

瞄准优质地块 房企拿地底气足

近期土拍市场优质地块接连受追捧 新政助力住房消费信心进一步修复

土拍市场成交活跃

6月20日,崂山王家村35号地块正式开拍。根据公告,该地块起拍价28796元/平方米,起拍总价13.75亿元,竞买保证金约6.88亿元,拍卖不设底价和最高限价,价高者得。当天上午10时,3家企业参与这场竞拍,其中两家企业接连出价,最终经过一个多小时、364轮竞价,青岛海业益佳地产开发有限公司以39516元/平方米的价格竞得该地块,成交总价约18.87亿元。

此次拍出的楼面地价,刷新了青岛楼面地价新纪录。此前,崂山区楼面地价最高的是迦生山庄两地块,系去年12月出让,楼面价约2.5万元/平方米。该地块还超过了市南区莱阳路8号成交价,成为青岛楼面价“新地王”。

该地块毗邻金家岭板块,附近有众多高端项目竞品,住宅均价约6万元/平方米,区域房价位列青岛之最,且周边配套齐全。目前周边有多个新房待售,比如银丰玖玺台、澜樾府(黄金海岸)、天一仁和吾疆等项目,均为价格待定状态,未来该片区难免出现“豪宅激战”的场景。该地块拍出后,已有周边在售住宅楼盘打出“地王旁”的宣传标语来吸引成交。

6月27日,黄岛区九顶山地块正式挂牌出让,起拍总价23.77亿元,竞买保证金4.75亿元,总价超过崂山王家村地块“新地王”总价。经过22轮竞拍最终由瑞源摘得,成交楼面地价7444元/平方米,成交总价25.19亿元,溢价率5.98%。九顶山地块与石油大学区域、唐岛湾区域连为一体,建成后将成为西海岸新区的一个新兴片区。目前周边在售新盘有瑞源名嘉荷府、中海半山云境等。该地块也成为2024年二批次土拍的总价“地王”。

业内人士认为,近期青岛土地市场的活跃不仅与地块质量较高有关,也受到“517”新政后市场整体行情的影响。

多管齐下修复市场信心

“517”新政后,青岛推出九条楼市新政,包括按区(市)“认房不认贷”、发放购房家电

楼市观察

近期,青岛土拍市场的活跃引发市场关注。6月20日,历经364轮竞价、溢价率高达37.2%的崂山王家村35号地块刷新青岛楼面地价。6月27日,黄岛区九顶山地块经过22轮竞拍,最终以总价25.19亿元成交。

业内人士认为,近期青岛土地市场活跃,一方面因地块质量较高,体现出优质地块的价值和潜力,另一方面也与“517”新政发布后市场整体行情相关,反映出住宅市场在挑战中仍蕴含机遇。

从政策层面上看,利好政策密集出台,现有的政策堪称历史最宽松时刻。近日,青岛多家银行明确表示下调住房贷款利率,首套房按照LPR基准利率降低70bp执行,二手房降低20bp,三套房降低10bp,按照当前的LPR数据,降低后的利率分别是3.25%、3.75%和3.85%。多家中介机构工作人员也表示接到了银行的相关信息。而此前青岛市银行普遍执行的首套房贷利率为3.45%,个别银行可以申请到3.25%,但条件较为复杂。

除了商贷,公积金贷款也接连“出招”。记者从市住房公积金管理中心了解到,今年以来,市住房公积金管理中心积极优化公积金政策,通过调整公积金贷款额度、优化住房套数认定标准、下调公积金贷款利率、加强与住房保障、住房市场政策协同等措施,有力支持住房消费。据了解,2024年1-5月,市住房公积金管理中心共为61.91万名缴存人提取

公积金111.68亿元,向8178户家庭发放公积金贷款39.01亿元,支持购房面积共计89.21万平方米,拉动住房消费达113.05亿元。2023年4月至2024年5月27日,累计为“带押”购房的职工发放公积金贷款124笔,金额6460.5万元,切实减轻了交易时间和成本,促进我市二手房加速流转。

