

今年首宗住宅用地成交，青铁置业、保利发展、中国金茂联合竞得市南主城区黄金地段——

轮渡湾片区将打造TOD开发项目

1月26日，市南区轮渡湾片区住宅地块由青岛青铁置业、保利发展、中国金茂联合竞得，拍卖总价8.838399亿元，楼面地价14020元/平方米，这是青岛今年成交的首宗住宅用地。

作为青岛地铁集团有限公司全资子公司，青铁置业在青岛本土房企中属于后起之秀。但近年来，凭借强大的集团平台优势，青铁置业秉承“共筑美好”的品牌理念，深耕主城区、覆盖全青岛，先后开发了40余个高品质人居作品，筑就城市美好发展蓝图。

2022年，位于市北区的青铁·云上观海开盘热销5.3亿元；2023年，青铁·云上观澜销售量位于青岛均价3.5万元/平方米住宅的第二位；2024年，青铁·芳华地和青铁保利·和著理想地热销……青铁置业逐渐成为青岛楼市的中坚力量。

新春伊始，摘得轮渡湾片区地块，再次印证了青铁置业在青岛房地产市场中的实力。

提升轮渡湾片区居住价值

2024年12月18日，青岛地铁2号线西延段通车，轨道交通线网向轮渡所在的后海区域延伸。

此次拍卖的市南区轮渡湾片区地块位于西部老城区（四川路以西、青岛轮渡东北侧），地块现状为净地，占地面积约32.7亩（2.18万平方米），规划用地性质为住宅用地，容积率2.9，地上计容建面约6.31万平方米。

本地块区位优势明显，不仅有得天独厚的海景资源，还具有较强的综合交通优势，地铁、轮渡近在咫尺，火车站、跨海隧道均在2公里范围内。由于地铁2号线轮渡站及部分地铁附属设施位于地块内，使得本项目成为典型的TOD开发项目，未来可实现无风雨出行的优质生活。

除了交通便利，地块周边的生活及公共服务配套也很完善。教育方面，地块周边1公里范围内有2所初中（二十四中、一中市南分校）、2所小学（区第二实验小学、定陶路小学）；医疗方面，地块周边1公里范围内有2处医院（市南区人民医院、海慈医院西院区）；商业配套方面，地块南侧1公里范围内有金茂湾商场、团岛农贸市场及规划配套商业，整体商业氛围浓厚；文体配套方面，地块南侧拟由旅游集团打造为海洋文旅中心，同时地块周边的团岛山公园可为片区居民提供休闲娱乐的空间。

该地块还拥有得天独厚的自然环境。片区紧邻海边，居民在这里可以感受到海滨城市亲海空间的独特魅力。从片区规划来看，该片区功能定位为海上旅游、商业服务和高端居住社区，围绕复兴轮渡码头、发展文旅产业，充分预留开放、多层次滨海公共空间，规划有旅游游艇服务、商业服务、主题酒店和高端住宅。同时，以补足片区公服配套短板为原则，在片区内植入养老、托幼、酒店及综合邻里中心，打造海上交通、海上旅游和青岛本土海洋文化的重要滨海节点，将使轮渡湾片区居住价值得到进一步提升。

整体来看，该地块属于市南主城区黄金地段，诸多优势条件集聚，具备打造高品质住宅的先天优势。同时，地块所处的团岛区域历史文化氛围浓厚，许多市民对岛城的特色城区拥有特殊情怀，将会汇集更多优质资源，进一步提升区域发展潜力。

TOD社区展现出强劲吸引力

作为一座城市的交通“大动脉”，地铁不是简单的交通工具，而是资源、速度等发展要素的重要载体。

近些年，随着轨道交通快速发展，TOD（以公共交通为导向的城市发展模式）成为重塑城市格局、激发城市发展新动能、破解城市交通难题的有效手段。青岛地铁秉承“为人民建地铁、为城市建地铁”理念，以城市更新及地铁三期线路建设为契机，加快推进全域沿线TOD开发，建立起“21+N”TOD重点项目库，成为TOD生活模式的引领者和践行者。

在轮渡湾片区项目之前，青铁置业已成功实施了青铁·华润城、青铁·封华地等多个TOD项目，涵盖大型场站、小型站点及地下空间等多种类型，努力将每一个TOD项目都打造成“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系，吸引更多的人工作和生活在地铁两侧。

青铁·华润城是山东首个一体化综合开发TOD项目，也是青岛第一个集购物中心、零售、办公、公寓、住宅等复合业态于一体的TOD开发项目。项目位于地铁2号线和4号线辽阳东路换乘站西北侧，2号线B出入口位于内部，让吃喝玩乐在“家门口”一应俱全，工作、生活、居住无缝衔接，打造了一个以生态宜居为主旨的多元化城区。

