青岛日报
2024年7月12日 星期五
责编 徐 晶 美编 时彦丽 审读 苗 玲

张村河片区按下楼市“快进键”

片区提速焕新带动楼市产品升级 改善住宅供应迎来区域级利好

楼市观察

张村河片区作为主城核心“留白区”，这里不仅是主城仅有的大规模未开发板块，同时地处崂山区核心位置，坐拥张村河自然资源，兼具核心地段、自然景观和价值潜力。张村河片区同样面临着激烈的竞争，作为未来非常具有前景的住宅区，持续根据业主的实际需求为产品做增配成为该片区楼盘的“标配”。这种对市场需求的“关照”，如何在住宅产品中落位为实际的种种细节、场景和体验？负重前行的楼市下，坚持“交付进化论”的开发商得到满意的答案了吗？记者近日采访了张村河片区的几个楼盘，看看来自市场的声音是怎样的。

城市发展新“极点”

崂山的母亲河、青岛最大“城中村”，光是这两个标签，就足以让“张村河”这三个字有足够的话题。而今年以来，这个片区更是刷满了存在感。在城市更新和城市建设的顶格推进下，吆喝了多年的“张村河片区改造”迈出了实质性步伐。

根据崂山区日前公布的张村河片区最新改造进展，片区内相关道路、水电、供暖等配套设施正加紧推进，其中，张村河生态公园南岸的部分区域即将于8月份对外开放，刘家下庄、张村河南等4个社区安置区预计年底前可达到交付条件，包括虚拟现实、人工智能等在内的相关新兴产业上下游项目也正持续“卡位入链”，加速向片区内的专业园区集聚。5月举行的青岛市城市更新和城市建设招商推介会上，张村河片区作为11个优质片区之一，面向社会“挂榜招商”。

教育方面，崂山区在张村河片区规划了21所学校（含7所初中、10所小学、4所九年一贯制学校）、28所幼儿园。目前已建成5所学校、12所幼儿园，正在建设的崂山四中新校区（张村河南侧配套初中）和深圳路小学（车宋安置区西侧配套小学）已基本完工，计划9月启用；行远学校（中国海洋大学附属学校）小学部预计年底前完工，另有一批学校、幼儿园项目正有序推进。

实际上，预期打满的张村河片区，购房者消费的也正是预期逐渐落地或者是“超预期”带来的惊喜。

根据城市规划，未来张村河两岸将打造成“崂山创谷、水脉智城”。张村河北岸，将打造成为创新创业高地、青岛市产业升级与城市更新示范区、滨河水岸与区域性活动中心。张村河南岸，则作为“金家岭金融新区”的服务区，重点发展金融服务、商务办公、居住生活、运动休闲等功能，为北侧株洲路片区和南侧金融核心区两大城市重点功能区提供服务配套和后台支撑，实现产城融合发展。与此同时，崂山区还在张村河沿岸规划了总面积42.8平方公里的崂山国际人才社区，以青岛国际创新园为中心，以先导示范区、核心聚集区双核引领，张村河、株洲路与滨海大道三大轴带依次展开，突出国际化属性，重点面向海外人才需求，完善就业、创业、生活、休闲配套，重点从服务赋能、产业赋能和生态赋能三个层面，积极构建“科产城人”融合发展的“类海外”人才发展生态。随之而来的高端人群集聚，自然也对片区的居住条件提出了更高要求。

在一系列“光环”之下，张村河多宗地块也成为近期开发商争抢最为激烈的目标，而在产品规划方面，更是普遍按照“顶配”标准打造。一时间，张村河片区成为眼下“高端改善”的代名词。但在市场价格为导向的当下，也有不少购房者对4万元左右的单价心存疑虑，选择继续观望。

产品提质成“标配”

在区域利好的带动下，张村河片区吸引了海信、越秀等多家品牌房企入驻。尤其是张村河南岸，已聚集了华润崂山悦府、鲁信有邻花园、海信君玺、越秀青铁和樾府、融创崂山壹号院等多家高端楼盘，均为改善级以上产品，吸引越来越多的高知圈层落户居住，成为名副其实的“改善”聚集地。

