



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

自去年供应以来,张村河南岸地块成交4宗地,其中3宗熔断,另一宗以溢价率3.52%被海信斩获。8月18日,张村河北原大宇地块发布出让公告,起拍价40.6亿元,最高限价17365元/平方米,拍卖时间为9月8日上午10:00。这一地块将是张村河北岸首次供应。

而就在临近拍卖时间节点,9月4日10时,崂山区自然资源局发布公告,S0808-008-2宗地(崂山大宇)地块,网上拍卖开始时间变更为9月25日上午10:00,随后再发补充公告,宣布原大宇地块中止拍卖。该消息一出,立即引发业界关注。

首宗张村河北岸地块中止拍卖

张村河片区步入改善时代 板块未来潜力可期



数说楼市

上月新房成交8014套
环比上涨15.73%

楼市“暖风吹”各楼盘趁机“放价”走量

当前,楼市正式步入“金九银十”,8月青岛楼市成交如何?在众多利好政策叠加释放下,今年的“金九银十”会如约而至吗?据卓易数据统计,8月岛城新房成交8014套,环比上涨15.73%,同比下滑7.56%,成交面积约93.91万平方米,成交总金额约131.07亿元,新房成交均价13956元/平方米。

从新房成交区域分布来看,8月城阳、西海岸、即墨、平度四地新房成交超千套。具体来看,城阳区新房成交1592套,西海岸新区新房成交1381套,即墨区新房成交1210套,平度市新房成交1102套。此外,胶州市新房成交769套,莱西市新房成交721套,市北区新房成交600套,李沧区新房成交343套,崂山区新房成交258套,市南区新房成交38套。

新建商品住宅方面,数据显示,8月岛城新建商品住宅成交6323套,成交面积约75.55万平方米,成交总价约106.47亿元,环比分别上涨32.89%、28.36%、22.85%,成交均价14093元/平方米。

今年1—8月在全市商品住宅去化中,从需求结构来看,100平方米以下占比23%,100—120平方米面积段成交最多,占比36%,与120—150平方米两个面积段加起来合计约67%。

二手房市场方面,据青岛贝壳研究院数据,8月,青岛市二手房全部房屋成交4979套,环比下降3%。从成交区域分布来看,8月西海岸新区二手房成交量最多,以1213套的成绩位列各区域之首。此外,市北区成交892套,李沧区成交613套,城阳区成交605套,即墨区成交489套,市南区成交345套,胶州市成交264套,崂山区成交202套,莱西市成交196套,平度市成交147套,从热搜小区来看,8月万达维多利亚湾居热搜榜首,鲁信长春花园和山海湾紧随其后。

进入“金九”,新政利好频频“暖风吹”,岛城各楼盘或紧急推新,或推出各种折扣,趁机“放价”走量。目前,主城区项目多启动渠道引流,而远郊楼盘则以折上折拉动成交。业内人士分析认为,在近期政策松绑的同时,房企促销力度将有所加大,购房者成交意愿也将达到年内高位,从而对销售基本面起到提振。预计“金九银十”期间房价不会出现大幅上涨,市场持续分化态势,结构性小幅上调可能性较高。对急于置业的刚需一族来说,“金九银十”将是出手的好时机。

观海新闻/青岛早报记者 薛雅方



「青岛早报地产」
扫码关注



张村河板块高端楼盘扎堆。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

品牌房企进驻张村河

据克而瑞数据统计,今年6月5日,青岛本年度第二批次供地明细出炉,总共14宗,出让时间6月3日—9月3日之间,目前累计挂牌14宗,总建面约122万平方米。累计成交两宗,包括铁建广场旁一宗及城阳崇阳路一宗,总建面7.73万平方米。

8月17日,在青岛二批次供地计划中公布,市北河西预制厂地块及大水清沟地块挂牌入市,8月18日,张村河北原大宇地块发布出让公告,拍卖时间为9月8日上午10:00,此次是张村河北岸地块首次供应。

