

第四次土拍收官 40宗地全部成交

临近年底房企基于成本支出考虑 为降低开发风险出手拿地十分谨慎



小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵
82888000

经过两天角逐,青岛市今年第四批次土拍本周顺利完成。此次集中拍卖共推出40宗地块,总占地116万平方米,总建面252万平方米(含划拨),最终全部成交,总成交额142亿元,整体溢价率2.7%(李沧区1宗土地溢价1.8%、崂山区2宗土地溢价15%)。

从不同区域的表现来看,崂山2宗地多家开发商竞价120轮、溢价达到15.03%,触发熔断机制,最终进入竞品质环节。市北邮轮港区启动区地块二刷拍卖现场,最终被山东港口集团竞得。李沧3宗地中,1宗小幅溢价,另外2宗底价成交。

从地产商拿地积极性来看,本批次土地成交的40宗地块中,纯民营房企拿地只有7宗,“央国平”参与的地块超过8成。究其原因,尽管不久前有关房企金融信贷“三支箭”齐发力,但发挥作用尚需时日,所以开发商在花钱方面还是特别谨慎。

李沧区

东李片区仍是争抢热点

12月19日上午,青岛2022年第四批次土拍正式拉开序幕。首先登场的是李沧区的3宗地块,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,后期将建设10栋小高层。从地理位置上来看,该地块属于东李片区,北侧为李村河,具有环境优势,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。

再来看看十梅庵地块。该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,该地块后期将建设7栋住宅,其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,凭借周边1.5万元的单价,必将吸引更多刚需族购买。

市北区

邮轮母港地块终遇买家

在19日的拍卖过程中,李沧3宗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,还是让人颇感意外。据了解,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。该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;未来陆续开工项目包括以地铁2号线为核心的地下空间整体开发TOD项目、世界之眼旅游集散中心、中国北方油气中心等,从商业、交通配套等方面来看,均属于新建住宅较为“吃香”的配置。

而在20日下午,邮轮母港流拍地块重新上架竞拍,最终被山东港口集团以底价6.83亿元收入囊中,成交楼板价9205元/平方米。据出让要求,地块的容积率≤8,这意味着将建一座超高层商住两用建筑。同时,出让文件要求,地块竞得人须对项目地上商服全部自持,自持建筑面积约21883.6平方米(以建成后的房屋实测登记面积为准)。这对竞得者来说,是个不小的考验。未来这里是否会再崛起一座地标建筑,不妨拭目以待。



不少地块具备入市后热销潜质。 资料图片

崂山区

张村河片区价值再度拉升

12月19日下午,崂山两宗地开始进入竞拍程序。刚刚上线,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。最后两宗地被华润、海信获得,其中海信获得北侧地块,占地面积3.49万平方米,容积率2.5,规划总建面8.74万平方米,成交楼板价18975元/平方米,成交总价13.53亿元,溢价率15%。

目前楼盘名称已经公示,为海信君玺,将成为张村河又一高端楼盘。南侧地块也就是2号地块由华润获得,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,成交价18975元/平方米,成交总价14.05亿元,溢价率15%。参考周边楼盘售价,小高层均价每平方米4.1万元—4.2万元,高层均价每平方米3.7万元—3.8万元。

据了解,上述两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。

城阳区、西海岸新区

地块全部底价成交

12月20日上午是城阳区土拍专场。城阳区2022年一到三批次共计供应9宗地块,全部成功出让,城阳白云山4宗地块、青岛轨道交通产业示范区2宗、国城路东地块、城阳原亚洲杯地块和河套街道正阳路南地块,共计出让总占地34.81万平方米,总建面约76.97万平方米,出让总金额29.35亿元。城阳区第四批次供应12宗地块,占地面积约48.38万平方米,建筑面积约105.3万平方米,起拍总价37.75亿元。最终,12宗地块全部成功出让,成交总价37.75亿元,全部底价成交。

12月20日下午,迎来西海岸第四批次土拍专场,也是第四批次土拍收官之战。西海岸一直是土地供应大户,2022年一到三批次共计供应土地44宗、约124万平方米,总建面255万平方米。作为第四批次入市的20宗地块,占地面积47.52万平方米,建筑面积101.56万平方米,起拍总价56.7亿元。此次拍地西海岸中心城区供出多宗优质地块,其中罗浮山路东、漳江支路北,起拍单价12387元/平方米,再度刷新西海岸土地单价。最终20宗地块全部成功出让,总占地面积47.52万平方米,成交总建面约101.26万平方米,成交总价56.7亿元。海信、瑞源、荣泰、天一仁和等房企以及各大平台公司在本轮竞拍中都有所斩获,成功拿地。

相关链接

平台公司拍卖会挑大梁

本批次土地成交的40宗地中,纯民营房企拿地只有7宗,“央国平”参与的地块超过8成。究其原因,来自卓易数据的专家认为,临近年底,房企都在考虑成本支出,由于市场的不确定性对于拿地的利润考核更为严格。另外全国性的房企内部出现区域分化,倾向于市场反应更快、利润更高的区域。

民企与全国性房企积极性不高,地方的平台公司无疑就要承担“挑大梁”的重任。即墨2宗地全是平台公司拿地;城阳只有天一仁和地块是纯本土民企,其余要么有平台合作,要么是纯平台拿地;西海岸的20宗地中瑞源、青州吉盛、建大、荣泰、天一仁和是民营,海信作为有国资参与的公司,剩余的14宗地都能看到平台的身影。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注
“青岛早报地产”