



小鹏看房

拨拨灵灵 82888000

一直以来,“老四方”作为一个独立的片区存在于房地产行业,这里因为相对较低的房价,成为主城为数不多的刚需楼盘供应地。同时,也因为这里城市化进程较早,并没有留下太多可开发的空间。进入2024年,随着城市更新不断深入,“老四方”楼市开始变得热闹起来,多宗住宅用地入市引发多家房企争夺,该片区已成为未来市场的新热点。

新房持续放量 这片区热度回升

地理交通配套等优势加持 “老四方”成为刚需置业关注热点区域



位于四流南路的在建楼盘。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



置业推荐

◆中海寰宇时代·雲境

从产品上来看,中海寰宇时代·雲境定位刚需,是区域内房源最多的项目。整个项目体量大,住宅产品超过16万平方米,属于目前区域内少有的刚需大盘,预计近两年都会是刚需盘供应主力。

◆盐滩地块项目

已挂牌上市的盐滩地块距离中海寰宇时代·雲境不远,如果顺利拍卖,该地块或将在明年上半年上市,两个项目的地铁、商业配套相当。地块西边就是三十九中分校,上学方便。届时,两项目将形成竞争态势。对比来看,容积率方面,中海寰宇时代·雲境3.0以上的容积率,全部是30层的高层。而新上市的盐滩地块容积率上相对有优势,是2.85。另外,它的地价更低,起拍价8710元/平方米,是“老四方”近两年少见的9000元/平方米以下的地块,这也意味着盐滩项目可能会有更灵活的定价区间和销售策略。

◆海信悦澜山

海信悦澜山从产品定位来看主打品质,号称“市北价格享受崂山品质”,这也意味着项目客群偏向改善型为主。目前项目仅剩1号、7号没推出,近期即将加推。目前在售2号、3号、5号、6号楼座,户型建面约99—137平方米三南向或四南向,整体方正,全明通透,均为带精装修交付。

◆保利和颂

保利和颂只剩9号楼没有推出,目前主力在售的是10号楼。主推建面约99平方米套三单卫和建面约121平方米套三双卫,均价约为18000—19000元/平方米,毛坯交付。

◆青实清荷茗郡

项目位于水清沟区域,周边生活配套成熟,产品有多层、高层,还有安置房。项目高层均价18000元/平方米,小高层均价22000元/平方米。据了解,项目开盘后价格也一直处于下探阶段。

◆中铁诺德青樾湾

与清荷茗郡紧邻的中铁诺德青樾湾目前还没开盘,但容积率高达4.45,定位应该是纯刚需产品。如果定价合理,可能也会成为周边地缘刚需的选择之一。

◆海珊毛衫厂地块项目

海珊毛衫厂地块是2024年青岛第三批土地出让中首发地块,也是继去年流拍后再次挂牌。地块占地面积17910.7平方米,容积率2.42,总建面43344平方米,其中出让住宅占地13410.7平方米,建面40544平方米(配建社区体育中心2050平方米),划拨教育用地占地4500平方米,建面2800平方米,建筑密度23%,绿地率35%。

◆通和悦章

纯新盘通和悦章项目位于海珊毛衫厂地块周边,项目预计以刚需小户型为主,规划为高层产品。

◆中车四方云汇

中车四方云汇距离市南、市北的核心区域近,项目规划商业和休闲设施,靠近地铁5号线,交通方便。项目属于工业片区的整体开发改造,项目二期主打毛坯。

新房供应量持续增加

7月底,青岛市公布了第三批住宅用地的清单,“老四方”片区占了两宗地,分别是盐滩地块和海珊毛衫厂地块。其中9月3日,位于市北区兴隆路以东、宜昌新苑以南的海珊毛衫厂地块以9140元/平方米的单价底价,被青岛国信四方置业有限责任公司成功拍得。

紧接着,9月19日,“老四方”盐滩改造地块也将挂牌上市。地块位于市北区四流南路以东,规划太康路以北,占地28634.1平方米,容积率2.85,规划总建面81607.19平方米。如果成功出让,“老四方”将新增约8.6万平方米的新房供应量。加上片区内通和悦章和中铁诺德青樾湾两个新项目即将入市,“老四方”片区的新房供应量将在今年下半年到明年大幅增加。

其实,“老四方”片区一直说不上平静,中海寰宇时代·雲境、海信悦澜山、保利和颂、青实清荷茗郡、中车四方云汇等项目先后在近两年开盘亮相。而这些项目不仅收获了更多刚需购房者,像中海寰宇时代,甚至还受到改善型购房者的青睐。从房价来看,目前“老四方”片区价格在两万元左右,和西海岸新区薛家岛,以及城阳区流亭夏庄南等区域相比,“老四方”片区的项目更具性价比。

多重因素让片区走红

在崂山区张村河和李沧区东李这样改善型市场火热的当下,为何“老四方”这样的刚需市场会如此受欢迎?在业内人士看来,“老四方”首要的客户群体来自于生活在周边的置业者。其实,观察水清沟等区域不难发现,作为青岛曾经最主要的居住区,这里存在大量的老旧小区,居住人数众多。而“老四方”同样有着较为便利的生活设施,从医院到菜市场,再到学校,很多习惯在这里生活的老四方人并不舍得离开。所以,一旦他们有了换房计划时,首要考虑的就是周边

置业,因此便成了“老四方”周边楼盘销售的有效保障。

另外,记者通过观察发现,“老四方”新楼盘去化压力普遍较低,主要原因在于片区成熟的城市体系,让“老四方”出让地块面积普遍较小。以通和启章为例,只有212户的体量,地块容积率也只有2.0,恰好吸收了周围的地缘换房客群,所以销售压力较低。再加上“老四方”片区拿地的多为央企或本地国企,这些企业为房屋顺利交付提供了资金保障,让刚需客群有更多的购买信心。当然,“老四方”备受追捧的主要原因还在于价格。青岛人对“老四方”的传统印象,让开发商对这一片区有着清醒的认识。再加上有限的开发空间,也让这一区域没有太多可溢价的因素。

利好加持未来可期

既然有诸多的有利因素,那么“老四方”的房子是否值得入手?未来多个地块的入市,会不会让片区房价像东李一样出现激烈竞争?对于这个问题,业内人士分析认为,供需关系是影响房价的重要因素,如果供应量超过需求,可能会对房价产生一定的下行压力。然而,考虑到“老四方”片区的地理位置和交通便利性,尤其是多条地铁线的环抱,这里的房价可能不会出现大幅度的下降。

另外,和东李片区数十盘厮杀的场景相比,“老四方”的土地供应量还是相对保守。而且从未来发展来看,“老四方”片区地块还有很多利好加持,例如山姆会员店的加入,解决了高端商业设施不足的问题。还有对洛阳路周边进行改造,未来也将开建大型生态城。就在昨天,青岛市自然资源和规划局发布《市北区洛阳路片区SF1204—02地块控制性详细规划调整批前公示》,“老四方”的两宗地块结合产业升级改造的需求,用地性质由科研用地调整为新型产业用地。未来这里将建设集研发、中试生产、总部办公于一体的产业综合体。通过这些规划不难看出,未来“老四方”也将成为新兴产业的聚集地,由此带来的人流聚集效应,同样也是房地产市场的有效保障。