

五月楼盘上新忙 新政撑腰建好房

加推项目多位于市北城阳西海岸 青岛推出新举措以满足市民对高品质住宅的需求

市场端

项目在优势领域“放量”

5月20日,西海岸和著理想地项目加推4号楼,作为全国一线房企保利与本土巨头青铁置业强强联合打造出的“网红产品”,凭借“便捷嵌进生活里,地铁重构出行体验”的独特产品力,在市场中备受青睐。

同日,有邻花园开放了示范区。作为青岛高端改善的代表,鲁信一直以景观园林取胜,此次展现的17大园林组团,在数量上达到“顶配”,同样也反映了高端改善群体对于小区配套的高诉求。

5月21日,青特置业在土地二级市场获得城阳区春阳路白云山板块一核心地块,这次拿地让青特在春阳路的布局正式突破“十盘大关”。

5月24日,和樾府项目举行了以“和好房子零距离”为主题的透明工地品鉴日,数十名业主和客户在项目设计师的带领下参观施工一线,全维度透明观察项目。

当天,市北区新项目国信和悦开盘,尽管项目总体不大,只有300余套,但这次开盘让市北楼市再次活跃起来,另外高得房率也让项目成为焦点。

岛城房师傅地产咨询负责人李晨表示,近年来,楼市进入分化阶段,一些低口碑、弱产品力、差配套的项目逐渐被市场淘汰;一些特色鲜明,迭代升级更快,单项或多项优势突出的产品穿越地产周期,而且这种趋势在未来会更加明显。因此,今后各项目会在擅长的领域上最大化“放量”。

“根据项目的营销节点推出工艺观摩会、示范区开放、会所展示、产品加推等,成为展示产品力的好时机,在楼市下半场,谁展现出的细节越多,户型越实用、配套越丰富、产品力越强,谁就能更好赢得市场。”顺行房屋(青岛)咨询副总经理刘兴说。

以青特为例,这几年产品自我更新,不断迭代,完成了品牌逆袭,其目前代表作品滨湖国际二期,成为白云山板块的网红热盘。“这个小区的设计者准确抓住了城阳高净值人群对高品质住宅的诉求。约12000平方米的超大中庭景观,叠加了阳光花房及儿童活动区。另外酒店式精致双大堂令人赏心悦目,尤其是大改善时代的户型全能设计,碰出了自己独特的发展路径。”刘兴说。

行业观察

进入5月下旬,青岛房地产市场活跃起来,从刚需置业到高端改善,从新盘开放到产品加推,沉寂已久的楼市变得五彩斑斓。各大开发商结合节点,推出新产品或新亮点。不仅如此,政策端也频频助力,5月23日,青岛市自然资源和规划局发布了《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》,涉及小区大堂、风雨连廊细节等,为楼市高质量发展提供保障。

政策端

推动好地块建设好房子

5月22日,青岛市自然资源和规划局发布的《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》在聚焦推动好地块建设好房子方面,提出了多项具体措施。例如,合理设置小区出入口大堂。为提升居住小区门户品质形象,增强居民归家体验,新建居住小区可结合小区出入口合理设置单层小区大堂,用作必要的人车通行、出入管理(门卫室)、前台接待、休息等候功能,小区大堂每处建筑面

积不超过200平方米的部分,不计容积率。

“不计容这点对开发商来说,是一种宽松措施,非常有意义,楼盘可以更好地规划大堂,有利于助力好房子打造。同时,鼓励大家打造功能完善、设计精美的小区出入口空间,提升整个城市界面的美观度。”李晨说。

此外,《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》鼓励设置无雨归家流线。居住小区公共空间设置风雨连廊连接各楼栋,以方便居民无雨归家、文体活动和休憩交流,既可以串联整个小区,合理规划归家动线,也能科学划分不同功能区域,为小区打造更多灵活多样、丰富有趣的公共空间。

《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》规定,新建居住小区内可局部设置单层,两侧无围护结构、顶盖宽度不超过3米的风雨连廊,计入建筑密度,不计入容积率。从而鼓励有条件的小区合理设置风雨连廊,疏解地面交通,丰富景观层次,打造“移步换景”的开放活力社区。“这对小区将来的安全性、宜居性和便捷性,都将加分不少。”刘兴说。

据了解,自去年以来,青岛先后出台两批次关于优化居住用地供应和规划管理措施等,从架空层、下沉空间、邻里坊、住宅外立面、车行地下出入口、小区门卫室、屋顶设备间7个小区公共空间部分和住宅阳台、空中户属花园、室内挑空空间、住户设备平台、飘窗5个住宅套内空间部分,提出容积率支持措施。

