

开发商逐鹿李沧北 刚需客迎来新契机

业内：交通畅达、楼盘性价比高，板块未来充满无限可能

产业升级 李沧北“腾笼换鸟”

曾经的李沧区北部，分布着碱厂、钢厂、石化等诸多企业，这些头部企业带动了物流运输、五金件等上下游企业的发展。近年来，这些大企业搬离青岛市区，很多相关企业也随之而去，李沧北经历了一段时间的沉寂后，开始了“腾笼换鸟”的产业迭代升级过程。

以青钢片区为例，目前正在经历凤凰涅槃，新兴业态将在这里崛起。记者了解到，今年6月，李沧区开启了与粤浦科技、中能建集团的全面合作。各方将充分发挥各自在载体、产业资源、管理运营等方面的优势，在李沧北部片区打造青岛创智中心，日后将以数字核心产业、新能源、智能制造等为主导产业，为李沧区实体经济发展注入新动能、新活力。

今年9月，李沧北部再次迎来商业地产大项目：李沧区与首旅集团旗下王府井集团合作签约，推进一期王府井喜悦购物中心项目。该项目位于李沧北部南岭组团，将由王府井团队运营双子星城的商业项目。

李沧北正在奔向成熟城市片区发展的道路上。新兴产业导入，填补了产业迁移留下的空白；王府井来了，填补了缺乏商业综合体的空白……不难看出，李沧北地上建设不断推进，空中也有好消息传来：流亭、沧口两座机场陆续搬迁，净空限制取消，一大片空域将得到释放。

记者从李沧区湘潭路街道办事处了解到，李沧区以大枣园商务综合体、齐康健康产业园、中博国际广场等规范园区为招商引资平台，引进过5000万元和过亿元项目各1个，仅在湘潭路街道办事处，就有省市区重点在建项目11个，已完成固定资产投入15.8亿元，今年前三季度，工业增长率8.2%，批发业增长16.3%，零售业保持高速增长，达到73%。

城市更新 板块高质量发展

近年来，李沧北城市更新建设如火如荼，效果显著。记者了解到，2022年

楼市观察

李沧北，作为青岛楼市板块的重地之一，因其地理位置畅达、产业快速迭代、在

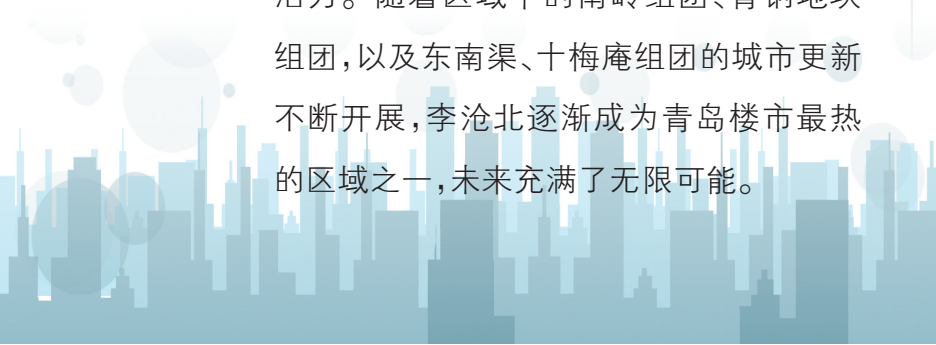
主城中具有较高性价比等因素，承载了大量房地

产客群尤其是刚需置业者，近年来异军突起，全国与本土开发商云集该地，众

盘林立，竞争激烈，于群雄逐鹿中激荡板块活力。随着区域中的南岭组团、青钢地块

组团，以及东南渠、十梅庵组团的城市更新不断开展，李沧北逐渐成为青岛楼市最热

的区域之一，未来充满了无限可能。



青岛市开展城市更新和城市建设三年攻坚行动以来，李沧区完成戴家、长涧、十梅庵、东南渠4个社区拆迁签约任务，戴家安置房实现主体封顶。今年，李沧区全面启动十梅庵和东南渠两个社区拆迁工作。

李沧区新旧动能发展服务中心主任，城市建设管理局党组书记、局长杨晶海介绍，为推进十梅庵和东南渠两个旧村改造。李沧区引进中国能建集团，探索实施多级联动、全产业导入、共同经营的大片区更新方案，将十梅庵片区6.45平方公里打造成“生态魅力与创新智慧于一体的青岛生态创享新城”。

打造产城融合新城，李沧区统筹考虑十梅庵片区旧改盈亏平衡和产业能级提升，高规格推进城市设计，高质量导入优质产业，将城中村改造与低效片区开发建设、新兴产业园区建设结合起来，充

分发挥能建集团在低碳领域系统集成、投建营一体化和产业联盟优势，导入优质、高端产业资源，以长期产业收益支撑区域长远发展。坚持安置先行、配套优先，统筹规划学校、医院、社区活动中心等公共服务设施和路网、停车场等市政配套设施，提升片区道路能级、打造舒适便捷环境，实现十梅庵片区土地上居民生活品质、公建配套服务和产业能级的全方位提升。目前，东南渠、十梅庵社区已完成旧村住宅签约任务，正在有序开展房屋拆除工作，安置房将会陆续开工建设。

