

## 决战即墨西 十余家楼盘扎堆上市 上演“抢客之战”



记者走访几家售楼处,来访者寥寥,片区内塔吊随处可见。

### 大鳄争相拿地,新盘扎堆上市

□文/图 半岛全媒体记者 王瑜

撤市划区后,加上不限购,即墨楼市最近几年较为火爆,但购房者大都对创智新区和蓝谷片区比较热衷,即墨老城区和西片区反而有些冷清。从去年下半年开始,一直不太引人注意的即墨西片区突然热闹了起来,龙湖、中南、万达等大鳄相继拿地,打破了房源短缺的局面。细数一下,整个即墨西目前在售和待售的楼盘加起来有十几个。大批房源扎堆入市,加上价格比即墨其他片区高出一大截,即墨西片区各楼盘的销售压力如何?近日记者对这一片区进行了探访。

即墨服装批发市场、即墨小商品新城、即墨中纺服装城都坐落于即墨西片区,这个区域是名副其实的即墨商贸业重心,因此也不缺少购买力。前几年,这个片区内的新楼盘并不多,新房房源供应量也很少,蓝城玉兰公馆一枝独秀,佳源都市等项目也一直不温不火。

从去年年底开始,即墨西加快了推地上市的速度。2019年12月16日,

龙湖以1.64亿元竞得即墨通济街道服装市场旁1宗住宅地块搭配1宗商业用地拍卖,占地总面积20829㎡,规划建面61244㎡,住宅楼面地价3500元/平方米。2020年1月17日,中南摘得即墨城西4宗地,4宗地总占地面积187108㎡,规划建面321324㎡,成交总价12.36亿元。

2020年春节前后,几场备受关注的土拍,拉开了地产大鳄争相拿地的序幕,禹州、招商、中南、中冶、中梁、龙

湖、荣盛、中冶、万达等知名房企先后落子,即墨西片区又逐渐回归到购房者的视线当中。

目前,即墨西片区是即墨新盘最集中的地方,也是唯一一个短时间内聚集了十多家地产大鳄的片区。已经拿地的开发商陆续开工,一个个住宅项目如雨后春笋般涌出,售楼处也一个接一个,放眼望去,到处都是拔地而起的新楼和作业中的塔吊。

### 教育资源优势明显,其余配套尚不成熟

即墨较为优质的教育资源大都集中在即墨西片区,像萃英中学、即墨二十八中、德馨小学等,不少选择在这个片区置业的购房者也都是冲着几个学校来的。优质教育资源是稀缺的,目前这几所学校的学位都是有限的,原本片区内就已经有很多常住人口,未来两到三年内,大量新建小区集中交付,是否真的能够满足所有适龄孩子的就学需求,恐怕还是个未知数。

商业方面,即墨西片区就比较薄弱一些。即墨西是城乡接合部,购物、休闲、娱乐等配套尚不成熟,尤其缺少大型的商业综合体。而除了服装批发市场和小商品城之外,中纺服装城等商业体都比较冷清,很多店铺都是关门歇业的状态。

4月28日,即墨商贸城2宗地被万达地产集团有限公司底价竞得,2宗地规划建面28.93万平方米,商住地楼板

价4116元/平方米根据出让协议,其中一个地块须建设地上商业不小于8万平方米集中式购物中心,并且整体自持。

据了解,该区域将建万达广场,于6月份正式奠基,按照计划,万达广场预计将在2022年下半年正式开业。整个万达项目由大型商业中心、品质住宅及室外商业街组成,是集购物、休闲娱乐、居住等多种功能于一体的城市综合体,建成后有望补齐即墨西片区的商业短板。

### 定位高端,以改善需求的本地客户为主

早前,即墨西片区最具代表性的楼盘就是海信马山新城了。随后,又有即发阳光城、佳源都市、绿城岷山花城等项目相继落地。目前这几个项目的二手房挂牌价都很高,基本都保持在15000元/平方米左右的水平。

经过了几年断档期后,2018年,定位高端改善的蓝城玉兰公馆项目入市,直接将价格拉高至2万元/平方米线上,刷新了即墨房价新高。由于周边

并没有与其竞争的楼盘,这个项目卖得确实还不错。直到现在,蓝城玉兰公馆的价格还是居高不下。

不难发现,即墨西片区的大多数楼盘目标都是想走高端路线,不仅售楼处建得很豪华,展示的样板间也很有吸引力。整体来看,基本都是主打改善,户型设计上偏向大面积。这个片区的定价一直以来都比较高,大多数楼盘单价都在15000元/平方米左右,基本可以比肩城阳

白云山板块和夏庄板块。

最近,记者来到即墨西片区实地探访,在一楼盘售楼处内,记者发现,一个小时的时间内,仅到访了一组客户。售楼处一位楼盘销售人员也向记者透露,目前客群主要以本地客户为主,几乎没有投资客,都是单纯有改善需求的客户。“即墨西的楼盘定价确实要比其他区域高一些,当然定位也是不一样的。”该销售人员说道。

### 产品同质化严重,销售压力大

在记者的调查采访中发现,即墨西片区虽然新盘数量很多,房源供应量充足,但去售楼处看房的购房者却并不多。上半年,即墨西片区的新房市场其实已经开始上演激烈的“拉锯战”,“抢客”现象屡见不鲜。除了因为楼盘多,客源少,另外一个很重要的原因就是在这个片区各个项目推出的产品都很类似,小高层和洋房,大户型,精装房,同质化严重意味着各个项目互为竞品,库存压力很大。

以南北紧挨着的中南樾府和禹洲朗庭府为例,两个项目均主推小高层和洋房,主力户型都是大户型。其中中南樾府房源面积为124平米至142平米,禹洲朗庭府面积为103平米至171平米。而只有北侧的龙湖天奕项目独树一帜,以183平米和193平米的大平层为主,均价高达18800元/平米。

在实地探访中,记者发现,各个楼盘销售人员的说辞也都有些相似,同样,不少购房者也有这种感觉。市民李

女士打算在即墨西片区购买一处改善型的养老房,看了一上午,李女士难以定夺。“位置和配套都差不多,每家户型也都大差不差,现在就再比较一下价格了。”李女士说。

记者了解到,在即墨上半年土地成交居于首位、新房库存量大的市场现状下,即墨西已经有楼盘先行降价,中冶德贤公馆均价在12500元/平方米左右。业内人士预测,下半年,即墨西的新房价格仍有下行空间。



扫码关注半岛房产微信公众号“平方米M2”



扫码关注半岛公益验房小程序,一键解决房产难题。