

胶州第一座“好房子”是个什么模样



■ 龙湖·观萃营销中心效果图。

■ 龙湖·观萃园区景观效果图。

2025年的胶州地产市场，终于在最近迎来了让人眼前一亮的产品。

近日，龙湖·观萃在线上举行了胶州首座“中国好房子”发布会，之后项目方就收到了不少客户的咨询。这个项目是不是真的有说得那么好，还是要现场看过才能下定论。根据内部消息，项目营销中心将在近期正式对外开放，届时可以一探究竟。

不过在这之前，可以从透露的信息里，提前感受这座新盘到底有什么不一样。

从北京观萃到胶州观萃 “好房子”的基因再次复制

龙湖·观萃作为龙湖近两年重点打造的高端产品线，在北京、上海等一线城市都有布局，最让人关注的是它身上的“好房子”基因。虽然今年两会上，“好房子”的标准被写入政府工作报告，但其实到现在为止，胶州并没有真正符合新规的住宅。所以龙湖·观萃的出现，才会引起如此多关注。

2024年，北京龙湖·观萃就是全国首座住

建部认证的“好房子”试点项目，并在全国首届“好房子”大赛中拿下了一等奖，大家知道，无论什么比赛，首届的开创性意义和含金量都是无可置疑的。那么，这次龙湖·观萃来到胶州，是否能延续这种“好房子”的标准，甚至超越呢？相信这次营销中心开放，会把一切谜底都揭晓。

约1400平方米双架空层会所
胶州终于有了“非同质化”的社区配套

俗话说“无会所，不豪宅”，这次开放最值得

看的就是龙湖·观萃的亿级会所。首先规模够大，约1400平方米的空间里，采用3D环绕动线的设计，室内室外紧密融合，上下多层错动连接，无论从一层大堂还是地下车库都能流畅直达，同时实现会所与外部景观的强互动，增强空间的“呼吸感”。

其次是艺术感，会所门界足足有大概80米宽，设计灵感来自悉尼歌剧院，同时还借鉴了法国卢浮宫的玻璃灵感，大面积玻璃幕墙加上帆船美学意向，自带高级艺术感。会所内部还有艺术前厅连接，据说其中还有不少

鲁派非遗元素的设计，在审美上能与目标客群产生共鸣。

最重要的是，从功能上来看，观萃仅在会所里，就已经把社区配套的完整度拉满了。

胶州少有的半国标恒温泳池，四季水温恒定，业主不用再花大几千办健身卡、跟别人抢泳道，下班换身衣服就能扎进水里；健身房是按高星级酒店标准打造的，器械全是一线品牌，颜值高也更耐用。就算再忙，也抽出半小时下楼运动打卡；儿童乐园更是贴心地按照不同年龄段分区；另外瑜伽室和近80平方米的共享书吧，也戳中了许多人的心头好。想想每个周末，没有客户的催促，没有KPI的压力，找一个地方静下心来，做做瑜伽，读读书，充实内心，也是一件非常惬意的事。

高奢酒店京都虹夕诺雅式园林 带来松弛的度假感

懂得的都知道，京都虹夕诺雅酒店的每一步景观都要有度假的松弛感。龙湖·观萃园林设计也是汲取了它的灵感。据产品负责人透露，园林里随便一棵树价值都有可能二三十万元，而且都是全冠移植，具体造景方面更是花了不少心思。

“负公摊+X空间”胶州户型开新篇

改善一族最关心的户型，观萃这次玩出了新花样。作为胶州第一个新规产品，项目提出了负公摊、X创变空间等多个概念。

先看看“负公摊”，在这之前市场多数高层住宅得房率还处在20%-25%之间，甚至更大。那就意味着100平方米的户型，其中可能20多平方米都是家庭内用不了的，但付出的房款却是一分不少。但负公摊的出现，意味着每一分真金白银的付出都有回响，甚至可能多得。

而X创变空间，等于在客厅之外，多做了一个副厅，它给每个家庭预留了非常自由的改造空间。儿童房、书房、茶室随心而变，彻底脱离固定四房的格局，即使20年后，也能满足居住需求。

