

# 首轮土拍收官 “熔断”再现

闫家山地块熔断转入竞品质 捷能地块溢价成交



就在前两天,今年青岛首次土拍进行了最后“角逐”,而结果让所有人出乎意料。一方面,多次流拍的捷能地块最终以“溢价”成交;另外一方面,此次参与土拍的张村河地块成交价格没有达到最高限价。当然,最让人意想不到的是闫家山地块触发熔断,要在今天转为竞品质环节。据业内人士分析,从拍卖结果不难看出,目前地产商除了对市场充满期待,更多的是持有理性拿地态度。

房企拿地愈加谨慎。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 张村河地块

## 激战32轮 海信胜出

由于政策调整,2023年土拍不再集中组织出让和成交,时隔一个多月,继上次046号地块熔断之后,5月30日张村河区域再次迎来新地块登场。据了解,地块位于崂山区张村河以南、规划合肥路以北、瑶海路以东,商住混合用地,商住比2:8,占地面积约3.25万平方米,容积率3.0,规划建筑面积约9.74万平方米。起拍楼面地价17600元/平方米,起拍总价17.14亿元,最高限价20240元/平方米,最高总价19.71亿元。鉴于上次激烈的争夺,这次拍卖的018地块与上次入市的046号地块位置相近,因此吸引了很多人关注。

5月30日10时,“土拍大战”正式打响。华润率先出价,海信、保利、招商紧随其后,不到7分钟,价格由17600元/平方米,一路拍至17880元/平方米。此后,各房企更是不断加价。海信、华润、招商、保利4家房企经过32轮竞价,最终海信胜出,成交楼面地价18220元/平方米,溢价率3.52%,成交总价17.74亿元。

从楼面地价来看,越秀&青铁当初竞得046地块的楼面地价是21018元/平方米,比这次张村河018地块18220元/平方米高出不少。不久前,记者探访时发现,目前该地块周边居住环境已经相对完善,地块南侧海逸公馆、静山悦园已建成小区。西侧的瑶海路已经打通,东南侧为张村

## 闫家山地块

## 虽在市北 照样熔断

张村河018号地块并未触发熔断,多少让人有些意外,但更意外的是闫家山地块。之前并没有引起业界过多关注,然而却在昨天的拍卖中触发最高限价,并将于今日上午转为线下竞品质环节。

和只有四家房企参与的张村河018号地块不同,闫家山地块参与竞拍的房企有华润、青特&中青建安、青城、中海、环海湾、保利、招商、海信等共计8家。环海湾率先出价10120元/平方米,青特&中青建安、青城、海信、招商等紧随其后,“火药味”渐浓。不到2分钟,价格一路飙升至10300元/平方米。此后,青城、保利、招商紧追不舍,轮番报价。8家房企火拼76轮,触发最高限价11638元/平方米,转为线下竞品质。

记者了解到,闫家山SF1203-41地块位于市北区商丘路以东、成才路以南、规划一支路以西、规划三支路以北围合区域。占地面积1.64万平方米,容积率2.9,规划总建面4.77万平方米。地块起拍楼面地价10120元/平方米,起始总价4.83亿元,最高限价11638元/平方米,最高总价5.55亿元。

当前,市北区以城市更新和城市建设三年攻坚行动为契机,已摸排的“老四方”工业区闲置土地资源约5000余亩,划分为中车四方智汇港片区、大健康产业

园片区、欢乐滨海城片区、捷能中泰片区及郑州路片区五大片区。此次出让的闫家山地块位于郑州路片区内。郑州路片区位于李村河以南,郑州路两侧,地铁5/7/8号线通过该区域,主要为闫家山、香里村的村庄改造用地。占地面积约67公顷,规划运用TOD开发模式,建设集科研总部、军民融合、贸易金融于一体的高端新材料产业集聚区。

### ◆价格预测:

一批次中首发的张村河046地块,在9家房企经过136轮报价后,触发熔断价格转为线下竞品质,最终由越秀&青铁斩获,成交楼面地价21045元/平方米,总价20.55亿元,是崂山区土地拍卖成交价格新高。而这一价格在全市涉宅用地中属于第二高价,仅次于莱阳路8号。