青铁·观海地项目邻地铁1号线团岛站，是青岛首个住宅与地铁站点实现无缝对接的项目；青铁·封华地作为青铁置业在市北区建设的标杆TOD社

区，社区地下负一层直接通往地铁1号线中心医院站检票口，与户外天气“零接触”，增强出行体验，提升通勤效率；青铁·公园里是西海岸新区首个地铁直通的TOD社区，业主从地铁站台穿过下沉广场到小区地下停车场，可以坐电梯直接回到家中。

作为2024年的全新迭代之作，青铁·芳华地是青铁置业在东李片区内打造的首个无风雨归家住宅项目。项目南侧是在建的地铁2号线二期汉川路站，在汉川路站出站通道内规划设计了通往下沉式商业广场的连接通道，业主通过下沉广场可直接到达地下车库。

芳华地商业部分摆脱了传统盒子式形态，采用“街巷式+下沉广场”的布局，打造约7000平方米开放式聚合街区。这种“地铁站房+商业+邻里聚场”的模式，在西海岸青铁保利·和著理想地项目中也得到了体现，并得到了购房者的普遍认可。

无风雨归家，尽享轨道上的便捷生活，一个个TOD社区正在展现出强劲吸引力。

青岛北站片区打造现代化新城区

空间活化，功能复合。TOD的奇思妙想，让快节奏的城市生活舒适从容。

不只住宅开发，青岛地铁TOD综合开发项目还聚焦提升片区的公共服务设施、基础设施配套水平、产业园区建设、商业要素集聚等，推动整个片区的更新和品质提升，让更多年轻人居住生活工作在地铁沿线，助力青岛建设宜居宜业宜游的品质之城。

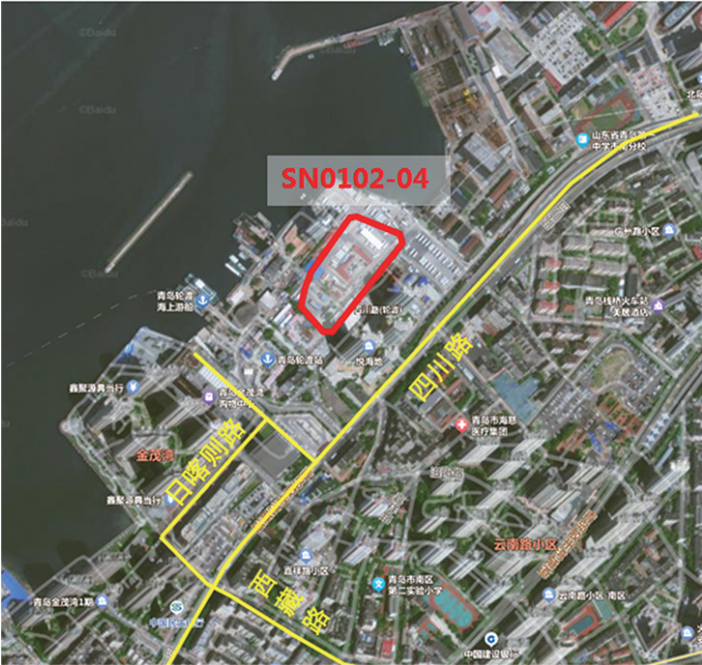
青岛“TOD一号工程”的青岛北客站及周边区域开发项目，就是践行这一理念的代表项目。依托高铁、地铁、跨海大桥、城市快速路等组成的多层次立体交通体系和空铁半小时直达优势，锚定世界领先、国内一流的“生态智慧城·未来设计湾”定位，青岛“TOD一号工程”加速构建起站海城一体化布局的生态圈。

东广场地下空间项目作为青岛“TOD一号工程”首开项目，目前正在开展地下主体结构施工，现场土方开挖已全部完成，主体结构已完成85%，车库超过70%区域已封顶。东广场站前路及安顺路地面道路预计2025年8月通车，东广场网约车及出租车停车场12月具备投用条件。安顺路（太原路—金水路）穿越片区的城市主干道，采用地面路加地道的形式，地面路标准段为双向6车道，地道采用主线加辅道形式，建成后将实现安顺路城市“大动脉”的南北贯通。未来，该片区将通过统筹安顺路交通，搭建地上、地下立体交通网络，串联高铁、地铁、私家车等多种交通方式，实现立体停车及多种交通方式高效换乘，有效缓解交通压力，打造高效便捷的出行体验。

