

## 隧道新政或将提振西海岸楼市

### 专家预测交通利好刺激楼市,但居民更盼配套设施完善

□宗禾

2011年6月30日,随着胶州湾隧道和大桥的正式通车,“大青岛”拉开序幕,青岛楼市也随之步入“桥隧时代”,包括开发区和胶南在内的西海岸楼市成为了岛城楼市中最具活力的板块。但随着桥隧的利好渐渐被消磨以及随之而来的楼市调控,西海岸新房库存量居高不下。29日,隧道通行费下降的消息正式发布,这一利好将给西海岸楼市带来什么样的影响,记者就此进行了采访。

### 西海岸新房库存位居全市前列

有道是天堑变通途,青黄首相接。随着桥隧顺利通车,西海岸区域一度成为置业新兴板块,房价也从三五年前的每平方米三四千元涨到一万多元,部分一线看海豪宅甚至突破每平方米2万元大关。此外伴随着西海岸经济新区规划的通过,西海岸在青岛发展中的位置也越来越重要,保利、万科、中海及本土海尔、海信等地产大牌纷纷进驻,让西海岸再次成为焦点。但随着楼市调控政策日益深入,西海岸的房地产市场

开始有些底气不足,库存压力空前巨大。

29日,记者登录青岛市房地产交易中心官方网站看到,截止到当日下午6时,青岛的新房总库存量高达161132套,可售楼盘数达1440个。其中胶南、黄岛等区域的库存量高达1万多套,分别是胶南16944套、黄岛15999套、城阳13495套、即墨11206套,从中可以看出整个西海岸的新房库存量已经超过35000套,占全市的五分之一还多。且胶南、黄岛在七区五市的楼市存量中

分别位居第一和第二位,可售楼盘均在200个左右,并且同质化现象非常严重。

巨大的存量房压力下,降价已经成为目前西海岸特别是开发区楼市最强劲的声音。特别是传统的刚需楼盘板块降价最为明显,如秀兰·禧悦山推出高层房源均价6000元/平方米,掀起开发区降价的大幕,此后,青橙时代、莱茵小镇也纷纷跟进,刚需市场回归理性。

### 在短期内成交量有望增加

在此现状下,隧道通行费的降低是否能提振西海岸房地产市场,改变其较为低迷的现状呢?开发商、购房者对此又是如何看待呢?

岛城开发区一高端豪宅销售负责人说:“作为豪宅的客户群体,三五十元的通车费对他们而言不是多么大的经济负担,但此次新政传递的信号会让他们更加敏感。”这名负责人分析,这一重要举措将会把隧道给西海岸带来的影响提高到新的高度,预示着今

后住在西海岸、工作在东部的生活模式不再是一种负担,市民可以一边以相对较低的居住成本自由享受西海岸的亲海生活,一边打拼于市南区的繁华区域,而且西海岸新区的规划,隧道通行费用的降低将会带来西海岸经济的腾飞,在未来的几年内将会引导更多产业向西海岸战略转移。位于青岛市区与西海岸新区连接咽喉位置,拥有青岛最佳海边资源的凤凰岛也将会逐渐成为青岛市新的经济、文化和生

活枢纽,整个地区价值将会得到提升,在这片区域里占据最核心资源、独占性资源和不可复制性资源的项目将成为区域价值的引爆点。

太平洋房屋山东总部总经理林宪周指出,眼下西海岸楼市确实不太理想,隧道调低通行费带来的刺激有限,但这给了部分购房群体一个出手的理由,尤其是在开发商不断降价促销之下。另外开发商也



必将拿此次新政做文章,炒作、搞促销,所以短期内应该是会带动西海岸的成交量。

### 购房者希望完善配套设施

已在开发区投资买房的青岛市民郭先生说:“刚买房时我根本没想过过去开发区住,但这次通行费调低了,我开始考虑是不是可以过去住,不过真要决定去住与否,我还要再想想孩子怎么上学、老人生病上哪儿看病的问题。”郭先生算了一笔账,这次调低通行费,尤其是使用ETC通行只要16元,比以前划算多了,每天往返一次是32元,一年下来通行费约1万元,10年约10万元钱,而他在开发区买的房子与市南同档次房子相比便宜了5000元/平方米,按照100平方米计算,相当于便宜了50万元,这够50年的隧道通行费,但郭先生还是没能拿定主意是否要去开发区住那套绿化很好的花园洋房,因为周边除了绿化及海景,还啥都没有。

### 交通利好对楼市刺激有限

岛城一知名地产商销售负责人王先生听闻隧道新政后则表现得较为平静,在他看来,隧道调低通行费仅仅是一次交通上的升级,对房地产发展肯定是个利好,但决定某个区域房产的价值,仅靠交通是不够的,还需要教育、卫生、购物等各方面配套的完善,资源的集中程度决定一个区域的地价及房