张村河片区成为高端住宅区的定位已经敲定,至于018地块未来房价,大家可以参考周边在售项目。其中2022年四批次,张村河两宗地块出让均触发熔断价格,于线下竞品质环节成交,LS0602-004(1)地块由海信以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为海信君玺,建设10栋小高层住宅+1栋人才公寓;LS0602-009地块由华润以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为崂山悦府,建设9栋住宅(7栋17F+1栋16F+1栋18F)+2栋商业及配套。目前,崂山悦府已开盘,120平方米户型单价为3.8万元起,140平方米户型单价在4.2万元—4.5万元。

### ◆价格预测:

闫家山地块的入市出让,标志着郑州路片区正式由土地整理阶段进入开发建设阶段。据了解,下一步市北区还将开展该片区沿河景观提升工程,郑州路片区有望崛起沿李村河岸的高品质新区。因此,该地块引来多家争抢也就不足为奇。根据此前发布的信息,闫家山TOD核心区围绕青岛科技大学,集聚产业研发孵化功能,完善高品质居住及配套服务,打造为生态友好、交通便利、服务多元、学产研居融合的新材料科创城。未来将以TOD为核心,营造功能复合、多元场景的城市核心,打造地标级高品质商业商务综合体。

由于周边有着成熟的商业医疗和教育资源,目前房价在2.6万元/平方米左右。随着周边环境的日益改善,价格上存在进一步上涨的可能。



小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵  
82888000

## 捷能地块

## 两家争抢 溢价成交

闫家山地块出现熔断有些出人意料,而捷能中泰地块因曾有过两次流拍的经历,所以不少人士对该地块成交结果略感担忧。然而,中海和华润两家房企在拍卖环节争相举牌,经过9轮竞争,最终被中海斩获,成交楼面地价9660元/平方米,溢价率1.9%,成交总价16.53亿元。

据了解,捷能中泰地块位于水清沟河以东、李村河以南、四流南路以西、唐河路以北的围合区域,紧邻地铁1号线胜利桥站。地块占地面积11.59万平方米,规划建筑面积约40.56万平方米,其中住宅规划建面约28.39万平方米。

回顾2022年集中批次供地中,该捷能中泰地块因无人出价遭遇流拍。5月31日是该地块第三次上市,之前两次的楼面价格分别为13990元/平方米、10500元/平方米,此次出让楼面地价再度调整,降至9480元/平方米,最高限价10902元/平方米,最高总价18.65亿元。由于地价再度下调后,给房企留出了一定的利润空间,所以各大房企拿地积极性明显提高,最终引来中海与华润的争夺。

### ◆价格预测:

根据规划,捷能中泰地块拟建设以大健康智慧型产业为核心,医药美妆、高端酒店、高品质居住于一体的综合项目。需要注意的是其中的SF1103-127-1地块占地面积为56960.3平方米,容积率3.53,出让部分规划地上总建筑面积为17.11万平方米;另外,该地块划拨建面3万平方米,用于配建公共租赁住房。SF1103-127-2地块9月11日进行了控规调整批前公示,由商住用地调整为二类居住用地,占地面积58925.40平方米,容积率降至3.2,规划户数从855户,调整为1692户。该区域不远处即是中海的另一个楼盘中海寰宇时代,目前售价在2.8万元左右。未来捷能地块的新建住房价格,可以通过这一价格作参考。

## 记者评论

## 从土拍看市场

今年首批次土拍圆满收官,拍卖过程中的多个“想不到”,让很多购房者表示已经看不清岛城楼市的未来走向。曾被很多人看好的张村河片区,而此次018号地块成交价格却未超过以往的底价。而不被大家看好的老四方片区,却引来了开发商的争抢,甚至多次流拍的地块最终还以溢价成交。对此,不少业内人士告诉记者,这正反映了眼下楼市“危中有机、机中有危”的现状。

先来说说张村河区域,高端楼盘扎堆,密度太高,未来去化压力肯定不小。而眼下,多个新开盘小区并未出现大家预测中的热销,无疑让开发商有了更多的顾虑。拿地过程中,开发商理性态度开始占据上风。而老四方片区,在城市更新中即将有大动作,开发商无疑对未来有了更好的预期。再加上闫家山地块体量不大,去化压力自然小得多,开发商也更愿意投入。

最后再来说说捷能地块,从商住用地调整为居住用地,导致规划户数增加,降低了开发成本。再加上地价下调,以及周边设施相对完善,相信,只要未来价格合理,同样可以满足打算留在市区居住的刚需族需求。