

# 买房不光张村河 这些片区有“惊喜”

## 随着土拍成交地块陆续入市开盘 购房者置业选择多样化

从2022年开始,张村河成为青岛楼市最主要的关注点。然而动辄单价5万元起步的价格,已逐渐成为岛城楼市的“新高地”。其实,从去年土拍开始,青岛陆续放出多个优质地块,目前这些地块已经逐步步入开盘阶段,不仅价位可以满足不同群体的需求,从山景到海景,以及学区资源配套等,都可以满足不同购房者的置业需求。

### 戴家地块

**代表项目:和达和山**  
**面向群体:终极改善**

戴家地块地处世博园板块,从地理位置上来说,这里有着非常优质的自然资源,区域内不仅有世博园,更是有卧龙山、戴家山、竹子庵等自然景观,绿化覆盖率之高在青岛并不多见。除此之外,交通配套也非常完善,金水路、世园大道以及青银高速等环绕其中,可以通达全城。不过相比市区,商业资源相对缺乏。当然,这里主打的还是一个亲近自然的居住环境。

去年9月15日,青岛2022年第三批土拍中,和达集团拿下东李戴家社区城中村改造项目用地。项目案名定为和达和山,占地面积约为45万平方米,建面约为72万平方米,容积率为1.3,绿地率为30%。该地块地处世博园板块,是目前和张村河并驾齐驱的改善型区域。而从容积率到绿化率不难看出,和达也要将这里打造成高端低密社区。先从区位上来看,这里北靠石门山、戴家山、卧龙山,三山合围,南向面水,不仅如此,项目背靠3A景区竹子庵,4A景区青岛世界园艺博览园,万平竹海,尽享茂林修竹生活逸趣。4A景区世博园近在咫尺,绿地覆盖率达71%。交通上,项目距离世园大道仅一公里,另外重庆路、黑龙江路、青银高速、金水路、九水东路、高速公路、M2地铁(在建)也都环绕在其中。

当然,相比配套设施,和达的产品才是真正吸引人的地方。项目园林打造出聚宝盆、方院福地、青云桥、龙鳞壁、抱鼓石、玲珑福池等。同时项目还创新建筑面



土拍成交地块新建住宅相继开盘。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

积约276—299平方米栖山院墅,其中一二层而叠拼,三至五层为300平方米的超级平墅。除此之外,还有建筑面积约142—232平方米伴山洋房,定位就是终极改善。

好房子不便宜,和山的叠拼产品总面积超过300平方米,总价超千万元,对于三口之家来说有些奢侈。距离和达不远,在世博园地块其实还有其他适合改善的项目,同样是在去年拿地的金茂,在这里将打造青岛第二座金茂府。交通配套自然不用多说,和前面的和达和山类似,而且周边还有已开通的地铁11号线,以及正在建设的地铁2号线二期工程(东段)。而作为金茂的府系产品,最闻名遐迩的便是“十二大科技系统”,因此被人们称为“会呼吸的房子”,通过整合运用毛细管网辐射系统、24H新风置换系统、地源热泵系统等十二大科技系统,可实现一年四季20—26摄氏度的恒温。

### 闫家山地块

**代表项目:海信悦澜山**  
**面向群体:刚需改善**

和崂山区张村河改造同步进行的还

有市北区的改造行动。市北区以城市更新和城市建设三年攻坚行动为契机,摸排的“老四方”工业闲置土地资源约5000余亩,划分为中车四方智汇港片区、大健康产业园片区、欢乐滨海城片区、捷能中泰片区及郑州路片区五大片区。而在今年第二次土拍过程中,该区域闫家山地块正式进入拍卖程序,而该地块也因为被8家房企经过76轮争抢,而得到广泛关注,最终该地块被海信成功拍得。项目位于市北区商丘路以东、规划成才路以南,地上建筑面积47702.68平方米,规划6栋15—25层住宅和1栋社区配套。容积率2.9,绿地率35%。不久前,项目规划也刚刚出炉,定名为海信悦澜山。

从目前规划的信息来看,闫家山TOD核心区内规划商业、写字楼、住宅、休闲娱乐于一体地标级高品质商业商务综合体。两公里内轻松畅达万科未来城商业广场、利群海琴购物广场等核心商圈。地块附近李村河南侧滨河景观资源升级改造,滨河公园、生态绿岛的建设改善了区域整体生态格局,同时区域内还规划人才公园、舞阳路公园等生态景观

公园,一公里内青岛四方奥林匹克体育中心举步即达。交通方面毗邻地铁5、7、8号线闫家山站(在建)。

户型设置方面,则推出建面约99—137平方米,定制精装交付标准,项目共规划6个楼座,由3栋高层、3栋小高层组成。从地域以及项目规划来看,未来将定位于刚需改善人群为主。

