

今年最后一次土拍 主城地块压轴出场



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

在市场低迷的环境下,什么样的房子最好卖?现实已经告诉我们,首先配套要完善,无论是教育还是交通,还有商业也缺一不可。其次是生活环境,优美的自然环境也需跟得上。11月底,青岛市自然资源和规划局发布第四批次集中供地公告,公告显示此次集中供地40宗,总占地116万平方米,总建面249万平方米,起拍总价138亿元。

在拍地名单中,记者发现有张村河、东李等不少优质地块,都具备“热销”的潜质。此次土地上新,对于很多打算改善居住环境的“刚改族”来说,可能会成为不错的“上车”机会。



张村河周边教育交通等配套设施有待完善。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

40宗地块半数都在西海岸

根据发布的土地出让公告,第四批次集中供地共40宗,集中分布在西海岸、城阳。具体来看,其中市北供地1宗、李沧供地3宗、崂山供地2宗。市北此次供地位于市北区新疆路以西、陵县支路以南,用地面积约9351.5平方米,为商住混合用地,容积率8.0,总建面74252平方米(住宅52368.4平方米),起拍楼面价9205元/平方米,起拍总价约6.83亿元。李沧此次供应3宗地总占地面积7.3万平方米,规划总建面10.56万平方米,起拍总价10.7亿

元,分别为惠水路地块、十梅庵地块以及世园会戴家地块。其中,李沧区涑水路以北、宾川路以西LC0604-05地块占地面积1.3万平方米,容积率1.3,规划总建面约1.7万平方米,起拍楼面价12000元/平方米,起拍总价2.03亿元。崂山区2宗地拍卖,2宗地均位于崂山区张村河以南、辽阳东路以北,2宗地总占地64587平方米,规划总建面约16.15万平方米,起拍总价23.98亿元。具体来看,1号地块占地面积约3.5万平方米,容积率2.5,规划总建面8.74万平方米(划拨租赁型人才

公寓16147平方米),起拍楼面价16500元/平方米,起拍总价11.76亿元;2号地块占地面积2.96万平方米,容积率2.5,规划总建面7.4万平方米,起拍楼面价16500元/平方米,起拍总价12.21亿元。

而在主城区之外,西海岸和城阳为本次供地热点区域。据统计,西海岸此次供地20宗,总占地面积475158平方米,总建面101.56万平方米,起拍总价56.7亿元。城阳区此次共有12宗地出让,12宗地总占地面积43.38平方米,总建面104.8万平方米,起拍总价37.75亿元。

根据青岛市自然资源和规划局发布第四批次集中供地公告显示,此次土拍集中在12月19日、20日进行。其中12月19日上午市北和李沧4宗地拍卖;12月19日下午即墨和崂山4宗地拍卖;12月20日上午,城阳12宗地拍卖;12月20日下午西海岸20宗地拍卖。

从土拍规则上来看,此次土拍规则较上次并没有较大变化,设定起拍楼面价和最高楼面地价、溢价率控制在15%、竞品质+摇号。其中明确本次出让地块设置最高限价,当最高竞买报价达到或超过最高限价时,网上土地竞价中止,转到线下竞高品质商品住宅(包括绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑)建设和摇号环节。

另外,与去年集中土拍不同,今年青岛全年供地按照四个批次进行,已完成的三轮集中土拍,合计出让土地71宗、建筑面积约488万平方米,成交总金额约299亿元。前三次土拍土地多以底价成交,其中也不乏多轮叫价,最终熔断转为线下竞品质的热门地块。而第四次土拍恰逢年底,房企又会以什么样的姿态来为明年储备土地?我们将拭目以待。

在谈及多批次集中土拍时,中指研究院土地事业部负责人张凯曾表示,“集中供地是为了达到‘稳地价、稳房价、稳预期’的整体目标,同时,通过增加供应批次,缓解房企阶段性资金压力。”多批次集中供应土地,可以使企业在资金调度上更加灵活,提升拿地信心。

主城地块具备“热销”潜质

根据出让公告,虽然此次供地20宗在西海岸,但热点地块依然在主城区。具体来看,此次供地市北区1宗、李沧区3宗、崂山区2宗。

崂山

虽然崂山区只有两宗地参与本轮土拍,但被看作是最热门的地块。这两宗地块位于张村河南岸,是张村河区域城市更新以来拆除的旧村首次供应。来自卓易数据专家的分析,这两宗地块的优势非常明显,例如紧邻优质配套资源,附近有万象汇以及宜家等大型商业设施。周边有新房现房销售的青岛印象品,在售小高层均价4.2万元左右。两宗地块在去年年底拆除完成,总占地64587平方米,规划总建面14.53万平方米,起拍楼板价为16500元/平方米,2.5的容积率可以支持附近紧缺的小高层项目。

不过,也有业内人士对这两宗土地持谨慎乐观态度,主要是目前崂山区的开发热点依然是靠近海边区域,目前张村河周边除了曾经红极一时的崂山壹号院之外,并没有太多产品入市,缺少相应的参考。另外,张村河周边,教育与商业配套还有进一步完善的余地,价格走势如何,还要看未来的开发情况。

市北

SF0102-013地块位于市北区国际邮轮港区启动区,该地块用地面积只有9351.6平方米,且用地性质为商住混合用地,商住比3:7,容积率8.0。

对于住宅市场来说吸引力不大。但中车四方厂区二期地块,因为靠近成熟片区,依然具有一定的吸引力。地块位于杭州路、兴隆路、兴隆一路、胶济铁路围合区域内,南接市南区,北连李沧区,西濒胶州湾,距环湾大道1.7公里,距杭鞍高架路1公里,3周边1—3公里范围内有地铁小村庄以及四方长途站,项目地块交通十分便利。地块还处于老四方核心位置,周边有海云庵、四方路历史文化街区,而且容积率仅为1.76,还规划有9班幼儿园、社区农贸市场等设施。目前周边新房单价2.5万元左右,对于想享受主城区便捷,又不想背负太高房价的刚需族和改善族,这里是特别合适的选择。

李沧

李沧上新的三宗地块同样属于热门。其中惠水路以南、宾川路以东的LC0303-41地块,毗邻李村河环境自然不用多少,西侧宾川路小学,西侧、南侧为院士港南延项目等其他商务用地,周

边公共服务设施配套较为完善。所在金水路南片区为以创新创造、教育科研、生态居住为特色的区域性创新中心。容积率也只有1.7,建筑密度≤30%,绿地率≥30%,先天条件非常优越。而且项目15分钟步行距离内,有较为完善的医疗、教育、商业、文体等基本公共服务设施。该地块1.5公里范围内有地铁2号线宾川路地铁站及11号线海洋大学地铁站,交通便捷。

遵义路以北、祥云路以东LC0803-204地块,地块处于李沧区和城阳区交汇处,占地面积26636平方米。依托老虎山森林公园和十梅庵公园等,地理先天优势明显。同时临近地铁1号线,重庆中路、黑龙江中路等城市主要道路,交通通达性佳,或将成为生态型居住社区。

另外世园大道以北、天水路以南LC0604-05地块,位于眼下最热门的世园板块,东侧距离地铁世园大道站、南侧距离汉川路站均约2千米。该地块最大的优势在于地理环境优越,而且1.3的容积率可以建设多层住宅。



青岛印象品项目已交房入住。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

供地「收官战」本月打响



扫码关注“青岛早报地产”

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