“以旧换新”开启新局面

未来如何进一步激活市场需求?换房周期长、错过意向新房等,正困扰着有改善性需求的购房者入市。因此,住房“以旧换新”正成为当下消化存量房产、激活改善性需求的重要手段。

6月24日,青岛市住房和城乡建设局发布《关于加快推进实施住房“以旧换新”工作的通知》,支持国有平台公司参与“以旧换新”。通知提出,支持国有平台公司发挥“区位优势、项目多、房源充足”优势,参与“以旧换新”活动,将收购的存量房源用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途。对于收购的相对零散的房源,可用于市场化租赁;对于通过企业或社区居民团购、资产置换等方式收购的相对集中的房源,满足“交通便利、配套齐全”要求并符合我市保障性租赁住房有关规定的,可向项目所在地住房城乡建设部门申请保障性租赁住房认定,在取得认定书后,享受相关优惠政策。

根据中指监测数据,截至6月25日,全国已有超85城推出住房“以旧换新”措施,具体可分为“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式,分别有超30、40城参与。

本报楼市观察员李鹏飞认为,优化政策也进一步释放了积极信号,有助于整体市场预期修复。短期来看,房地产市场活跃度有望提升,新房、二手房链条也有望加速运转,二手房成交量保持活跃也将为新房释放更多改善需求。另外,6月26日,北京发布楼市新政,至此,北上深广首套房首付比例已分别下调至20%、20%、20%、15%,贷款利率分别为3.5%、3.5%、3.5%、3.4%。下半年随着核心城市政策效果逐渐显现,青岛市场也有望进一步筑底企稳。

吕 蕾

楼市

资讯速递

八部门通知明确

加快先进绿色技术推广应用

国家发展改革委、住房城乡建设部等8部门近日发布通知,组织开展《绿色技术推广目录(2024年版)》(以下简称《推广目录》)遴选发布工作。

通知要求,本次推荐技术为节能降碳产业、环境保护产业、资源循环利用产业、能源绿色低碳转型、生态保护修复和利用、基础设施绿色升级领域的相关技术。

通知提出,对于列入《推广目录》的绿色技术,有关部门将结合全国生态日、全国节能宣传周、全国低碳日、世界环境日等,组织开展技术路演等活动,加大宣传推广力度。鼓励各有关部门、各行业协会和中央企业积极推动《推广目录》内绿色技术推广应用。充分发挥国家绿色技术交易中心等平台作用,组织开展“绿色技术服务企业”等绿色技术成果推介活动,推进绿色技术成果转化与产业化。

宗 和

住建部印发

《口袋公园建设指南(试行)》

为科学推进口袋公园建设、完善配套服务功能、提升维护管理水平,住房城乡建设部组织编制了《口袋公园建设指南(试行)》,于日前印发。《指南》适用于城市内口袋公园规划、设计、建设和管理工作,供各地结合实际参照执行。

《指南》提出,口袋公园建设遵循“因地制宜、便民亲民、安全舒适、节俭务实、共建共享”5项原则。同时对场地选择提出了要求。在旧城区,要充分挖潜城区内的边角地、空闲地、拆违腾退土地及其他可利用空间等规划建设口袋公园,提高公园绿化活动场地服务半径覆盖率,推进既有公共空间改造提升。在新城区,要结合绿地相关专项规划,以“300米见绿,500米见园”为目标,增补配置口袋公园,构建布局均衡、配套合理的城市公园体系。