在当初拍地时，激烈的“抢地大战”早已开启，多宗地块都是熔断之后通过线下竞品质和摇号方式获得的。

2022年底，青岛在第四批次集中供地拍卖时，位于张村河片区的2宗地块引发了一场3家品牌房企的争夺战，成交均价均为18975元/平方米，刷新了当时崂山区土地招拍挂市场的纪录。

2023年4月，备受瞩目的崂山张村河LS0603-046住宅地块公开拍卖，共有9家房企及房企联合体参与。最终经过136轮竞拍，最后毫无意外达到限价21045元/平方米触发熔断，熔断总价20.55亿元，再次刷新崂山宅地成交记录，成为崂山区新晋“地王”。

而拿地之后，开发商更是开启了产品增配之路，3米层高、一梯一户、智慧安防……这些曾经的“增配”逐渐成为张村河片区的“标配”。

“在小区设施方面，我们全面对标麦岛片区的海信君汇、海信君澜这些豪宅。”海信·君玺售楼处工作人员告诉记者，目前海信地产在张村河片区的项目全部采用精装修交付，同时还有高端园林景观，超过2600平方米的集中式会所，内部配备室内篮球场、羽毛球场、乒乓球室、瑜伽室，甚至连室内四季恒温泳池、业主专属茶室也配备齐全，这些配置无论从实用性还是品质方面，完全不输给沿海一线的豪宅产品。

据青岛和樾府项目负责人介绍，青岛和樾府地处张村河板块核心，目前均价在3.8-4.5万元/平方米，客群主要来自崂山、市北、市南改善客群。另外，楼市新政的利好叠加，改变了楼市预期，促成了成交量的提升。在楼市新周期，细节往往成为决定成败的关键因素。项目负责人介绍，为了还原决策层对此地块的极高要求，越秀拿地后经过多轮方案研讨，让所有楼座具有景观视野均好性。

在产品布局方面各大开发商也尽量做到“差异化”。华润悦府约10平方米面宽的落地窗搭配约4.5米宽的超白钢化玻璃，打造专属于崂山悦府的“光合巨幕”，采用全屋智能马桶、软水净水系统、蒸烤一体机等，主打产品增配。还有类似鲁信有邻花园的大平层户型，以及海信璞悦这样主打性价比的刚改项目，充分满足客户对于改善居住的不同需求。

实际上，坚持增配的开发商在迎合了市场需求的同时，也对市场信心的恢复起到一定潜移默化的作用。本报楼市观察员李鹏飞认为，敢于逆势为项目增配的房企给予购房者信心，一次次的超配兑现，给予了客户信心，树立了行业交付标杆，用实际行动在市场占据一席之地。市场行情越是筑底企稳，越是需要一些正能量例子，告诉购房者总是有房企可以被信任的。

“改善”市场有望突破

市场还是那个市场，但情绪已经在慢慢酝酿。

5月17日，央行连出三条重磅消息，明确提出取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，并调整了个人住房贷款最低首付款比例政策。具体到青岛来看，一个重要的变化是，刚需板块咨询量增多，新房市场反应较快，多个项目到访量和成交量都有所提升。这一变化自然也映射到主城区楼市焦点——张村河片区上。

超高标准的配套和按照豪宅标准打造的产品，自然在价格上也会上升到一定高度。记者走访发现，3.6万元至4.5万元的单价，成为目前张村河片区的主流价格。在张村河南岸一项目售楼处销售人员告诉记者，新政后，他日均接待的看房量至少翻倍。尽管大多数人相信张村河片区未来的发展前景，但仍有部分客户依然选择观望，主要是担心价格买在高点上。

据了解，青岛今年楼市的回暖是从二手房“以价换量”开始的，业主为求快速成交持续让价。市场情绪蔓延到新房市场，加之房企的去化压力，各楼盘频频推出特价房源，寻求“以价换量”。记者通过贝壳平台了解到，位于该片区的一处次新小区6月份成交二手房10套，其中11层小高层成交单价区间为3.9-4.2万元/平方米。

业内人士认为，当前张村河片区已经有了良好的关注，首先是张村河片区改善产品聚集，再者是在产品打造方面更是投入较多成本。随着今年各种配套设施逐渐完工，成熟的配套将成为张村河片区楼市的有力支撑。 吕 蕾