这样的作品入市，必然对现有在售新房和二手房市场形成绝对压力，毕竟无论社区配套还是户型的实用性，龙湖·观萃都存在难以逾越的领先性。

当然，现在一切都还存在于脑补阶段，具体项目品质怎么样，是噱头大于实际，还是真正超越期待，待现场验货后，自然就有答案了。

龙湖·观萃 VIP 热线 5885 8888

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]3034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四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	土地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	规划指标			出让土地部分						划拨土地部分				
				容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	土地用途	土地面积(㎡)	出让年期(年)	规划建筑面积(㎡)	拍卖出让起始楼面地价(元/㎡)	出让起始总价(万元)	竞买保证金(万元)	土地面积(㎡)	土地用途	规划建筑面积(㎡)	土地划拨价款(万元)
HD2025-3034	黄岛区胶州湾东路北、兰东路西	10144	25360	≤2.5，相关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。	≤28	≥30	城镇住宅	10144	70	25360	3381	8574.216	1714.8432	--	--	--	--
HD2025-3035	黄岛区胶州湾路北、山海路西	72313	166319.9	≤2.3，相关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。	≤28	≥30	城镇住宅	72313	70	166319.9	3457	57496.7894	11499.3579	--	--	--	--
HD2025-3038	黄岛区镜台山路东、两河路西	11545	17317.5	≤1.5，相关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	11545	70	17317.5	3962	6861.1935	1372.2387	--	--	--	--
HD2025-3039	黄岛区镜台山路东、两河路西	65871	98806.5	≤1.5，相关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	65871	70	98806.5	3962	39147.1353	7829.4271	--	--	--	--

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设面积的乘积。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、土地复垦费等费用，上述税费依据相关政策规定另行缴纳。

备注：

HD2025-3034、3035号项目周边配套情况：

1、道路交通：现状胶州湾东路、两河路、兰东路为已建成道路。

2、教育与医疗：现状周边有6处幼儿园，5所小学，4所初中，2处高等教育用地；现状周边有1处区级社会福利院（西海岸社会福利院，改扩建2400床），规划1处区级综合医院（330床）、1处社区卫生服务中心。

3、文体设施：规划周边有2处社区文化服务中心，1处区级体育中心，1处社区级体育中心。

4、商业设施：现状周边有生态观光园，沿胶州湾东路和两河路分布有部分商业设施。

5、城市公园绿地：现状周边沿两河分布公园绿地。

HD2025-3038、3039号项目周边配套情况：

1、道路交通：现状周边镜台山路、两河路、兰东路、星海路为已建成道路。

2、教育与医疗：规划周边有3处幼儿园，3处小学，1处初中，1处医院，1处养老院。

3、文体设施：规划周边有3处社区级文化服务中心和1处街道级体育活动中心。

4、商业设施：规划周边沿镜台山路分布有商业设施。

5、城市公园绿地：规划周边沿两河、星海路分布有滨河绿地和大型公园绿地。

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，竞买人可单独申请竞买，也可联合申请竞买，禁止个人参与

竞买。

三、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》。

四、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/PortalQDManage>）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》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8月28日至2025年9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9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9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按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，应当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》，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。

（五）根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》，竞得企业有下列行为之一的，竞价结果无效，不签订《成交确认书》，没收全部竞买保证金，另行组织宗地网上交易活动，涉及违法犯罪的，移交司法机关：

1、采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权；

2、通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权；

3、实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

若竞得人同时存在以上多种行为的，从重处罚。

（六）网上交易系统增加5分钟延迟功能。竞价时，当监控到系统网络出现异常，网上交易系统将自动中止交易，5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间，请竞买企业等候5分钟后，继续报价。

十、联系电话
黄岛区公共资源交易服务中心（报名咨询）：0532-68976507
黄岛区自然资源局（宗地咨询）：0532-86988425

数字证书（CA）咨询：400-607-8966 地址：青岛市市北区镇江路16号-1（查看及附件下载地址：http://203.107.33.12:8899/qd_wsjy/user-help.html）
青岛市黄岛区自然资源局
2025年8月28日