“经过一年来的实践,有30多个新建住宅建设项目使用上述各项政策,得到了房地产企业的普遍好评,提高了青岛新建商品住宅的市场竞争力,为打造‘好房子’提供了有力的政策赋能。”青岛市自然资源和规划局总规划师胡雁表示,根据前期调研,今年青岛将以反映比较集中的阳台、风雨连廊、小区出入口大堂等要素作为新的着力点,为打造高品质住宅提出新的政策支持措施。

青岛尚曜咨询有限公司总经理黄霞认为,此前的新标准整合了近年来住宅建设实践经验,结合建筑技术进步,从硬件标准到功能设计进行全面、系统的修订,将让老百姓

的居住体验从“基本满足”迈向“品质享受”。《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》是此前政策的迭代,这些新举措为未来住宅高质量发展奠定了基础。

青岛东李板块某项目营销负责人表示,《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》对整个行业利好,能够让房子越盖越好,让整个产业迭代升级,具备实力的房企可以盖出更好的房子,满足市场迭代后市民对高品质住宅的诉求。

土拍端

预申请提升供需匹配效率

近期土拍政策端也出现了新变化,预申请地块方法正式落地。简单来说,就是在地块正式上市前,意向申请人提交预申请书并承诺愿意支付的土地价格,最终地块正式出让时以各个房企的“意向价格”进行价格拟合,以确定最终楼面地价。

5月25日,青岛市自然资源和规划局发布首宗预申请地块——市北新都心果品地块。该地块位于市北区黑龙江路以西、开平路以北,占地面积约27347.8平方米,为住宅用地,容积率2.4,计容建面6.6万平方米,建筑密度小于等于20%,绿地率大于等于35%。

卓易数据分析师王玟琳认为,土地在正式出让前的预申请,表明地价与市场、预期、企业成本等接轨,科学研判地价随行就市,落地性更强,合理确定用地供应价格,促进土地市场充分竞争,实现土地资源的最佳配置,促进土地资源市场化配置,而且可以一并提交有关地块规划指标、出让要求等其他意见或建议,问策于市场。

“地块信息更公开及前置化。根据调研前期企业的需求,地块指标及详细信息同步公布,信息更加透明和公开,预申请公告周期结束之后正式挂牌出让,为企业留足充分的研判和研究时间。”王玟琳补充说。

刘兴认为,土地预申请新办法,代表青岛土拍工作与市场形势更深入的结合,跟市场直接对话——“问价于市场”“问策于市场”,是适应青岛房地产市场形势变化的一大举措,进一步提高土地供需信息匹配效率,有利于提高土地使用效率,激发市场活力,提高房企参与的积极性,促进房地产健康平稳发展。

李鹏飞

资讯速递

4月青岛房价出炉:

新房上涨二手房下降

5月19日,国家统计局发布4月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平。其中,北京和上海分别上涨0.1%和0.5%,领跑一线城市。从同比数据来看,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格同比降幅连续6个月持续收窄,市场修复态势进一步巩固。

山东纳入统计的四市中,青岛、烟台新建商品住宅价格环比均上涨。

就青岛而言,新建住宅销售价格环比上涨0.1%,同比下降3.5%;二手房销售价格环比下降0.3%,同比下降6.1%。

辛文

上周青岛楼市回顾:

胶州领跑新房成交

据锐理数据显示,上周(5月19日至25日),青岛新房住宅成交1614套,环比上涨84%;成交面积约20.15万平方米,环比上涨85.9%。二手房成交1528套,环比上涨15.9%;成交面积约15.54万平方米,环比上涨13.6%。

新房方面,胶州市成交679套列青岛市第一,其次黄岛区成交380套,城阳区成交144套,即墨区成交106套,其他区市成交均未过百。

二手房方面,黄岛区成交354套,居区域成交榜首。市北区成交253套,李沧区成交177套,城阳区成交194套,即墨区成交146套,胶州市成交102套。

宗和

青岛市黄岛区自然资源局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青黄自然资告字[2025]3021号

经黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以网上拍卖方式出让一宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地总面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	规划指标			出让土地部分						
				容积率	建筑密度%	绿地率%	土地用途	土地面积(平方米)	出让年限(年)	规划建筑面积(平方米)	拍卖起始楼面地价(元/平方米)	出让起始总价(万元)	竞买保证金(万元)
HD2025-3021号	黄岛区江山南路东、钱塘江路南	51209	92176.2	≤1.8, 相应规划若不能满足周边规划及已建建筑的法规日照及安全距离要求时, 应适当下调容积率, 另根据土地相关政策, 容积率必须大于1。	≤25	≥30	城镇住宅	51209	70	92176.2	7999	73732	36866

