

岛城刚需置业版图重回西海岸城阳

# 150万刚需买房攻略

# 黄金 楼市

A17~A20



## 市场：两年内刚需线从即墨胶州回归西海岸城阳

□半岛记者 江海峰

近两年，在“卖方市场”的情况下，刚需普遍青睐的总价150万元以内的房源，也只能在胶州、即墨等地才能找得到，但当时大部分这样的房源都打着“全款优先”和“拒绝公积金”贷款的招牌，不少刚需购房者在当时只能望房兴叹。经过两年半时间的调控，如今岛城楼市已步入相对理性的状态，购房者观望情绪越来越浓厚。最重要的是，记者发现，岛城的刚需版图在原来外拓的基础上又慢慢收回了，如今150万，在西海岸和城阳也能买到房了。

市民徐先生近两年多一直在四处看房。他告诉记者，自己切实经历了楼市调控后市场从狂热到冷静的全部过程。“我是刚需人群，买房的预算是总价170万元，去掉车位和买房的各种费用外，也就能买一套150万元左右的房源。2017年6月，我跟着朋友四处看房，但根本就进不了售楼处，那时西海岸的K2海棠湾还有高新区的雨润星雨华府等楼盘，都要求全款优先。我手头不到50万元，根本选不上房。就想再等等吧，然后到了2018年上半年，售楼处依然很热，我就亲身体验过在即墨一个楼盘买房，连门都没进去的经历。当时想，

性先不买了！”徐先生告诉记者，随后大半年时间，他都没有再看房，也拒绝听一切和房子有关的消息，用他的话说就是“被伤着了”。

不曾想，2019年春节后，他开始陆续接到一些售楼处打来的推销电话。“当时第一反应就是市场可能变了。那时有西海岸几个楼盘打电话跟我说，总价150万以内就能买到房，但我去看了以后发现，推出的优惠政策大都是虚的，而且面积相对较大，还是超出了我的预期。但因为我在市区工作，觉得即墨、胶州还是略远，所以就考虑再等等看。”

时间来到2019年下半年，岛城越

来越多的楼盘进入打折促销阶段。如位于城阳的天一仁和珑樾海项目，7月推出的叠拼别墅产品赠送车位；再如位于即墨区的碧桂园蓝谷之光项目，不久前推出的108套精装高层产品，买房即送12~15万元的车位一个。还有的售楼处打出到场就送大米、饮料等礼品的招牌，吸引购房者。在此过程中，不少以前推精装房的楼盘，开始去掉精装改毛坯销售，变相降价。“最近我去售楼处转，发现在西海岸和城阳，一些原本价格比较高的楼盘都回落了，毛坯交付后，不少房源150万就能拿下来，我准备近期就入手了。”徐先生说。

## 调查：8成刚需预算买150万以内的房子

目前岛城刚需人群主要中意什么样的房源？近日，记者对半岛购房俱乐部近200名20~30周岁、在青岛有首套房购买需求的年轻人，做了一份问卷调查。其中，8成被调查者认为，购房预算在150万元~200万元，2成人表示可以接受200万元以上的房子。在购房区域上，4成被调查者看好西海岸新区，3成被调查者向往城阳

(包括高新区)，3成被调查者有主城区情结，还有一成被调查者表示，蓝谷11号地铁线附近也是不错的选择。面对目前大户型当道的行情，5成人表示，希望“一步到位”买一套大房子，还有3成人表示想先买套小面积的房子过渡一下，还有2成人表示看实际情况。

市民冯先生表示，除了房价问题，

他还考虑买房时的交通问题。“我在青岛火车站附近上班，如果买原胶南的房子，最好能在地铁13号线附近，这样以后上班换乘也比较方便。”

“去年，我在城阳区的旭辉银盛泰正阳府看了一套特价房，感觉不错，步行10分钟就是城阳区实验二小。”另一位市民许先生则表示，自己首先考虑的是学区问题。

## 房源：150万元买房，收好这份攻略

那么，目前市场上都有哪些值得关注的刚需楼盘？他们主要集中在哪些区域？

城阳区作为承接主城区刚需客群外溢的第一站，在经历了高品质洋房及别墅的时代后，在今年下半年推出不少价格相对亲民的房源。8月底，位于城阳和即墨交界区一楼盘以“9”字头的抢眼价格，首先撕开了整个区“价格战”的口子，瞬间刷爆不少网友的朋友圈，随后，不少楼盘开始精装改毛坯，变相降价。据记者不完全统计，目前该区域有六七个楼盘均价并不高，所推产品总价可控制在150万元以内。如鲁商泰晤士小镇，目前在售97~137平方米的高层产品，均价约为9700元/平方米，毛坯交付；万科北宕之光项目，目前在售89~108平方米的小高层产品，均价最低为12000元/平方米；天一仁和智慧之城项目，目前在售

78~122平方米的高层产品，均价约为14500元/平方米；天一仁和珑樾海项目，目前在售的小高层，面积段在89~115平方米之间，均价约为15500元/平方米；磊鑫河畔阳光项目，在售80平方米、90平方米和97平方米的高层产品，均价约为15000元/平方米。

除城阳以外，记者发现，西海岸原胶南片区(包括灵山湾、中央活力区、古镇口等区域)也有不少楼盘重回刚需版图，同时原本就处于房价洼地的辛安片区，也一直维持原来的刚需“表情”，不少房源总价在150万元以内。据记者不完全统计，位于原胶南的楼盘中，海信花街小镇，目前在售100~125平方米的高层，均价约为13100元/平方米；海信珠山小镇，在售的洋房约为100~125平方米，均价约为13500元/平方米；金地自在城目

前在售的高层约为90~108平方米，均价约为9200元~10000元/平方米；海信灵山湾目前在售106~120平方米的高层产品，均价约为15000元/平方米；龙湖西府原著，目前在售96~115平方米的小高层，均价约为9200元/平方米……位于辛安片区的万科城市之光，目前在售89~115平方米的高层产品，均价约为13000元/平方米。

当然，除此之外，即墨和胶州仍有众多房源保持在150万元以内。比如位于即墨蓝谷的三盛国际海岸，在售的高层面积约为110~135平方米，洋房约为116~137平方米，均价约为12700元/平方米。除此之外，胶州大部分楼盘有房源在150万元以内，如旭辉银盛泰锦悦都，在售的高层面积段包括106、118和130平方米，均价约为10800元/平方米。



扫码关注半岛房产微信公众号



扫码加入半岛购房俱乐部