

有的熔断有的流拍 岛城年内最后一次“土拍”首日冷热不均

# 张村河两宗地“热得烫手”

**早报12月19日讯** 12月19日,青岛市迎来了2022年最后一次集中供地。当天李沧、市北、崂山和即墨共推出8宗地块。从不同区域表现来看,依然延续“冷热不均”的态势。其中崂山2宗地块多家开发商竞价120轮、溢价达到15.03%,触发熔断机制,将在12月20日进入线下竞品质环节。而市邮轮港区启动区的一宗地块却因无人出价而最终流拍。李沧3宗地块中,一宗小幅溢价,另外两宗底价成交。即墨区2宗地块同样以底价被平台公司斩获。首日我市共成功出让面积18.6万平方米,总规划建面35.6万平方米,收金40.4亿元。

## 邮轮母港地块流拍

12月19日上午,青岛2022年第四批次集中供地拉开序幕,首先登场的是李沧区的地块,其中位于惠水路以南、宾川路以东的惠水路地块,占地面积3.34万平方米,容积率1.7,规划总建面5.68万平方米。最终该地块成交楼板价为10195元/平方米,溢价率1.8%,总价5.79亿元,被青岛市北区锦麟置业有限公司竞得。从前期公示的规划意向图来看,该地块后期将建设10栋小高层。该地块属于东李片区,北侧为李村河,东侧为院士港南延项目,周边教育和商业设施较为完善,而且位于热门的东李片区,入市后具备热销的潜质。再来看十梅庵地块,地块为湾头社区改造用地,位于遵义路以北、祥云路以东,占地面积26582.1平方米,容积率1.2,规划总建面31898.52平方米,楼板价9355元/平方米,总价2.98亿元。根据规划,地块后期将建设7栋住宅,该地块最大的优势在于低容积率,未来将以小高层为主,居住体验更好,会吸引更多刚需族购买。

李沧的地块多少有些波澜不惊,但随后市北区推出的邮轮母港地块遭遇流拍,多少让人感到意外。该地块位于新冠高架以西、规划陵县支路以南,用地面积约9351.6平方米,为商住混合用地,商住比约3:7,容积率8.0,总建面74812.8平方米。这一地块毗邻建设中的地铁2号线邮轮港站,包括启动区地下空间、山东港口国际航运金融中心、集装箱部落,从商业、交通配套等方面来看,属于地产较为“吃香”的配置。有业内人士在接受采访时表示,看似优质地块,却藏着很多的问题,比如容积率8.0,这就意味着要建超高层,另外3:7的商住比,也存在问题。“这样的地块



张村河两宗地遭多家开发商争抢。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

如果在前海香港路周边,可以打造高端高层住宅。但在后海板块还是缺少成为豪宅的基础。未来产品入市,可能面临‘高不成低不就’的窘境。”

## 崂山两宗地引来争抢

时间来到下午,崂山两宗地块开始进入竞拍程序,立刻引来了开发商的激烈争夺。其中,1号地块引来华润和海信两家房企争夺,经过120轮竞价,溢价15.03%,最终达到最高限价18975元/平方米,转到线下竞高品质商品住宅建设和摇号环节。2号地块引来华润、海信和君一三家房企争夺,最终经过120轮竞拍,溢价率15.03%,达到最高限价18975元/平方米,同样转入线下竞高品质商品住宅建设和摇号环节。这两宗地块参与竞买的开发商将提交“高品质住宅”建设方案,在“绿色建筑”“装配式建筑”等方面进行对比,得分高的获得土地。但如果竞品质得分相同,最终会通过摇号来确定土地归属。

据了解,上述2宗地块是张村河改造更新以来的首发地块。作为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的“重头戏”,张村河被称为青岛的下一个高端住宅区。就在本月株洲路片区(含张村河北岸)最新控规也已发布,株洲路片区定位为崂山创谷、水脉智城。重点发展高新产业、科技创新、金融服务、科教智慧等功能,打造具有国际竞争力的国际创新走廊、国家东部沿海的创新创业高地、辐射山东半岛的中央创新区、青岛市产业升级与城市更新示范区、崂山区最具魅力的滨河水岸与区域