价。“从我们项目的购房群体来看,常年居住、工作在黄岛的人占了一半以上,还有一部分外地客户,真正老青岛过来买房的,占比不到10%,后两种客户群体购房大多不是用来居住,主要还是长线投资。所以这次调低隧道通行费短期内很难看出它带来的变化,我们眼下也不会因此对销售策略进行调

整。”王先生说,但从长期看,对开发区地产的利好是显而易见的。

“两三年前房地产市场高涨时,大量开发商在西海岸拿地,经过两年的建设周期,开始陆续上市交易,但正好赶上了国家限购令调控,市场跌入低谷,房子很不好卖,这直接导致了西海岸新房库存量居高不下,在这种

局面下隧道有限地调低通行费,并不能解渴。”科威国际不动产青岛区域总经理孙杰分析指出,就像当年青银高速收费从10元降低到5元,并未对北部楼市带来根本的变化。“市场讲究供需平衡,供远远大于求的情况下,仅靠一个交通利好是不够的。因为桥隧的利好在没通车前的那几年已经提前透支了。”

## 青建获新加坡建屋局2012年建筑奖

### 组屋项目质量获新加坡历史最高分

10月16日,在新加坡建屋发展局常年建筑奖颁奖典礼上,青建国际(南洋)集团发展有限公司以总承包商承建的榜鹅Punggol Spring政府组屋项目一举夺得年度“建筑奖”(Construction Award),并获得新加坡政府组屋类质量评分的历史最高分。新加坡国家发展部长许文远先生为公司颁发了证书和奖杯,公司董事长兼总经理左海滨先生代公司领奖。

建屋发展局局长蔡君炫博士在致辞中表示:“我们祝贺所有的获奖者,也感谢你们与建屋发展局一路相伴,携手致力于为新加坡人打造更加优质的住

屋。展望未来,我们将竭力做得更好,继续专注于发展创新设计,永续发展,以社区为中心的建屋局市镇规划理念和宏伟蓝图。”

今年的建屋发展局常年建筑奖共颁发了21个奖项,用以奖励在开发公共住屋领域取得优异成绩和创新成果的建筑咨询公司和承包商。其中,有14家承包商获颁建筑奖,另有7个项目则获颁设计奖,建屋局每年只颁发此类奖项给行业顶级合作伙伴,肯定他们在组屋创新设计和卓越建造方面所取得的成就。

榜鹅Punggol Spring政府组屋项目合同额10.067万

新元,于2008年开工,2011年按时高质竣工。该项目在新加坡建设局“建筑质量评估(CONQUAS)”中取得92.5的高分,是新加坡政府组屋类质量评分的历史最高分。除了获得上述年度“建筑奖”外,该项目还获得新加坡建设局“绿色建筑标志金奖(BCA Green Mark Gold Award 2012)”和“通用设计银奖(BCA Universal Design Silver Award 2012)”。该项目的成功经营,进一步提高了青建国际(南洋)集团发展有限公司在新加坡的市场美誉度和影响力,也更加提升了公司的市场开拓竞争力。

## 龙湖·悠山郡示范区10月27日盛大开放

### 首期将推168套叠墅,当天迎来2000余人到访

10月27日,凝聚业界内外目光于一身的龙湖·悠山郡,在万众瞩目下,示范区首次盛大公开,不仅吸引了众多政府领导、各界媒体的关注,更迎来了2000余位客户朋友,争相一睹龙湖地产城市花园别墅的非凡魅力,现场气氛火爆至极。龙湖再一次用事实证明了其强大的品牌实力与号召力。

龙湖·悠山郡是龙湖地产鼎献青岛的第三城,是龙湖在青岛真正意义上的城市别墅。据了解,项目是以别墅和洋房为主的高端住区,位于城阳主城核心,5分钟利群、家佳源商业生活圈,临近G20青银高速,出入市区中心交通便捷,改造中的白云山公园也成为项目自然生态环境的一大利好。良好的城市区位资源与自然环境,再加上龙湖在青岛日渐强大的品牌影响力,由



此不难理解,龙湖·悠山郡缘何还未亮相就早已成为市场与业界最为关注的焦点。

在场接收采访的几位客户也纷纷表示,能够在正阳中路旁,白云山公园边上,买到龙湖的别墅,实在是太难得了,尤其是此次看到了龙湖·悠山郡项目的建筑风格——龙湖最顶级的

颐和系产品,对居住品质大加赞赏。

据悉,龙湖·悠山郡项目将首期推出168套叠墅,面积在155—300平方米之间,预计2014年6月份交房,届时,还会有百席洋房同步发售,2012年,龙湖·悠山郡将以超低的容积率及卓越的品质,为百年青岛树立一座主城别墅标杆巨著。