

# 上新啦! 青岛二批次拟供地清单发布

## 与去年同批次供应量相比 今年数量缩水为去年一半



今年二批次计划出让14宗地块,市北区和李沧区各有4宗。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



### 新房市场

#### 本月上新 数量不多

从土拍市场来看,土地供应量在减少,而市场相对应的新盘供应量也在下降。记者了解到,近期青岛市场共有7处楼盘开盘加推,项目主要以住宅为主。其中西海岸新区2个,崂山区1个,市北区2个,市南区1个,即墨区1个。

#### 珠山塾院

地址位于西海岸胶州湾东路与东华山路交会处,预计在6月份首开。户型以114平方米、128平方米为主,套三双卫,产品类型均为25层高层产品。

#### 大华·紫樾府

该项目同样位于西海岸新区,具体位于双珠路南、烟台路东。主推在售产品为高层和叠拼,均为现房。项目高层建面约100—132平方米,均价13500元/平方米,叠拼建面约146—166平方米。目前即将加推的为叠拼8号楼。

#### 通和·启章

这一项目是市北区近期少有的纯新盘,预计6月份开放样板间,容积率2.0,建面约117—143平方米的三室、四室共6个全明户型。项目位于市北区人民路以东、鞍山一路以西、抚顺路以南、康平路以北,周边配套相对成熟。

#### 滨海国际中心

项目位于市北区瑞滨路66号,为欢乐滨海城板块,项目主打低容积率、纯粹住宅模块。总占地面积约4.5万平方米,容积率仅为2.13,未来精装交付,规划地上地下双精装入户大堂、约2500平方米铂金会所,还将配建全龄儿童乐园等设施。目前样板间已开放,预计6月份开盘,总价在300万元左右。

#### 海信·海德山庄

项目位于香港东路与银川东路交会处,称得上是崂山区核心区域。项目将以洋房、小高层和别墅产品为主,其中洋房、小高层约145—320平方米;双拼墅居则约350—650平方米。项目有望于近期开盘。

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000

本版撰稿  
观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

### 市北区

#### 老四方地块开始发力

第二批次集中土地供应中,市北区是供地大户,拟计划出让地块4宗,占地面积约9.19万平方米,分别是河西预制厂地块、长沙路114号地块、广昌路地块和市北区麦芽厂地块。

其中河西预制厂地块位于市北新都心板块,地块占地面积约2.08万平方米,容积率3.5,建筑面积约7.29万平方米。南至新宁路、西至宁乡路、为和达君玥后期用地。靠近市北中学和博文小学,周边商业、医疗、教育等各项配套完善,但目前板块内新房稀缺,该地块入市将有效填补区域内新房供应量。

长沙路114号地块位于大水清沟改造项目A区,地块占地面积约2.52万平方米,容积率4.45,规划建筑面积约11.23万平方米。该地块紧邻长沙路116号地块,116号地块在去年三批次土拍中成交,单价11000元/平方米,总价5.12亿元。据了解,大水清沟旧城改造是青岛市旧城改造工程中的重点项目之一,整个拆迁改造项目共分为一期(D区)、二期(B区)和三期(A区)。其中一期、二期项目定名为“大都汇”,与三期(A区)一街之隔。

广昌路地块位于颐和广场项目以东、广昌路以西、瑞安路以南、瑞昌路以北围合区域,住宅用地,占地面积约3.39万平方米,容积率为3.13,建筑面积10.62万平方米。这里原为山东广艺玩具有限公司用地,也属于老城区企业搬迁改造地块,是市北区重点规划项目之一,也是市北区大健康产业园一期项目。早在2015年该地块就发布过规划方案,但此前的容积率为2.85,规划为建设12栋高层住、1栋写字楼和部分沿街商业。

市北区麦芽厂地块,用地面积约1.19万平方米,现状为空地,具备快速开工条件。容积率2.9,总建面3.44万平方米,建筑密度30%,绿地率30%。项目西侧紧邻规划的滨海欢乐城,是多业态复合区域,包括娱乐、居住、商业、办公、交通等。南侧为待规划的商业+商住用地,北侧为国际科创总部基地的商业商