辛 文

崂山区自然资源局关于科苑经七路道路工程完善划拨手续的公示

我区原科苑经七路(株洲路以北、科苑纬四路以南)为现状道路、绿地,修建年代久远。为规范用地管理,完善手续,我局将于近期对该部分道路、绿地补办划拨手续。现将有关情况公示如下:	二、公示事项 该城市基础设施项目土地规划用途为道路和绿地,现状为道路和绿地,公示期结束后,我局将根据《中华人民共和国土地管理法》、《划拨用地目录》(国土资源部令 第9号)有关规定,将公示范围内土地划拨给青岛山海智光产业园管理有限公司,土地用途为公园绿地、城镇村道路用地。	三、公示时间 本公示自发布之日起公示10个自然日,即2024年6月28日至2024年7月8日。	四、意见反馈方式 在公示时限内,任何单位、组织和个人对本公示所列内容有异议的,请以书面材料形式向我局反映。公示期满后,无异议或虽有异议但经审查没有发现存在违反法律法规行为的,我局将依法报有批准权限的人民政府审批。
一、拟划拨项目位置、范围 位于崂山区株洲路以北、科苑纬四路以南,本次公示为原科苑经七路现状道路、绿地。			五、联系方式 联系电话:0532-88977992 联系地址:青岛市崂山区仙霞岭路20号市民文化中心C栋1304房间
			青岛市崂山区自然资源局 2024年6月28日

胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

胶自然资规告字[2024]12号

经胶州市人民政府批准,胶州市自然资源和规划局决定以网上拍卖的方式公开出让10宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	准入行业	拍卖起始价(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率				
370281006205GB00220	九龙街道创智路北侧、福州南路西侧	31764	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	504	智能设备制造业	1260
370281008252GB00239	胶北街道王庸路西侧、吴宇路北侧	67872	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	803	家具制造	2006
370281008233GB00204	胶北街道地恩大道以西、潍蓝路以南	5014	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	55	金属制品制造	136
370281008021GB00207	胶北街道王庸路西侧、现状一支路北侧	9832	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	130	制造业	324
370281008017GB00244	胶北街道吉林路北侧、中储路南侧	33334	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	474	制造业	1184
370281008017GB00245	胶北街道吉林路南侧、贵州路东侧	17295	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	246	制造业	613
370281008016GB00219	胶北街道吉林路北侧、中储路南侧	19888	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	256	制造业	640
370281008016GB00221	胶北街道吉林路北侧、中储路南侧	2946	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	38	发制品制造	95
370281111218GB00286	洋河镇艾山路南侧、裴家路西侧	26650	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤20%	50	324	食品制造业	810
370281111207GB00218	洋河镇328省道南侧、东石路西侧	14547	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	174	农副产品加工业	433

出让价款不含耕地开垦费、土地级差收益、契税、水土保持费、城市基础设施配套费(须向有关部门另行缴纳)等费用。370281006205GB00220地块竞得人除缴纳土地成交总价款外,还须缴纳耕地开垦费3471390元,370281008017GB00244地块竞得人除缴纳土地成交总价款外,还须缴纳耕地开垦费8510670元,370281008017GB00245地块竞得人除缴纳土地成交总价款外,还须缴纳耕地开垦费4072140元,370281111218GB00286地块竞得人除缴纳土地成交总价款外,还须缴纳耕地开垦费669330元,370281111207GB00218地块竞得人除缴纳土地成交总价款外,还须缴纳耕地开垦费2190240元。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外的法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请

参加,具体要求详见《出让须知》。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得原则确定竞得人,但竞买报价达到或超出最高限价时除外。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2024年7月18日10时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),在青岛市公共资源交易网点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入‘网上交易’”进行。

五、竞买人可于2024年6月28日16时至2024年7月17日10时,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买人可于2024年7月15日10时至2024年7月17日16时登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为2024年7月17日16

时。

竞买申请单位和保证金缴纳单位必须一致。竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则(试行)》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

八、竞买资格审查
本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度,详见拍卖出让文件。

九、其他需要公告的事项
(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上

交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到数字证书认证中心窗口,申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

十、联系电话
业务咨询电话:0532-82206259

胶州市自然资源和规划局
2024年6月28日