

2019新盘大户型当道

□半岛记者 江海峰

春节后,岛城气温回升,不少市民在周末进行户外活动的同时,也不忘到各地看看房。据记者梳理,2019年岛城预计至少有130多个新楼盘推新品,其中西海岸新区最多,原胶南区域尤为集中;各区市的房源以120平方米以上的大户型为主,近郊的城阳等地有少量较小户型产品;市场上精装房当道,精装标准从每平米两三千元到上万元不等,鲜见毛坯房的踪影。下面,我们就一起来看看这些房源吧。

房源 | 西海岸新房较多,尤其是原胶南区域

据不完全统计,今年岛城将有130多个新楼盘上市或加推。随着地铁13号线的开通、青盐铁路通车、青岛东方影都项目开业,西海岸新区在新盘推出方面继续领航,预计今年将有60余个新盘推出,主要集中在长江路片区、薛家岛片区以及原胶南区域的灵山湾片区、中央活力区、古镇口片区等。

2019年,薛家岛片区将有多个纯新盘首开,如碧桂园翡翠湾项目,预计今年推出精装标准为4500元/平方米的产品,包括115平方米的套三、140平方米的套四和270平方米的套五,均价约为23500元/平方米;海信香江睿园预计今年上半年首次开盘将推部分115~155平方米套三毛坯房源,均价约为15350元/平方米。此外,这里还有不少老盘加推,如融创维多利亚湾项目,

将于今年上半年加推部分高层和超高层产品,共计1909户,面积在130~170平方米,均价预计12300元/平方米;金地禹洲江山艺境,目前在售4号楼和8号楼共计56套房源,包括140~200平方米的洋房和120~160平方米的高层,带装修均价约为25700元/平方米等。

十分值得注意的是,原胶南区域如今正成为整个西海岸供地最多、新房项目最集中的地方,一些新兴片区如灵山湾片区、中央活力区、古镇口片区、张家楼片区等,也正成为不少刚需置业者和投资置业者关注的重点片区。

其中,灵山湾片区目前呈现出供需两旺的状态,今年将有融信西发海月星湾首推118平方米和148平方米的瞰海高层;海信花街小镇推1506户毛坯房源,包括90平方米的高层,140平

方米的小高层和110~140平方米的叠拼,均价在14500元~19500元/平方米;融创星光岛项目四期在售部分高层产品,面积在121~230平方米之间,带精装均价约为19500元/平方米。中央活力区的中建锦绣城项目,目前在推128~158平方米的精装房源,均价约14000元/平方米。旭辉银盛泰博观星海将于今年加推二期产品,主要为联排及双拼别墅,其中前者总价在530万~570万元/套之间,后者总价在850万~930万元/套之间,均为毛坯。位于古镇口的中铁世界博览城项目今年将推29栋双拼、17栋叠拼、5栋洋房、9栋小高层等,均为毛坯房,其中双拼价格约为27500元/平方米,叠拼均价为16000元/平方米,洋房为14200元/平方米,小高层为13200元/平方米。

趋势 | 精装房源成市场主流

今后,新房装修交付将成为一种趋势,这个从目前岛城在推的新房源中就可以看出,市场上精装房当道,几乎难觅毛坯房的踪影。

相较于精装房,毛坯房的均价要比同区域的房源价格低不少。如市北区滨海新区的纯新盘城投悦动湾,目前在售一部分小高层产品,主要为109~141平方米的套三套四毛坯房源,均价仅16999元/起。位于水清沟片区的大都汇盛元项目,目前在售的毛坯小高层产品,那面在80~120平方米之间,均价约为19200元~20000元/平方米。同时,在西海岸新区,也有零星几个楼盘推毛坯产品,如位于薛家岛片区的卓越天元预计今年推一部分160~360平方米的毛坯产品,均价约为27000元/平方米。

同时记者发现,岛城目前精装房的精装标准普遍较高,基本在每平方米4000元及以上。如位于西海岸灵山湾片区的鑫苑御龙湾目前在售的高层和小高层精装标准约为4000元/平方米;位于市北区新都心的保利天汇和新都朗悦项目,精装标准都达到了每平方米5000多元。

户型 | 改善型大户型当道,近郊有少量小户型

近两年,二孩政策的不断推进催生出不少改善型需求。为了适应这种需求,从主城区到外围区域,开发商推出的新房源主要为大户型,仅有城阳、西海岸等区域有部分较小户型的产品,因数量较少,所以都很抢手。

今年,市北区新都心的保利天汇和新都朗悦仍将十分受不少改善人群的关注。两者将推的房源面积大都在120~140平方米之间,均价基本维持在26500元/平方米上下,装修标准为每平米五六千元不等。李沧区的融创都会中心今年推的产品也主要是套三套四户型,面积主要在105~160平方米之间,带装修均价约为20000元/平方米。

崂山区就更是大户型高端产品的

天下了,如海尔地产翡翠云城目前正加推143平方米和147平方米的精装房,均价约为31000元/平方米;鲁商蓝岸丽舍正加推150~180平方米的电梯洋房,均价约为45000元/平方米等。

辅城区的西海岸和城阳,也大多是大户型产品当道。纵观西海岸新区,离海较近的薛家岛片区、长江路片区、灵山湾片区,大都是120平方米以上的产品,如万科翡翠长江预计今年推出4栋42~46层的高层产品,面积在170~330平方米之间,带精装均价约为24000元/平方米。城阳丹山片区如今也成为改善类房源的聚集地,鑫江集团开发的鑫江桂花园,将推108~135平方米的电梯洋房和160~

175平方米的叠拼别墅,均价分别为21500元/平方米和24000元/平方米;鑫江合院正加推部分135平方米的套四洋房和155~196平方米的叠拼别墅。

当然,在这期间,也能找到少许较小户型房源的影子。如位于城阳丹山片区的鑫江玫瑰园目前在售的三期一部分毛坯准现房,就有87平方米的套三产品,鑫江桂园今年装饰推的小高层产品,也有部分85平方米的房源。位于西海岸辛安片区的万科城市之光,今年会推一部分89~115平方米的套三产品,带精装均价约为14300元/平方米。但这几个项目的置业顾问告诉记者,一般来说,这种小户型产品因为稀少,往往一入市就没了。

业内 | 原胶南今年或供需两旺 趁房源多可“挑一挑”

锐理数据山东公司总经理马光明认为,2019年,岛城最热的区域当属西海岸的原胶南区域,主要包括灵山湾片区、中央活力区和古镇口片区等。“各种大规划的落地、地铁13号线的开通、地铁1号线的推进、青岛东方影都的开业等,都将给这里带来不少需求,而这里刚好今年的供应量也十分大,所以将呈现出供需两旺的态势。”

岛城楼市分析专家张斌认为,春节过后房源相对较多,房贷利率有所下降,对刚需购房者来说是件好事,可以趁此机会好好挑一挑房源。张斌同时表示,目前同一区域新房和二手房价格倒挂现象比较严重,改善类家庭如果不急用钱,可以尽量选新房,因为新房价格相对较低。



扫码关注“半岛房产”微信公众号