务用地,周边配套完善,交通便捷,便于居住生活。目前周边在售项目主要有青铁云上观海、中信泰富青岛滨海国际中心、中国铁建中心等。

### 李沧区

#### 世博园板块仍是热点

2023年第二批次,李沧区共计划出让地块4宗,占地面积约9.08万平方米,分别是戴家旧村改造2宗地地块、文昌路以东地块和北客站太原路北地块。

2023年青岛主城区东李世博园板块将成为青岛楼市的重头戏,目前有十余个楼盘在售。一批次又有3宗地块刚刚成交,新盘扎堆亮相,让该板块将再度迎来供应高峰期,产品覆盖刚改、高端改善多样客群。此次世博园西侧戴家旧村改造又有2宗新地块亮相,系和达和山后续用地。目前板块内在售项目主要有世园金茂府、和达和山、森林公园、华新园珺台、融海启城、水岸樾园等,此外,昆仑麓湾售楼处正式开放,青山湖岸已经开盘,再加上亿联城市更新项目、和达&青岛城投新斩获的长润地块、海创惠水路项目、万竹云峰等,片区未来竞争愈加激烈。

文昌路以东地块,也比较受关注。地块位于文昌路(海信·南岭风情小区)以东、唐山路以南,占地面积约1.7045万平方米,容积率为1.3,建筑面积2.22万平方米,目前周边在售楼盘主要有双子星城、中南林樾、华新园君望公馆,需要关注的是该地块的容积率仅为1.3,较低的规划密度,为品质盘提供了可能性。

就在上周,市北捷能地块溢价成交,让胶州湾沿岸区域再次引起大家的关注。另外2023年青岛市城市更新和城市建设一季度集中开工仪式在李沧举行,标志着沉寂13年的北客站西片区启动建设,也按下了李沧区低效片区开发建设的“快进键”。据青岛市自然资源和规划局发布的青岛北站及周边片区控制性详细规划披露,片区规划范围北至金水路、东至重庆中路、南至李村河、西至胶州湾海岸线,规划面积约10.5平方公里,定位为胶州湾东岸创新创业集聚区。按照最新规划,这里拟利用高铁和地铁汇集的交通枢纽优势,进行 TOD

综合开发,打造青岛创新创业活力区。此次出让的是北客站片区地块,地块位于太原路以北、四流路以西、金水路以南、安顺路以东,为片区首宗出让的地块,占地面积约2.6816万平方米,容积率2.9,规划建筑面积约7.78万平方米。是否会延续捷能地块的热度,我们将拭目以待。

### 崂山区

#### 焦点张村河北岸

在2023年第一批次土地出让清单中,崂山区张村河板块是最引人注目的焦点,同时价格也创出新高。而二批次入市地块中,崂山区的出让地块同样在张村河,不过和之前不同,该地块位于张村河北岸。地块位于株洲路以南、新博路以西、规划长沙路以北、新茂路以东,占地面积约8.31万平方米,容积率3.27,商住混合用地,绿化率35%,建筑面积约27.17万平方米。作为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的“重头戏”,崂山区围绕“水脉智谷”总体定位,聚焦生态、产业、品质、效率、活力五大维度,规划将张村河片区打造成集生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城的五大城,品牌房企的入驻,将推动这里成为改善客群特别受青睐的高品质聚居区板块。

去年四批次和今年一批次出让的张村河地块全部位于张村河以南,地价也是一涨再涨,出让的四宗地块中,越秀&青铁竞得的046地块最高成交楼面地价为21045元/平方米,海信君玺和崂山悦府成交楼面地价为18975元/平方米,海信以18220元/平方米斩获018地块。此次出让的地块位于张村河北岸,株洲路片区控制性详细规划指出,片区重点发展高新产业、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水水岸与区域性活动中心。

根据最新控规,张村河北岸的住宅类用地主要集中在郑张、南张、枯桃村、牟家村、张家下庄、张村、董家下庄、中韩社区。根据地块盘点,可开发的涉宅类用地28宗,总开发用地面积约93万平方米,总建面约199.9万平方米。