实际上,从去年张村河板块土地出让情况看,已经到了“出地必熔断”的情况。今年4月份张村河046地块上市时,引来9家房企争夺,最终在摇号环节中,该地块被越秀&青铁幸运斩获。5月30日,张村河板块再次迎来新地块登场,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%。

目前,张村河板块已经有海信、华润等品牌房企进驻,各房企拿地后也不断推进建设进程,海信君玺和崂山悦府均已首开入市,建面都是在120平方米以上精装豪宅,价格大都在“4万+”。而此番崂山大宇地块作为张村河北岸拍卖入市的首宗地块,其归属自然受到各方关注。

首宗北岸地块拍卖叫停

据公开资料显示,崂山张村河原大宇地块位于张村河北岸,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,其中住宅建面19.57万平方米,商服建面约7.32万平方米,据此前推介会介绍,地块住宅套数上限1450套。此外,划拨占地面积约4500平方米,建面2800平方米用于建设幼儿园,建成后与区教体局依据协议约定办理交接手续。地块起拍楼面地价15100元/平方米,起拍总价40.6亿元,最高限价17365元/平方米,最高总价46.69亿元。

整体而言,该地块处在张村河水脉智城的重要位置,拥有得天独厚的生态河居资源,同时随着产业更新发展创造市场动能,带动周边交通、教育、商业等配套不断发展成熟,该板块未来潜力可期。然而,如此“重量级”的地块缘何中止拍卖?

记者采访了解到,拍卖中止的原因有多方面,主要在于以下“四高”:首先是地块体量大,拿地总价高,开发周期长去化压力大;其次,起拍楼面地价15100元/平方米价格较高,而北岸的海信璞悦当时拿地价格仅为10448元/平方米。另外,地块商业比例高,容积率3.27也比较高,导致开发商“算账难”。目前,在张村河板块高端楼盘扎堆,密度太高,未来去化压力是一定存在的。同时受市场大环境影响,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,拿地意愿降低。从今年青岛土地市场表现来看,市场依然波澜不惊,除个别优质地块产生溢价外,“底价成交”依旧是土地市场主旋律。

片区发展有更高期待

从青岛的发展路径及产业分布图上看,张村河板块地处青岛东岸城区的核心位置,处于株洲路高科技产业带及金家岭金融聚集区交汇处,是崂山区“四新经济”产业集聚发展的黄金地带。同时,

张村河片区是青岛城市更新和城市建设重点攻坚片区之一。区域邻将军山,拥百年花乡枯桃,北侧有众多独角兽企业聚集区。

去年,株洲路、枣山东路等13条道路贯通,今年合肥路、科苑经五路、科苑经七路也将贯通提升,一系列的教育设施也在建设中;再加上宜家、华润万象汇开业,消费购物、吃喝玩乐一应俱全,且与已开通的地铁2号线、4号线无缝连接。而在今年,张村河(崂山段一期)综合治理工程已经开工,将打造28处节点景观,其中就包括为白鹭打造的“白鹭洲”。自然环境加上日渐成熟的商业、教育都让张村河成为主城最为稀缺的住宅用地资源,或将成为未来“最具潜力”的居住区域。

据克而瑞不完全统计,南岸涉宅地主要集中在豪宅聚集的松岭路西侧,这个区域按照2019年控规显示,仅剩下约5宗涉宅地,平均容积率2.82,总建面39.3万平方米,如果按照近三年热销户型170平方米,未来实际供应仅约有2311套。如果规划户型再大一些,供应只会更少。而根据规划,北岸剩余可开发地块25宗,总占地89.3万平方米,总建面约在193万平方米左右。

目前,张村河片区在售项目大多集中在南岸,海信君玺和华润的崂山悦府正在热销,现房青岛印象品及静山悦园持续销售,新盘越秀&青铁和樾府即将开盘首发。而北岸项目较少,目前只有一个,即海信璞悦。该项目在售面积段在118—154平方米,相对中端改善户型,价格在35000元/平方米左右。周边二手房项目也较少,东北侧中联依山伴城价格在23000元/平方米左右。可见,从在售产品价格、面积段等来看,无论南岸北岸,张村河片区都已经步入改善时代。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