青路面宽阔舒展。 观海新闻/青报全媒体记者 王冰洁 摄



小鹏看房

拨拨灵 82888000

# 一桥飞架 刚需置业一路向北

即将通车的重庆路快速路将消除交通不利因素 进一步拉动刚需房地产市场



打造年轻人 刚需聚集区

如果只看房价,青岛对于年轻置业群体来说并不“友好”。业内人士认为,从房地产的角度来看,青岛主城市南、市北、李沧、崂山四个区域特色分化非常明显,其中老市南区是公认的热门区域,但近几年老市南住宅用地资源近乎枯竭,可选择的新盘不多。而市北区在经过多年发展,特别是以浮山后为代表的住宅区,房价早已突破单价3万元。崂山区更不必多说,是眼下最为火热的高端住宅区域。那么对于刚需族来说,似乎只有李沧区是主城四区尚可一搏的地方。

然而整个李沧区,也不断进行着分化。例如环境更为优渥的东李,经过十余年发展,早已具备改善住房的所有条件,在绿城、金茂以及本土房企和达等高端品质楼盘的加温下,房价也已经突破3万元,成为改善聚集区。而靠近崂山区的李沧南板块,以青山湖岸、森林公园等楼盘项目为代表,价格线基本突破2.2万元/平方米,主流产品均价在2.4万元/平方米左右。

相比之下,只有李沧北部片区,也就是之前的青钢等企业所在地,由于配套和自然环境并不占优势,因此价格相对友好,价格线基本在1.7万元/平方米至2.2万元/平方米之间,以印象·滢、楼山春晓、天宸万象等楼盘为代表,成为主城年轻刚需的聚集区域。



家住李沧北 出行更便捷

每天出门上班前,家住在十梅庵附近的周金娜都会查一下导航软件,从她家到工作单位金家岭附近,一共有三条路可选,分别是重庆路、环湾路和青银高速。“重庆路最短,一共只有17公里。但这条路也是最堵的,要花费的时间最长,开车通常都要一个小时以上。”周金娜告诉记者,而另外两条路时间上相差十分钟,但距离却要多出三分之一。周金娜

向记者吐槽,上下班一来一往一天就要两个多小时浪费在路上。当初她在买房时选择在十梅庵,图的是房价便宜。和很多在周边置业的刚需族类似,周金娜和老公都来自外地,在青岛打拼几年之后想给自己安个家。用上下班通勤时间“换取”低廉的房价,是他们通常的做法。

如今,这条连同青岛南北、全长17.7公里的快速立体交通走廊,建成通车后将有效缓解环湾路、黑龙江路、青银高速等其他南北向主要通道的交通拥堵状况,极大提升通行效率。对于无数和周金娜一样的刚需族来说,可谓是重大利好,李沧北部将重回归购房者的视线,成为新的刚需聚集区。



多元化配套 还在建设中

其实,提到李沧北部,很多人首先会联想到青岛的工业文明。以青钢为代表的一批大型国企,曾经带动了周边五金、配件、物流等中小企业的发展。但眼下随着企业陆续外迁,李沧北部少了机器的轰鸣,取而代之的是更为适合居住的配套。今年9月份投资14.9亿元的重庆中路学校开学,这里拥有45个教学班,可容纳1200人。学校内建设有室内游泳池、报告厅、风雨操场、地下停车场等高能级的硬件设施,是李沧区重点打造的九年一贯制公立学校,也是青岛下一步“名校计划”之一,将成为李沧北部的重要教育配套。

另外,今年9月,李沧北部再次迎来商业地产大项目,李沧区与首旅集团旗下王府井集团合作签约,推进一期王府井喜悦购物中心项目。该项目位于李沧北部南岭组团,将由王府井团队运营双子星城的商业项目。

虽然前景十分广阔,但目前李沧北区域内,楼盘开发还处在起步阶段,房源相对较少。当然,未来随着东南渠、十梅庵社区等旧村改造的推进,更多项目将拔地而起。至于该区域未来房价的走势,上周记者前往周边楼盘探访,销售顾问介绍道:“从重庆路快速路即将开工的消息传出后,到售楼处看房的购房者数量就在增加,但就市场总体销量来说,目前处在一个相对平稳的阶段,所以房价还是非常实在。至于未来房价的走势,还需要看项目的销量情况。”

相关链接

## 通车后城阳南部同样受益

重庆路快速路的建设不仅完善了东岸城区快速路网,同样实现青岛城阳区与老城南北互通互联,对城市更新意义重大。建设完毕的重庆路快速路与西侧环湾大道遥相呼应,相互弥补,使得沿线区域出行效率大大提高。之前,城阳区市民想前往主城,若走重庆路,一路上需要等候无数个红绿灯,行车慢且时间成本较高。若是走环湾高架,要绕一个圈,距离远且容易堵车。而重庆路快速路建设完成后,从城阳开车去市北、市南等成熟片区,可以实现一路通畅,比目前节省50%以上时间,交通高峰期节省时间更为可观。

对于家住城阳工作在老城区的上班族来说,出行更为方便。城阳片区内正阳路、黑龙江路、天河路、兴阳路等南北主干道纵横交错,无缝衔接青银高速、龙青高速,加之地铁M1号线已经全线通车,多维立体交通,可以说城阳南部区域,也将成为刚需置业的好选择。



推荐项目

### 华新园君望公馆

位于重庆中路东、环翠路北的华新园君望公馆,整体的容积率仅有1.95,所有产品都是15—18层的奢适小高层,户型设置为105—137平方米的三居室和四居室,一梯一户设计,独立入户玄关设计,多出更多的收纳空间,南向约3.6米的阳光宽厅和1.8米进深的景观阳台,可尽揽阳光入室;主卧约3.45米的大开间套房,拥有独立卫浴,私密度十分高。值得一提的是,项目为无连廊建筑设计,做到了超低公摊,拥有极高的得房率。

### 爱情·天宸万象

项目是爱情地产进入青岛主城的首个项目,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。

### 中交城投·楼山春晓

项目位于李沧区重庆中路与遵义路交汇处,央企中交携手国企城投,项目首期占地约42585.5平方米,总建筑面积123497平方米。规划有住宅、商业、学校、青钢遗址公园等,以89.0—115.0平方米的户型为主,毗邻地铁M1号线,生活配套齐全。项目为毛坯交付,绿化率35%,容积率2.9。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注 “青岛早报地产”