资讯

共1647间！城阳发布最新人才房配租公告

近日，城阳区发布2024年第三批次租赁型人才住房项目配租公告，共计1647间房源开放申请，包括城发阳光公寓和顺城樱花语两个项目。房源按照排序选房，不区分项目和户型。

租金方面，公告中提到，本次配租的人才住房租金标准为同区域住房市场租金的60%，超出人才应享受建筑面积标准50%以内的部分仍按核定的优惠标准收取，剩余部分则按市场租金收取。租金标准未来还会根据新出台政策进行调整。

配租范围面向全市符合条件的各类人才，优先考虑城阳区辖区内的人才，剩余房源再面向市本级及其他区的人才。符合条件的申请人包括具有全日制专科及以上学历或中级以上专业技术职务资格、高级技工及以上职业技能资格的人才，或在青岛市创新创业并做出贡献的全职人才；已在青岛落户并与青岛用人单位签订就业协议的毕业学年在校大学生；以及柔性引进的高层次人才。

辛 文

青岛发布2024年度住房公积金缴存基数上下限

7月10日，市住房公积金管理中心印发通知，全面启动2024年度住房公积金缴存基数调整工作。自2024年7月起，职工住房公积金缴存基数调整为2023年职工月平均工资。

职工住房公积金缴存基数上、下限均有所提高，上限为32310.25元，下限七区为2200元、三市为2010元。单位和职工各自的住房公积金缴存比例均应不低于5%、不高于12%。住房公积金月缴存额为单位缴存部分与职工缴存部分之和，分别由缴存基数乘以单位、职工各自的缴存比例确定。2024年度单位及职工的住房公积金月缴存额上限均为3877元，月缴存额下限七区均为110元、三市均为101元。

灵活就业人员住房公积金月缴存额上、下限参照单位职工执行，上限为7754元，下限为202元。灵活就业人员可随时通过青岛住房公积金官网网上营业厅、“青岛公积金”微信公众号智慧网厅、“爱山东”政务服务平台移动端等渠道调整月缴存额。月缴存金额低于下限的，系统于7月10日自动调整为最低月缴存额202元。

宗 和

ORIENTAL CASTLE ORIENTAL CASTLE
鑫江东方城 ORIENTAL CASTLE 12th 一路同行
倾心12载 美好如一
鑫江东方城12周年店庆完美收官
7月5日至7日，鑫江东方城12周年庆火爆全城，打造闪耀的夏日巅峰庆典，细数高光时刻

【感恩回馈！超值补贴引爆购物狂欢】
全场线上团购钜惠低至5折！美食类25团50，零售类50团100等优惠热卖80余万元，为消费者带来了实实在在的优惠跟折扣，各品类优惠券发放近60000张！

【会员盛典完美收官 感恩12th一路同行】
7月7日会员超级盛典嗨翻现场，价值10万+的多个大奖陆续揭晓，终极大奖电动汽车获得者当晚惊喜抽出，周年庆典在浪漫气球雨中完美落下帷幕！

【就礼会员！海量福利免费送】
店庆期间发放海量福利奖品！消费抽豪奖活动中，顾客累计填写抽奖券近4万张，开门礼、满购礼等活动也发出会员福利2万余份，礼品总价值高达36万元。

【嗨爆现场！全民狂欢倾巢出动】
宇宙英雄巡游、舞台剧，燃动岛城！龙凤呈祥飞天表演，城阳首秀震撼呈现！鑫江之星电视才艺大赛、王者荣耀挑战赛、KPOP随机舞蹈、QTV2夏日送清凉文艺晚会……店庆3天组织了几十场大中型活动，每一场演出都给消费者带来了不一样的全新体验，人气爆棚！