### 捷能地块

**代表项目:中海寰宇时代云境**  
**面向群体:刚需及改善群体**

今年5月,备受关注的市北捷能地块土拍,以总价16.53亿元成交。捷能地块,曾经历了两次流拍,第一次挂牌楼面地价13990元/平方米,第二次挂牌价10500元/平方米,均流拍。第三次挂牌楼面地价9480元/平方米,被中海以溢价率1.9%、楼面地价9660元/平方米拿下。根据规划中海寰宇时代云境项目,地块占地面积56960.3平方米,容积率3.53,规划建面20.1万平方米,总共规划13栋28—33F的高层,其中包含3万平方米(2栋)的公共租赁住房。据了解,中海寰宇时代云境一期(7—10#楼),即将在9月底开盘,有消息称开盘价会在2.3万元/平方米左右,创出了市北楼市的新低。与云境一路之隔,早在2021年开盘的中海寰宇时代,目前仍有部分尾盘房源在售,带精装修价格为2.85万元/平方米左右,相比之下,去掉3000元/平方米的精装修,云境项目的价格还是有一定的吸引力。

寰宇时代云境东侧规划有九年一贯制学校,南侧规划有幼儿园,项目位置离地铁站不远。中海寰宇时代云境除了低价之外,户型面积段也相对偏刚需,共有109、116、119和140平方米四种户型,总价起价不到250万元就能拿下。云境在户型上也做了一些创新,例如主卧带开敞阳台,通过后期装修改造,可以升级成大面积主卧;公卫和书房的隔断墙也可以打通,可以升级成为大面积的北卧;次卧和客厅也可打通,升级成大面积的客厅。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

现如今,居住品质越来越被看重,有关好房子的定义也在不断被刷新。什么才是好房子?过去宽敞明亮是基本诉求,之后封闭的小区和完善设施成为好房子的标准。而现在,人们对于居住有着更多精神层面的追求,完美的景观设计,成为了好房子的又一决定条件。本期早报楼视“栏目,记者走进“在花园里建房子”的鲁信,探访即将在8月底交付的鲁信盘谷花园。

### 私家花园已就位

鲁信盘谷花园延续鲁信地产“花园系”的品质基因,整个园林将打造七重秘境,林地于野,返璞归真,营造一幅田园风景画,匠筑公园式林荫社区。从正门进入小区,叠水水景,在成片的“盘谷绿”之上建造了一座飞桥,站在飞桥上可欣赏桥下的花园美景,让归家更有仪式感。穿过飞桥,整个小区曲径通幽,设计了多个景观组团,做到户户有景。植株遴选应四时之序,景观塑造四季之景。从西府海棠到吉野樱,保证每个楼座前后都有不同的景致,超过500棵美国红枫,分列道路两侧,到了秋冬季节,给你不一样的视觉享受,真正做到四季有景。



视频截图

兼具美观的同时,鲁信盘谷花园的园林功能升级,更注重多样性和功能性。其中,“无忧之境”设置了全龄化儿童活动区和成人健身区,大人和孩子可共同活动,互不打扰,让生活充满色彩和艺术感;“栖野之境”打造林下休憩交谈空间,增进邻里关系,享受林下生活,感受自然和阳光;“米茶之境”结合老年人生活所需,营造康养、陪伴的温馨时光。1.5超低容积率,35%高绿化率,低密阔

## 建在花园里的好房子

早报楼视+记者带你探访即将交付的鲁信盘谷花园

绰的楼间距,整个建筑掩映在园林树木中,建造“公园里的房子”。住在盘谷花园,早晨推开窗,可近览大美园林,远眺海天,远山青黛尽收眼底,一幅幅山水田园画卷徐徐展开。

### 经典法式田园风

众所周知,户型设计、精装修和园林景观并列鲁信地产引以为傲的三件利器。其中,“鲁信精装修,完全零投诉”,更是业界典范。鲁信盘谷花园延续这一典范,推出建面约125平方米的三室两厅两卫户型,精心设计了两种装修风格:法式田园风格的“小隐”户型和现代简约风格的“渔樵”户型,满足你对家的N种想象。其中,“小隐”户型延续鲁信法式经典,在地面上使用了天然大理石拼花、柚木色的实木复合地板,凸显生活品质和仪式感。“渔樵”户型,是含蓄简约的现代风,多重空间巧思,高

质感审美打造时尚现代居所。步入衣帽间,贴心装修细节,轻松归家。踢脚线抬高至15厘米,增加户型的线条感。私密感十足的卫浴间,小巧美观的L形置物台,让空间更自在。在装修建材的选择上,鲁信盘谷花园全部采用国际一线品牌,比如德国EGGER(爱格)地板、意大利品牌威盾铝包木门窗;厨房选用德国柏丽旗下品牌PINO橱柜,兼顾功能与美观;衣柜柜体采用F4星级进口板材,目前世界上环保指数最高标准……两种装修风格,定制生活格局,彰显生活格调,满足不同客户的居住需求。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码观看  
品质好房