

继东李、新都心、浮山后之后，主城又一片区打破新房荒

今年老四方将迎开盘潮

回顾 近年主城多个片区争当“C位”

□半岛全媒体记者 江海峰

虽然近几年西海岸、城阳、胶州、即墨等近郊区域发展日新月异，产生了不少外溢的置业需求，但青岛人对主城区的青睐依然根深蒂固。近些年，主城区崛起了多个新兴片区，如东李、新都心、浮山后等，集中放地之后便是新房集中上市，使得这些区域成为某段时间内的焦点。步入2021年，岛城主城区又迎来一个新房集中供应片区——老四方。今年，这个片区将绽放怎样的色彩？

业内：老四方将焕发新生机

岛城楼市分析专家、仲派集团副总张斌表示，从一个时期内某个片区的供地情况，可以看出政府对于这个片区的规划与发展的信心。相较于近郊而言，主城区的地块比较稀缺，老四方今年迎来新楼盘集中上市潮，预示着未来这里将焕发新的生机。“以前提起老四方，大家首先想到的可能是厂区集中，如今老厂区陆续搬迁，新的住宅和商业区不断建起来，将成为主城区不可多得的居住集中区。”张斌说。

克而瑞青岛机构市场分析师张则涛表示，相较于新都心、浮山后等片区而言，老四方在售的新盘，均价并不高，不少楼盘还有一些90平米以下的房源可选，所以总价200万元以内也能在这买到房子，这就给了不少刚需置业主城区的机会。“但需要注意的是，老四方仍缺少比较大型的商业区，地铁也相对不太方便，这一些都有待改进。”张则涛说。

说到扎堆开盘，令市民付女士比较难忘的，便是2016年左右的东李片区。“记得在这之前，东李集中上市不少地块，2016年迎来集中开盘，当年9月份我去看房的时候，和达璟城、卓越皇后道、北京城建龙樾湾、新城香溢紫郡、万科如园、绿城理想之城、海尔博悦兰庭等项目，都有新品在售。所以，当时可挑选的余地很大。”付女士回忆称，那时的东李一片热闹的景象，洋房均价接近20000元/平米，高层均价13000元~15000元/平米左右，吸引了不少购房者。

在市民陈先生的记忆里，新都心

片区楼盘的集中上市，主要集中在2016~2018年，至今仍有少数新楼盘在售。“我老家就是双山村的，近些年亲眼见证了新都心从低矮的平房区，变成如今的高楼林立。记得2018年时，万科、保利、和达这些开发商都在同时卖项目，到处都是热闹的景象。也就在那一年，我给孩子也买了一套房子，当时受市场影响，房子很难买，区域内一些高层的均价大概在28500元/平米左右。”陈先生说。

对于不少青岛人来说，印象十分深刻的，还有2020年的浮山后。半岛

购房俱乐部里的网友“齐多多”表示，自己一直想在浮山后买套学区房，正好碰到了去年新房扎堆开盘的盛况。“从去年6月开始，金地宸悦、远洋万和城、远洋万和公馆、华新园东府、中韩的大云谷金茂府、汽车东部的青岛印象品等，便陆续开盘，而且高层价格基本锁定在35000元/平米以上，洋房基本突破40000元/平米，这意味着买一套房的总预算基本在400万元以上。我们就低价卖掉一套二手房，在浮山后买了一套房。”齐多多说。而到了2021年，许久没有什么动静老四方片区登场了。

市场 老四方今年将迎扎堆开盘盛况

老四方片区是老城区的代表，不仅配套齐全，而且居住氛围浓厚。但近些年却一直鲜有新地块上市，即便有，也大多是零星的小型地块。2020年，这里却迎来多宗新地块的成交。

首先值得关注的，便是宜昌路31号的商住项目，于2020年6月被保利发展以36亿元的总价竞得，创下2020年岛城土拍市场中单场成交总额的最高纪录。据了解，该项目分为南北两个地块，总占地面积约11.01万平米，规划总建面约为39.14万平米，其中住宅建面占比88.5%，未来将打造集住宅、商业、办公于一体的商住综合体，同时也是市北棚户区改造集中异地安置房项目，市北区政府未来将以均价

16600元/平方米回购作为棚改安置房使用。据了解，项目案名目前已定为保利时代，预计今年上半年就能实现销售，将首推公寓及商业，LOFT公寓户型面积预计在43~60平米之间，价格待定。

其次，2020年9月，四流南路245号的原青岛造纸厂地块正式拍卖，最终被中海地产以19.35亿元的总价竞得，折合楼面地价为10510元/平米。据了解，该地块总占地面积5.34万平米，规划建面18.70万平米。这意味着，老城区又将诞生一个值得关注的商住项目。据了解，项目目前已定名为中海寰宇时代，临近地铁2号线胜利桥站，周边交通发展，出行十分便利。

项目周边有万科未来城、龙湖春江郦城等小区，目前已实现交付，二手房均价在21000元~23000元/平米之间。

另外值得关注的，还有中车四方机场的改造项目——杭州路16号的4宗新地块，于2020年11月正式拍卖，最终被卓越拿下。总占地面积10.27万平米，规划总建面36.32万平米，被中车科技园(青岛)有限公司成功竞得，成交总价约为18.10亿元。据出让条件，拿地需在产业示范区建设高度约为150米的超高层建筑，这意味着，备受市民关注的中车四方智汇港项目将亮相岛城。项目周边目前二手房均价在20000元~24000元/平米之间。

周边 不少在售房源总价低于200万元

除上述2020年新成交且尚未上市的地块外，老四方还有几个正在售的项目，也十分引人注目，总价200万元以内的房源不在少数，有不少房源基本可以满足刚需置业者的需求。

2020年上半年，招商蛇口竞得金华路一宗地块，成交楼面地价9800元/平米。项目由招商与碧桂园合作，走的也是“高周转”的路子，开发速度很快，于当年下半年便实现销

售，案名定为招商碧桂园依云四季。目前项目在售17层的小高层产品，户型建面约为108平米，带装修均价约为26000元/平米。

除这些新地块之外，老四方目前在售的新项目还有华能郡府、海信湖岛世家、中海观澜庭、云岭世家、中国铁建中心等。其中，华能郡府的产品为84~139平米的三居及四居现房，均价23000元~26000元/平米；海信

湖岛世家二期目前在推建面119~143平米的高层产品，起价23000元/平米；中海观澜庭目前在推建面67~97平米的一居、二居及三居产品，均为高层，毛坯均价约为20000元/平米；云岭世家预计2月将开盘，产品为100平米和120平米的三居室，价格待定；中国铁建中心也即将入市，推出89~127平米的产品，带装修交付，价格待定。