【全线飘红！勇创夏日销售高峰】
店庆三天客流量以及销售额创同时期历史新高，全场总客流量同比增长近20%，销售总额同比增长10%+。

2012.7.7 青岛多了一座城，名字叫鑫江东方城
2013-2014
· “迪士尼卡通梦幻王国”主题活动庆生一周年，2天客流累计22万人次
· 二周年“巴西丛林探险主题狂欢节”，刘能、赵四爆笑来袭，以27万客流完美收官
2015-2016
· 吉祥物“圆圆”诞生，代表着东方城“传递快乐、乐于分享”的精神得到了延伸，东方城“人文自然综合体”的概念深入人心
· 四周年“萌萌の爱”主题嗨趴，3天迎客超30万人次
2017-2018
· “与我为5，从鑫开始”五周年狂欢盛典，期间客流总数达26.5万人次
· “一陆繁花”六周年狂欢盛典，3天迎客超32万人次
2019-2020
· “不期而遇”七周年疯狂购够GO，3天客流35万人次
· “发现美好”八周年庆，惠民消费券补贴金额高达300余万
2021-2023
· “玩乐狂嗨 9等惊来”九周年庆典，客流总数达39万人次
· “荣耀十载 筑梦未来”十周年店庆巅峰盛典，3天客流突破42万人次
· “未来ONE ONE岁”11周年庆典熠熠生辉 3天总客流超48万
2024.7.7 “倾心12载，美好如一”12周年庆典 3天总客流突破50万+人次以上

感恩同行 延续美好 鑫江东方城将继续带你探寻新的可能 书写新的答案 明年再见

东方城会员小程序 官方客服微信 8088 8800 品牌招商 8088 8888 异业合作 青岛市城阳区黑龙江中路2111号 小红书 鑫江东方城

挂失声明

权威 快捷 省钱

●遗失李承坡的QD2023DL2646号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失李发源的QD2023DL1922号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失王学顺的QD2023DL2854号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失常贵生的QD2023DL1919号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失张常柱的QD2023DL1927号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失张朝亮的QD2023DL1939号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失刘玉杭的QD2023DL2853号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失郑衍如的QD2023DL1937号建筑施工吊篮实际操作达标结业证书，声明作废。

●遗失青岛市崂山区市场监督管理局2011年3月14日核发予崂山区张继峰商店的370212600099217号营业执照副本，声明作废。

●遗失青岛胶南环海职业技能培训学校的开户许可证，核准号：J4520007691102，账号：222104391483，开户银行：中国银行开发区支行，开户性质：基本户，声明作废。

●遗失荣华建设集团有限公司开具给青岛兰天防水工程有限公司开发区分公司的收款收据两份，收据编号：0018014，金额：100000元；收据编号：0012210，金额：4088元，声明作废。

●遗失青岛佳和医院中国建设银行股份有限公司即墨通济街支行基本户开户许可证壹份，核准号J4521000050403，声明作废。

●遗失平度市市场监督管理局2004年8月9日核发予平度市温馨家园酒楼的营业执照正、副本，注册号：3702833028751，声明作废。

声明

遗失我单位公章（3702845798888）一枚，声明作废。

山东聚瑞新能源有限公司

声明

遗失我单位法定代表人章（王腾，编号：3702140432775）一枚，声明作废。

青岛圣第康健康管理有限公司

声明

遗失我单位公章（编号：3702140450531）一枚，声明作废。

青岛信拓管理咨询有限公司

声明

遗失我单位法定代表人章（杨风珍，编号：3702140613293）一枚，声明作废。

青岛鑫豪物业有限公司

声明

遗失我单位财务专用章（编号：3702140593932）一枚，声明作废。

青岛鑫豪物业有限公司

声明

遗失我单位公章一枚，声明作废。

青岛钟氏米阳商贸有限公司

声明

遗失我单位财务专用章一枚，声明作废。

青岛钟氏米阳商贸有限公司

声明

遗失我单位法人章一枚（法人：韩象英），声明作废。

青岛钟氏米阳商贸有限公司

公告

王春燕（市北区王记铞渝坊饭店）：

我局调查蔡立东投诉你单位拖欠工资案，你单位未按我局送达的法律文书要求提供全部资料。根据《劳动保障监察条例》第六条、第三十条第一款第三项、《青岛市人力资源和社会保障系统行政处罚裁量基准》第七十条规定，现向你单位公告送达《劳动保障监察行政处罚决定书》（青北人社监罚字〔2024〕第9号），给予你单位罚款人民币壹万伍仟元整的行政处罚，请于接到本决定书之日起十五日内缴纳罚款。逾期不缴纳的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一项，每日按罚款数额3%加处罚款。你单位可在收到上述决定书之日起60日内向市北区人民政府申请行政复议；也可在六个月内向市北区人民法院等有管辖权的法院提起诉讼，但不得停止执行本行政处罚决定。逾期不申请行政复议也不起诉，又不履行的，我局将申请人民法院强制执行。本公告自发布之日起经过30日即视为送达。

