



寻找辛安人居范本

□半岛记者 江海峰

在不少青岛人的记忆里，西海岸的辛安片区是工业区的聚集地。人们对这个片区的认知，也基本停留在澳柯玛工业园、海尔工业园和海信信息产业园等。然而近几年，在青岛市的城市总体规划中被提为五大副中心之一后，辛安片区势如破竹，迎来新生：地铁、商业等配套不断健全、品牌房企争相抢滩、大批的刚需人群涌入这里置业安家……辛安，已成为西海岸乃至岛城一个重要的发展极。



扫码关注半岛房产微信公众号。



扫码加入半岛购房俱乐部。

市民感受：

过去这里是工业区，如今是宜居地

辛安片区位于西海岸新区东部腹地，自古商贾云集。伴随着大青岛发展战略规划落地，根据《青岛市城市总体规划(2011-2020)》提出，青岛分成城市主中心(包括浮山湾中心区、唐岛湾中心区、红岛湾中心区)、城市副中心(包括崂山副中心、城阳副中心、青岛湾老城区副中心、辛安副中心)三主五副的发展规划。有业内人士认为，辛安片区作为青岛五大城市副中心之一，胶州湾中心城区的辐射氛围带，未来发展趋势不容小觑。

关于辛安片区的变化，在此生活了6年多的市民张先生最有发言权。他告诉记者，自己在海尔工业园工作，为了上班方便，便于3年前在附近买了一套房。“当时整个辛安片区土路比较多，周边工业园进进出出都是大车。如果不是因为工作在这，我也不会在附近买房。”张先生告诉记

者，近两年发现辛安片区正在发生着日新月异的变化：首先是自己楼前一条十多年没有硬化的道路于2017年动工硬化了，其次是整个片区的楼盘越来越多，配套也越来越齐全。“今年我想把现在这套房子卖了，在附近的新楼盘再换一套，改善一下居住环境。”张先生说。

市民黄女士告诉记者，自己2014年从位于辛安片区的山东科技大学毕业，目前在西海岸一所重点中学当老师。“我上大学那几年里，大部分时间是在学校周边活动，想逛街了，也都是和同学坐隧道车到市区，因为周边确实没有可逛的地方，大部分是工业园，环境也不好。最近因为想买房，我又在附近转了转，感觉完全变了个样！目前相中了万科城市之光项目，距离我上班也不远，还能常回学校看看。”黄女士说。

各种配套：

未来规划有三条地铁，商业配套日益健全

从上述市民的口中我们可以看出，城市规划对区域崛起的影响力之大。

其实起码在2年多以前，辛安是称不上板块和片区的，一些在此零星落地的地产项目，也大都打着“开发区CBD”的宣传口号，而片区最近的商圈，便是“长江路商圈”，但坐公交车起码也要半个小时。岛城一名业内人士表示，由于配套欠缺，那些年这个区域即使有诸如秀兰、海尔地产等开发商进驻，也并没有激起太大的浪花，吸引的大都是附近的购房者，主城区过去的人少之又少。

如今为辛安带来利好的，首先是交通规划。据青岛市地铁办对全市轨道交通线网的规划，未来将有5条轨道交通线路穿越西海岸新区，其中有3条将直通辛安片区，即2号线、6号线和12号线。其中，2号线将把主城区和小珠山区域连在一起，6号线将把西海岸新区灵山湾文化区、东区城区和中德生态园连在一起，而地铁12号线是连接西岸城区与北岸城区的轨道交通快线，西海岸新区金沙滩起，最终到达中德生态园。

市民曲女士告诉记者，自己目前在辛安片区买了一套房子，位于规划中的地铁6号线附近，以后可以通过与2号线的换乘，直接到主城区上班。

除交通配套外，辛安片区的商业配套也是越来越健全。2017年，万科通过拿地正式进驻辛安片区，获得的土地占地面积为12万多平方米，规划总建面约29万平方米。据透露，这个项目规划约1.9万平方米的万科生活广场，涵盖约7000平方米的体育中心、约1.2万平方米的社区生活商业及约3000平方米的V-learn儿童成长中心，并规划约5000平方米的养老公寓，满足全龄生活所需。同时，附近的保利徕卡公园项目也配备有商业，能满足周边一些居住人群的需求。

另外，片区内拥有山东省十佳幼儿园山东科技大学幼儿园，还有小学初中一体、投资近亿元的重点名校超银学校，以及重点高中致远中学、开发区第七中学、山东科技大学青岛校区等。而开发区骨伤医院、中医院辛安分院，三甲级医院—青岛大学附属医院(黄岛院区)、开发区第一人民医院又是重要的医疗配套。

区域楼市：

品牌房企抢滩

片区尚处价格洼地

前些年，辛安片区鲜有品牌房企进驻，所以二手房源除了海尔幸福里和秀兰禧悦都山外，诸如盛世府邸、盛华未来城等都是小项目。周边目前普通二手房小区均价在11000元~13000元/平方米，不仅远低于青岛主城区，与西海岸沿海一线的楼盘相比也实属价格洼地。

不过近两年，这一区域内新建楼盘开始逐渐增多，在售的产品以高层为准，也有项目搭配洋房和别墅产品。由于价格相对不高，一些高层产品的面积并不大，因此吸引了众多刚需置业者在此安家落户。据记者了解，目前片区内在售的项目主要有万科城市之光、保利徕卡公园、海信珠山小镇、辛安府等。其中，保利徕卡公园预计本月开盘，首推2号地块的3栋洋房，预计推出的户型为118平方米，后续还将推出3号地块105平方米、119平方米的小高层，价格待定。万科城市之光项目目前在售2期、3期房源，产品包括小高层和高层，建面在89平方米~115平方米之间，均为装修交付，均价约14300元/平方米。海信珠山小镇目前在售洋房和叠拼别墅，洋房主要面积段包括110平方米、120平方米，均带装修交付，起价13700元/平方米，目前样板间已经开放；叠拼别墅面积为165平方米和175平方米，均价15000元~20000元/平方米。辛安府目前正在清盘中，在售160平方米~200平方米的顶层复式产品，均价约为10500元/平方米，毛坯交付。

据锐理数据统计，上周(6月3日~9日)，岛城新建商品住宅成交均价为14359元/平方米。由此可见，辛安片区目前不少高层产品的价格基本和全市平均价格一致，实属房价洼地。“这么一算，在主城区买一套房的价格，可以在这里买两套。而且这里后期还有这么多利好规划，相信会越来越好。”市民方先生说。