2025年，在加快建设片区道路交通的同时，青岛地铁将重点打造商业及教育配套。位于东广场的超极合生汇，是青岛“TOD一号工程”中的核心商业项目。该项目是全国第三座、全国非一线城市首座“超极合生汇”，将以“潮运动、潮文化、潮娱乐、潮都会”为主题，打造一个复合型体验式高品质的消费新空间，吸引更多年轻人聚集，为青岛商业发展增添新能量。同时，该片区还引入了山大九年一贯制基础教育学校，学校将涵盖小学和初中教育阶段，致力于依托山大基础教育先进办学理念、管理模式、师资队伍、课程建设，填补李沧西部片区优质基础教育资源空白，完善低效片区教育基础设施建设，更好支撑低效片区焕新蝶变。目前，项目正联合清华大学设计院开展方案设计工作，打造青岛市首个“零碳校园”，计划2025年年内启动工程建设。

青岛“TOD一号工程”将重点聚焦“智慧、绿色、未来”三个维度，以推动“产业、创业、就业”三业联动、“生产、生活、生态”三场景塑造为抓手，搭建立体智慧的交通场景，布局优质完善的公共服务设施，营造丰富多维的绿地系统，力求将项目打造成为人与自然和谐共生、市民安居乐业的“宜居、宜业、宜游”现代化新城区。

（周建亮）



■市南区轮渡湾片区住宅地块示意图。



■青铁·云上观澜效果图。



■青铁·云上观海实景图。

为青岛建设更多“好房子”

随着生活水平的提高，人们对“好房子”要求越来越高。由此，带动着房地产行业向高质量发展方向转型。

何为“好房子”？不同时代会有不同的“好房子”标准，其内涵也会随着时代的发展而不断发展变化。步入新时代，“好房子”也有了新的时代内涵。住房和城乡建设部曾表示，“好房子”应具有绿色、低碳、智能、安全的特点，绿色就是让人们住得健康；低碳就是要为居民省钱，也为社会节能；智能是让居民用得更方便；安全是要让居民住得安心和放心。

近年来，青铁置业始终坚守作为国企的身份与责任，紧跟国家战略方向和政策导向，在重点方向上积极投资布局，形成了国家标准和自身特色相结合的“八好房子”理念：好规划、好设计、好户型、好园林、好品质、好材艺、好智能、好服务。每个项目的建设过程，就是这八大理念不断对标和提升的过程。除此之外，青铁置业在每个项目的营造中设置了近百项建设关键点，确保实现“样板先行、样板落地”。

“好房子建设”需要打造一批示范样板。山东省开展高品质住宅试点项目评选，在设计理念、工艺工法、绿色低碳、运维服务等方面为全省住宅项目建设树立典型标杆，两批次共有111个高品质住宅试点项目入选，位于崂山区张村河片区的越秀青铁·和樾府项目位列其中。“森系生活，在公园里面种房子”是越秀青铁·和樾府项目主打的理念。将建筑、城市与生态完美融合，越秀青铁·和樾府实现了人、城市空间、自然生态共生的理想状态。整个小区内精选超过40种乔灌木草，使小区充分融入张村河山河谷地的生态环境。业主从喧哗的都市一步迈入丛林，如置身森林般畅快自由地呼吸。项目还与华为智能家居合作，让业主可以更加智能地控制室内空气品质。

不仅是和樾府，云上观澜、云上观海、芳华地等项目，也都成为各自区域的住宅产品标杆。

如青铁·云上观海，青铁置业特地将住宅地块抬高了6米，形成错落的地势，为业主提供更好的观海观景体验。另外，社区内配备有观海平台，可实现海景与生活的完美融合，让业主时时感受海居之美。项目还建设了一座公共全民健身中心，整个体育场馆用地面积约1.66万平方米，总建筑面积约1.88万平方米，包含篮球场、羽毛球馆、游泳馆、健身房等功能区及体育文化展览、体育培训等设施，成为青岛主城区唯一的海景体育场馆，并被命名为青岛滨海活力运动中心暨李宁运动中心，于2024年12月28日正式启用。

在海边居住，业主们最担心的就是夏秋两季潮湿。青铁·云上观澜采用全热回收新风系统，VRV户式中央空调、地板采暖温控设施，再加上外墙保温体系、屋面保温防水一体工序，共同保障了业主们的居住体验。云上观澜还是青岛首个引入瑞典恩华特真空垃圾回收处理系统的社区，业主家中的垃圾经真空吸力运输到垃圾集中点，保证社区内垃圾无残留、“零污染”。

一所称心如意的“好房子”，代表了人们对未来美好生活的向往。青铁置业用匠心建造的这些高品质优质住宅，正在让“好房子”更加具象化。

（周建亮）



■在TOD理念引领下，青岛北站片区加速蝶变。



■青铁·芳华地效果图。