特此公告

青岛市市北区人力资源和社会保障局

公告

王春燕（市北区王记铞渝坊饭店）：

现依法向你单位公告送达《行政处罚信息信用修复告知书》：根据《中华人民共和国行政处罚法》《国务院办公厅关于运用大数据加强对市场主体服务和监管的若干意见》要求，我局将于7个工作日内将行政处罚信息（青北人社监罚字〔2024〕第4号《劳动保障监察行政处罚决定书》）上报“信用中国（山东）”网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等平台公示。

根据《失信行为纠正后的信用信息修复管理办法（试行）》（国家发展改革委2023年第58号令），行政处罚信息自行政处罚决定日起，公示期最短为三个月，最长为三年，在完全履行行政处罚决定规定的义务并达到最短公示期限后，可在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）申请提前终止公示行政处罚信息，线上申请信用修复。具体可登录“信用中国（山东）”网站查阅山东省行政处罚信息信用修复指南。本公告自发布之日起经过30日即视为送达。

特此公告

青岛市市北区人力资源和社会保障局

青岛市城阳区人力资源和社会保障局公告

青岛味玖食品有限公司：

刘建国于2024年3月22日提出的工伤认定申请本机关已依法受理，并已作出工伤认定结论，现依法向你公告送达青城人社伤认决字[2024]第030466号认定工伤决定书，请自本公告发布之日起30日内到青岛市城阳区文阳路675号城阳区政务服务中心一楼工伤认定窗口领取，逾期不领，即视为送达。如对本工伤认定结论不服，可自送达本决定之日起60日内向青岛市城阳区人民政府申请行政复议，或在6个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

特此公告

青岛市城阳区人力资源和社会保障局
2024年7月12日

声 明

债权人刘娟（身份证号：370102×××××××3329）与债务人金新英（身份证号：220281×××××××1101）于2021年10月14日签订还款计划书，还款金额共计15704000元（大写：壹仟伍佰柒拾万零肆仟元），担保方为青岛海日服饰有限公司，后多次给金新英打电话无果。希望债务人金新英本人或者担保方看到声明后按计划还款，特此声明。

刘娟
2024年7月12日

施工通告

因地铁4号线辽阳东路站下穿道路挡土墙加固施工需要，自2024年7月11日至2024年7月26日（每日晚22:00至次日6:00），占用辽阳东路东向西方向，距离青银出口60米处北侧两条车行道封闭施工。

施工期间，途经人员、车辆请减速慢行，谨慎安全通过。

特此通告

青岛市崂山区城市管理局

青岛市公安局崂山分局交通警察大队

2024年7月5日

高端 主流 权威 亲民
媒体合作热线
66988527 青岛市崂山区株洲路190号

青岛市国有建设用地使用权（HD2024-3020号地块）网上拍卖出让中止公告

我局于2024年6月22日发布了国有建设用地使用权网上拍卖出让公告（青黄自然资告字〔2024〕3020号），拟出让一宗国有建设用地使用权（HD2024-3020号），原定报名时间为2024年6月24日至2024年7月11日，拍卖时间为2024年7月12日，现因故暂时中止，具体启动时间将另行公告。

青岛市黄岛区自然资源局
2024年7月12日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛汇安纤维科技有限公司：

经查实，你单位未为王新江按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理事先告知书》（青住金处理先告字[2024]24第040号），责令你单位向我中心报送王新江在你单位工作期间的工资收入明细及住房公积金补缴核算明细表，自公告之日起经30日视为送达。公告期满后3日内仍未报送的，我中心将根据建设部《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》（建金管[2005]5号）文件规定或职工提供的证据材料，核算你单位欠缴王新江住房公积金数额，据此作出行政处理决定。

青岛市住房公积金管理中心
2024年7月12日