

青岛万元线房源去哪找

记者探访，万元线回归至西海岸和城阳，毛坯高层产品居多



需求 近期咨询“万元”房价市民增多

□半岛全媒体记者 江海峰

近年来，岛城楼市的“万元线”一路西进北上，最远到达平度、莱西等地，而胶州、即墨、老胶南等地，不少楼盘均价已达1.5万元/平米以上，这让不少刚需置业者望而却步。今年以来，随着楼市调控政策的不断深入，岛城近郊片区在“万元线”以内的楼盘越来越多，这让不少购房者跃跃欲试。如同近期，在半岛购房俱乐部里，关于“万元线房”的咨询就非常多，那么，现在能到哪里去买这类房子？

业内：第四季度不少楼盘或“以价换量”

卓易数据总经理、岛城楼市分析专家马光明表示，胶州、即墨等一些新兴片区，刚开始主要靠岛城主城的投资客充实市场，所以才出现了前两年的销售热度。但这些区域往往配套、产业、人口跟不上，在目前的行情下，便成了首先进行降价“突围”的区域，而且今年11~12月，这种探底速度会加快。

仲派集团副总、岛城楼市分析专家张斌预测，进入第四季度，一些销售压力较大的区域，会有更多楼盘以价换量。比如老胶南西部、城阳北部、即墨城阳外围、胶州大部分地区，会出现更多“万元线”以下的房源。“但结合以往市场看，越是房价下行，购房者的观望情绪越是浓厚。所以近郊的买方市场行情会越来越明显。预计今年年底，不少楼盘的房价会达到一个较低的点。有真实需求的购房者，不妨去看一看。”张斌说。

小刘是临沂人，去年大学毕业，目前在西海岸一企业工作。按原计划，家里人想把临沂市区的一套房子卖掉，再添一部分钱，在西海岸买一套总价400万元左右的新房。但由于今年当地行情并不好，那套二手房挂出数月后迟迟未成交。“我又急着买套房安顿下来，所以目前只能改变计划，先在西海岸找一套总价在130万元以内的房子，面积最好在120平米

左右，这么一算，单价也就1万元/平米左右。”小刘说。

无独有偶。近日，市民徐先生也向记者咨询青岛近郊单价1万元/平米以内的房源。“我今年刚结婚，想把父母接到青岛来生活，但由于手头资金不多，总预算在120万元左右。前几年这个价格根本不敢想，近期听说近郊不少楼盘房价降了，所以想入手。”

这种购房者最近在半岛购房俱乐部里也比较多。网友“绿驴与鲤鱼”表示，这几年攒了50多万元现金，想买套房投资，但前几年一直没有找到合适的房源。近期她听说城阳、西海岸等地有不少房源单价已经在1万元/平米以内了，十分心动。另一名网友“芬芳的芬”也表示：“这种房源总价不高挺适合投资，但不少区域有这种房源，不知道选哪里更靠谱？”

市场 “万元线”回至西海岸和城阳

在青岛市民的印象里，2017年和2018年是岛城楼市相对比较热的阶段。当时西海岸、城阳、高新区、即墨、胶州等地的售楼处一片热火朝天。精装房当道、价格上涨，一度绑住了不少购房者置业的脚步。而全款优先、高首付者优先的情况，更是让不少人无奈只能改变购房计划。

自2018年下半年起，受楼市调控政策的影响，岛城新房市场逐渐趋于冷静。由于推盘力度大、购房者被透支，不少区域的新楼盘开始“除掉装修毛坯”，以变相降价。近日记者在

调查中发现，如今单价1万元/平米以内的房源，在西海岸、城阳、即墨等地很普遍，“万元线”如今正在逐渐回缩。

先来看辅城。近日业内比较关注的便是西海岸的融创维多利亚湾项目，此前销售较高时，带装修均价在1.3万元/平米左右，近期推出的第10期房源，毛坯房均价低至8999元/平米起；而金地自在城项目，毛坯均价低至9200元/平米。而城阳目前“万元线”以内的房源，包括青铁畅意城、和达北岸悦璋、中筑蓝湾铭都、天一仁和智慧之

城等，最低的均价在9000元/平米左右，基本总价120万元便可以“拿下”。

再来看近郊。即墨今年有不少楼盘的房源低至“万元线”以内，包括恒大悦珑台、龙湖蓝岸郦城、金茂智慧国际城和即墨青特城等，均价基本在9000元~1万元/平米之间。“万元线”以内房源最多的当属胶州，不少新项目的房源均价在8000元~9000元/平米之间，比如胶州华润城、保利和光尘樾、天一仁和宸璟瀚洲、新城玺樾、城投南信天骄观澜等项目，不少房源总价在100万元以内。

房源 低价房源大多离主城区较远

记者在调查中发现，目前各个区市在“万元线”上的房源，呈现出不少共同点：地角相对青岛主城区比较偏远，产品多为毛坯高层，户型面积多在100平米上下，“刚需”属性比较明显。

比如在西海岸，金地自在城和绿城青岛城际空间站项目，均位于老胶南，离隧道口较远，到主城区的时间较长。前者销售的产品主要为高层，毛坯均价在9200元/平米，面积区间为90~120平米；后者目前在推的3、4、6号楼，也为毛坯高层，均价约为9000元/平米，面积段包括95、107和119平米。

再来看城阳，“万元线”的产品主要集中在棘洪滩、上马、惜福镇等区域。如

青铁畅意城项目便位于棘洪滩，毛坯高层均价在9000元/平米左右，面积段在99~107平米；位于上马的和达北岸悦璋，目前在售为80~110平米的高层产品，均价最低的在1万元/平米出头。

即墨的“万元线”房源所处的位置，也基本不在即墨城区。比如即墨青特城项目，位于汽车产业新城板块，产品为小高层和洋房，带装修均价在9000元/平米左右，面积区间在87~135平米之间；位于即墨南泉的青铁泉悦城，目前在售洋房和小高层产品，其中洋房毛坯交付，均价为9000元/平米左右，两者建面在85~130平米之间；位于即墨与城阳交界处的金茂智慧国际城项目，毛

坯高层均价在1万元/平米左右。

相形之下，胶州的“万元线”以内楼盘分布则比较广泛，比如少海片区、上合示范区、胶州老城区、胶州新城区等，不少楼盘房源价格在7000元~9000元/平米之间。如位于胶州老城阳的胶州华润城项目，目前有小高层和高层产品在售，均为毛坯交付，户型建面在98~118平米之间，均价为8300元/平米；位于上合示范区附近的保利和光尘樾，目前在售小高层和高层产品，建面约89~140平米之间，均价8000元/平米；位于胶州新城区的天泰欢乐时光，目前在售洋房均价为8200元/平米，小高层均价为7400元/平米，均为毛坯交付。