拍卖出让地块空间范围以规划行政主管部门批准的规划方案为准。楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出让价款总额为成交楼面地价与公告规划建筑面积的乘积。出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、水土保持(设施补偿)费等费用, 上述税费依据相关政策规定另行缴纳。

备注:

HD2025-3021号项目周边配套情况。

1、交通便利:周边现状有钱塘江路地铁站(400米)、香江路、钱塘江路、榕江路、江山南路、太行山路等已建成道路。

2、周边教育医疗配套完善:周边现状有香江路第二小学(距离约600米), 香江路第三小学(距离约1公里), 峨眉山路小学(距离约900米), 开发区一中(距离约500米), 开发区四中(距离约1公里), 志贤中学(距离约1公里), 青岛职业技术学院(距离约700米), 规划有24班小学(距离约700米)。

3、文体设施及商业配套:周边现状有长江路香江路商圈(距离约1公里)。

4、城市公园绿地:现状周边有一处九顶山山头公园(距离约100米)。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的企业、资质证书在有效期内的企业, 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。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买, 具体资格要求详见《出让须知》。联合申请竞买的, 其中至少一方须为具有房地产开发资质的企业。本次拍卖出让地块, HD2025-3021号地块, 竞买人应当单独申请竞买, 禁止个人参与竞买。

3、土地出让成交后, 竞得人须按《竞买须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《成交确认书》。

4、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称:网上

交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDMage>)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入, 按照价高者得原则确定竞得企业。

五、本次拍卖出让的详细资料和有关要求, 详见《青岛市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》(以下简称:交易规则)等资料。竞买企业可登录网上交易系统查询。

竞买企业可于2025年5月29日至2025年6月16日16:00下载查询相关资料、支付竞买保证金、报名(以网上交易系统服务器时间为准, 下同), 登录网上交易系统, 提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2025年6月16日16:00。

竞买企业通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后, 在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2025年6月17日10:00。

八、其他需要公告的事项

(一) 竞买企业须持有数字证书(CA), 方可登录网上交易系统, 申请参加网上拍卖出让活动。竞买企业须携带有效证件等相关资料到青岛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)其他形式的竞买申请。

(三) 竞买企业可根据需要, 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。

(五) 本次国有建设用地使用权公开出让, 本次拍卖

出让只设起始价, 不设底价, 采用增价拍卖方式, 按照价高者得的原则确定竞得人。

(六) 根据财综〔2021〕19号文件要求, 网上交易成交后, 竞得企业须出具《授权证明》(详见拍卖出让文件), 同意协助自然资源部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(七) 土地竞得企业应在项目具备交房条件后, 组织并实施交房的同时为购房人办理不动产权证。项目用地建设、销售、登记等环节应严格执行省、市“交房即办证”相关要求。

(八) 本次国有建设用地使用权宗地砂石土资源属于国家所有, 纳入公共资源交易平台进行统一处置。

九、注意事项

(一) 竞买企业提交竞买申请时, 应按照网上交易系统提示, 上传房地产开发资质证明文件。

(二) 竞买人必须以自有资金交纳竞买保证金和土地出让价款。竞买企业提交竞买申请时, 须提交购地资金为自有资金的承诺书, 竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金, 购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款, 购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款, 购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

网上交易成交后, 资格审查时, 暂定竞得企业须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金为自有资金的审计报告。地块最终成交价格大于出让起始总价的, 支付的剩余购地资金也需要提交审计报告, 剩余购地资金来源的审计报告须在规定缴清全部国有建设用地使用权出让价款后3个工作日内出具, 并报至青岛市黄岛区自然资源局。规定时间内未能提供审计报告或审计结论与承诺不一致的, 取消暂定竞得企业竞得资格, 从竞买保证金中扣除50%作为违约金不予退还, 且3年内不得在我市参与土地竞买, 已签订出让合同的解除土地出让合同, 定金作为违约金不予退还。

联合申请的, 联合体各方须按约定的出资比例, 分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(三) 竞买企业请在网页提示下使用网上交易系统, 并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。如上传虚假或与竞买申请无关的资料扰乱网上交易活动的, 竞买企业将被列入诚信黑名单。

(四) 网上交易成交后, 竞得企业所提交纸质文件未通过审查的, 当即撤销竞得企业的竞得资格, 没收5%的竞买保证金; 竞得企业未按《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》第二十六条规定提交纸质申请文件, 或竞得企业拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的, 撤销竞得企业的竞得资格, 没收全部竞买保证金, 竞价结果无效, 另行组织宗地网上交易活动。