性活动中心。两岸未来将打造生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城五个城的目标愿景,目前,包括鲁信、海信等多家品质房企已在该板块有所布局。

## 【相关链接】

### 岛城今年供地“收官战”打响

根据青岛市自然资源和规划局发布的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。12月20日上午,城阳的12宗地块以及西海岸的20宗地块也将进入拍卖流程。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。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。

(观海新闻/青岛早报记者 刘鹏)

## 存量房网签备案增3处办理地点

**早报12月19日讯** 12月19日,青岛市住房和城乡建设局发布《关于增加存量房网签备案业务办理地点的通知》称,鉴于当前疫情形势,为避免人员聚集、方便市民朋友办理存量房网签备案业务,经协调,即日起到2023年1月31日期间,黄海公证处和贝壳青岛站(市北和李沧签约服务中心)可为个人成交的市民朋友免费办理存量房网签备案业务,有需要的市民朋友可致电预约办理。

黄海公证处办理地址:市北区连云港路66号青岛国际航运中心22层,预约电话:0532-85660066;

贝壳青岛站市北签约服务中心:市北区镇江北路58号,联系人及预约电话:林志新 13356885145;

贝壳青岛站李沧签约服务中心:李沧区夏庄路188号,联系人及预约电话:刘晓晴 13853268725。

(观海新闻/青报全媒体记者 王冰洁)

## 研究生考试有阳性考场

**早报12月19日讯** 12月19日凌晨,省教育招生考试院发布了我省2023年硕士研究生招生考试(初试)核酸检测温馨提示,提醒考生考前3天每日做好核酸检测。同时,省考试院在温馨提示中提到,截至2022年12月20日,仍为阳性病例的考生,及在12月21日开始的核酸检测中确诊为阳性病例的考生,均不需要再参加后续的核酸检测。核酸检测显示阳性的考生,通过专用通道,安排在专门考场参加考试。

各市各生源高校考前为考生专门设置核酸检测点,考生可凭准考证,于考前3天(2022年12月21日—23日)在专门核酸检测点完成每日核酸检测,考试期间在考点按照要求进行核酸检测,实行单人单管。其它的社会检测点也对考生开放并单人单管检测。考生核酸检测全部免费。

考生进入考点时不需要提交核酸检测证明,我省将统一通过联网数据直接获取考生健康码及核酸检测情况。

广大考生增强防疫意识,做好个人防护,考试全程规范佩戴口罩,进入或离开考点时有序排队,与他人保持安全距离,当好自身健康第一责任人。

(观海新闻/青报全媒体记者 王世锋)

## 吴留柱花鸟画今日开展

**早报12月19日讯** 12月20日10点30分,吴留柱花鸟画展将在富邦红木古玩城(重庆中路420号)一楼巧夺天工展厅开展,此次展览共展出其花鸟画近70幅,多为近年来创作的花鸟画精品,吴留柱的小写意花鸟画作品,用笔老辣,挥洒自如,笔墨恣肆。

年过古稀的吴留柱先生自幼酷爱书画艺术,曾师从岛城著名画家冯凭、张朋、刘世骏先生,擅长国画花鸟、山水,兼工书法。近年来,作品多次参加全国及省市级美展并获奖。现为省美协会员,青岛世纪东方书画院副院长。展期7天,免费参观。

(观海新闻/青岛早报记者)

## 永嘉路地下停车场明年9月启用



永嘉路广场地下停车场效果图。

**早报12月19日讯** 记者从市住房和城乡建设局获悉,近日,市南区永嘉路广场地下停车场正式开工建设。该项目位于市南区八大湖街道永嘉路、龙山路、吴兴路围合区域,旨在缓解老城区停车难、电动汽车充电难问题。

该项目总用地面积4.79亩,规划建筑面积3765.2平方米。新建停车场位于永嘉路广场地下,规划建设地下二层,可提供85个停车位,充电桩40余个。地面空间将进行设施配套和绿化提升,配建体育设施、公厕等,打造绿树成荫的居民广场。

项目预计2023年9月投入使用,届时将有效改善周边居民停车难、学生接送难等现实问题,进一步优化区域通行环境。

(观海新闻/青报全媒体记者 王冰洁)