



小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵
82888000

2024年楼市开局,东李是个绕不开的主城板块。一方面区域内十几个新盘大战,开发商内卷之下,纷纷在品质上“做文章”,低密度、精装修、配套齐……吸引了很多有改善需求的市民频繁到售楼处看房。另一方面是购房者面对不断刷新的“低价”,又开始担心楼市走向,迟迟不敢出手。

东李楼盘热闹了 你考虑出手吗

土地供应量大导致片区楼盘增加 同时激烈竞争带来更多买房机会

热闹? 楼市数据来说话

就在前不久,青岛发布2024年第一批次出让地块公示,李沧区新挂牌的4宗地全部位于东李板块。这4宗地块占地面积10.3万平方米,总建面20.52万平方米,包含郑庄3宗地,以及刘家下河1宗地。这是自去年以来,东李板块连续第四次成为李沧区拍地主角,尤其是在去年第三批次土拍中,李沧区出让的12宗地块几乎全部位于东李板块。

截至去年12月,来自克而瑞青岛的数据显示,整个东李板块在售的新建住宅项目已达11个,并有8宗已出让未开发的住宅用地。再加上去年第三批次和今年第一批次土拍,共计达到14宗土地已经或即将入市。而在商品房方面,据统计结果显示,截至去年12月,东李在售项目存量74.9万平方米,约5776套;已出让未开发的住宅用地存量26.2万平方米,约1500套。

来自克而瑞的数据统计,东李板块短期存量已经达到101.1万平方米,待售住宅套数7276套,预计明年存量将达到163.8万平方米。根据克而瑞的监测,近12个月东李月均成交新建住宅2.2万平方米,按照短期存量规模,去化周期高达46个月,远超市场健康值。在售项目中,除绿城接近清盘,其他项目开发商承受的压力可谓巨大。

不仅如此,去年10月青岛市自然资源和规划局发布了《李沧区金水路南片区九水东路更新单元、铜川路以东更新单元控规调整批前公示》,并对东李区域土地规划进行了一次大调整,大片的产业用地调整为商住用地,涉及63个优质地块,总用地面积达81.56公顷。

内卷? 卷完价格卷品质

对目前东李板块楼市现状,有媒体用“爆仓”来形容,也有媒体在提到东李楼市时提到了“踩踏”这样的字眼。究竟如何描述呢?先来看一下东李目前有哪些主要楼盘在售。首先有高端改善的世园金茂府、和达和山领衔市场,定位改善的有青山湖岸、昆仑天麓湾,还有偏刚需的森林公园、融海启城等多个楼盘。可以说,涵盖了高中低各个层级。但无论是高端还是刚需,如今海量的住宅存量、持续的土地供应,加上市场浓厚的观望情绪,各房企均承受着巨大压力。

而在压力之下,开发商首先想到的就是降价让利。最先开始的是森林公园,2022年降价后持续热销,而在2023年起步单价更是下探到2万元。

东李板块好项目、好产品供应量较大。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



以下。而世园金茂府也是动作不断,120平方米和143平方米产品都有优惠可谈。青山湖岸则推出一部分工抵房,优惠力度较大,有媒体报道建面约122平方米的房源,此前卖273万元左右,现在一口价236万元,单价约在19300元/平方米左右;建面约143平方米的房源,此前卖378万元左右,如今一口价329万元,直降近50万元。

面对激烈的市场竞争,开发商不只是在价格上有“亮点”,在产品上更是拼命地“卷”起来。比如配备精装修和恒温恒湿系统的世园金茂府;使用“恒温、恒湿、恒氧”的三恒科技,并主打绿色科技人居住宅概念的招商璀璨璟园;而早先入局的和达和山,凭借低密度和合地中式园林景观,其品质可谓是整个青岛主城的“高地”。

出手? 板块优势已显现

这么多的楼盘扎堆,东李板块的房子到底能不能买?回答这一问题前,先看看东李板块的优势。

要知道2023年青岛主城新盘最大的供应量一个在张村河,另一个就是东李。作为豪宅集中的张村河,在接连多次土地出让后,土地资源储备已经明显不足,由此在今年一批次供地中并没有张村河地块的身影。而东李则不同,这里是目前主城最大的土地供应区域。浮山后片区开发经验告诉我们,超大规模的居民区往往将迎来更多的生活资源配置。最重要的是,东李板块还具备优秀的土地素质,目前东李出让的地块容积率普遍低于2.0,甚至部分地块的容积率低于1.5。要知道越低的容积率意味着稀缺洋房甚至叠拼产品的出现。可见,在主城区范围内,能供应如此大规模低密住宅的,只有东李。当然,在青岛城市发展战略由“增量扩张”转向“存量提质”的背景下,主城区低密住宅的稀缺性会随着时间推移而放大。

另外,经过几年发展,东李板块的配套设施也逐步完善,汇集了二中院士港分校、青岛实验初中李沧分校以及多所新建小学,软硬件高规格显示出教育资源对东李的倾斜。而东李依托高素质年轻人口的聚集,家校合力下,很可能出现浮山后学区火热的趋势。此外,三甲医院、地铁等核心配套也在稳步推进。同时东李板块具备世博园周边自然资源的加持,风景同样是主城区少有。

从这些层面来看,东李板块在整个青岛楼市中存在向上突破的可能性。唯一的问题是,巨大的土地供应量,势必会引发开发商“价格战”,不过也有专家测算,目前东李热门楼盘的拿地价加上建筑成本、运营成本等,目前18000—19000元/平方米的价格已经“触底”,所以是否该出手,大家需要综合考量。



代表新盘

◆和达和山

产品系丰富,和达系优质洋房叠拼产品,以园林景观取胜,以大户型洋房和叠拼产品为主。洋房建面约173平方米,均价约24000元/平方米;别墅平层建面约276—299平方米,起价40000元/平方米,总价约1000万元—1300万元。

◆世园金茂府

属于金茂系顶级产品,主打科技舒适住宅,在售建面约120—160平方米套三、套四,均价25000元/平方米。

◆璀璨璟园

项目由金茂和世园集团投资,招商蛇口操盘运营,和金茂府同为科技舒适住宅,户型建面约120—170平方米,均价约25000元/平方米。

◆昆仑天麓湾

偏重改善和刚需楼盘,有120平方米套三户型,在售楼座2、3、5、6、7、8、9、13号楼,11—17层洋房小高层,包括120平方米套三、143平方米套四、175平方米套四,均价约24000元/平方米。

◆青山湖岸

项目是靠近崂山区的改善和刚需盘,建面约122平方米房源一口价236万元;建面约143平方米房源一口价329万元,性价比较高。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

新家“体检”

早报验房团帮你把关

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“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。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,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。