楼盘林立 缔造人居新板块

“青岛李沧北，可以说目前青岛置业最具性价比的板块之一。”本报楼市观察员、青岛中驰房地产经纪有限公司总

经理刘明辉认为，从房地产的角度来看，青岛主城四区市南、市北、李沧、崂山四个区域特色分化比较明显——市南区位置不错但新盘可选择性不多，市北区楼盘鱼龙混杂且大多价格高企，崂山区则更加“高冷”，对刚需来说价格有些不可攀。只有李沧区，是主城四区尚可一搏的地方。

“当然，整个李沧区不能一概而论，目前看，李沧东已经在高位了，在全国超级巨头绿城、金茂以及本土房企和达的高端品质盘加温下，房价已经更适合刚需以及纯改善群体。靠近崂山区的李沧南板块，以青山湖岸、森林公园等项目为代表的楼盘，价格线基本突破2.2万元/平方米，主流产品均价在2.4万元/平方米左右。除了特价房之外，对年轻的刚需来说，上车也比较困难。”只有李沧北片区，价格相对友好，价格线基本在1.7万元/平方米至2.2万元/平方米之间，并且板块内的开发商整体上产品相对专业。

目前看，李沧北板块，从南往北依次为华新园君望公馆、中巍双子星城公园里、城建印象滟、爱情天宸万象、十梅庵未来组团，以及中交城投楼山春晓等。以上产品业态丰富多彩，各有特色，比如宜居的板块内低容积率的中巍双子星城公园里，国企保障的城建印象滟等。

李沧北深受刚需欢迎的原因，除了价格因素外，交通配套也是很大的优势之一。地铁1号线通车，把李沧北和沿海城区、西海岸紧紧连在一起；重庆路高架路项目的贯通，将改写李沧北楼市格局；唐山路打通工程正在全力推进，该工程一旦完工，将把李沧北和崂山区松岭路连在一起，成为青岛东岸城区北部横贯东西的发展轴线。

有业内人士指出，相对而言，李沧北板块目前是青岛主城很少透支未来的区域之一，且随着城市更新，土地整理开发，未来升值空间较大，人口涌入可观。第七次全国人口普查显示，李沧区是青岛市新增人口重要承载区，常住人口增加22.5万人、增长43.9%，分别列青岛各区市第三位和第二位。这其中相当多一部分填充在李沧北部，无疑验证了这一点。

李鹏飞



优质好房任您选

近年来尤其是今年3月份以来，受多方因素影响，房地产行业充满了很多不确定性，行业面临迭代升级，全新的内生力量萌生。2023年也是“劣币”出清，市场转向理性与健康发展的关键一年。在房地产“降速”之后，高质量发展被提升到一个新的高度，在行业的艰难时刻，责任房企的初心不会凋零，市场依然不乏好房子，不过需要认真筛选才行。“好房子”专栏本期从岛城各大开发商处，择优选择30套房源，让市民看好房、选好房。

如果您想了解楼盘特价房信息，或者打算出售二手房(中介勿扰)请联系我们，我们将尽力解答您对“好房子”的疑问。电话：66988527。

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
云上观澜	市南区	111.09	3853712	3583986
		141.18	5500937	5170858
		116.78	4948786	4701329
保利和颂	市北区	99.01	2500993	2335329
		99.01	2586141	2415477
		121.4	3043498	2845982
绿城桂语朝阳	李沧区	121.4	3127264	2924830
		109.37	2961929	2710000
		109.37	3009481	2750000
		109.37	3104585	2840000
		125.75	3385993	3100000
青特君悦	城阳區	122.23	1844227	1718808
		102.66	1624126	1513675
		228.68	2786944	2558519
新城云樾晓院	高新区	116	1361886	1225697
		128	1493993	1344595
		156	1885753	1697178
中海半山雲境	西海岸	119.19	2342560	2163775
龙湖春江彼岸	西海岸	137.11	2810000	2560000
		136.93	2400000	2210000
		139.79	1910000	1780000
万科城望云起	西海岸	117.58	1300537	1114846
		117.58	1364439	1191773
青铁香溪地	即墨区	116.87	1484360	1187488
		116.87	1365092	1092074
		116.87	1359187	1087350
泉悦城	即墨区	107.88	1024292	819434
		107.88	1024292	819434

(特价房信息仅供参考，最终解释权归开发商所有)

年终改善 必看金茂府

央企品质 | 销冠红盘 | 城芯配套 | 十二大科技 | TOP级产品 | 塔尖圈层

J I N M A O

大谷金茂府
JINMAO PALACE

崂山·金茂府 119-165m²精工科技智慧家
悦府 115-213m²奢+品质家
全城热售

君一金茂府
JINMAO PALACE

115-165m²精奢科技住宅
府城TOD新奢生活范本
臻席以待

金茂府
JINMAO PALACE

160-228m²拥山观园洋房
120-160m²科技奢适平层
全城稀藏



JINMAO PALACE

0532-5572 6999

ADD\中国·青岛·崂山·劲松5路366号

青岛海璟云创置业有限公司 青房注字(2020)第023号

0532-6801 2999

ADD\中国·青岛·甘泉路8号

青岛海璟恒创置业有限公司 青房预字(2022)第057号

0532-6699 6677

ADD\中国·青岛·世博园

青岛世园城茂置业有限公司 青房预字(2022)第087号、第091号、第088号、第090号