



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

虽然时间还没有进入今年第四季度,但本周,青岛市辖区2024年第四批次拟出让住宅用地的名单已经公布。此次供地数量只有4宗,其中包括崂山区张村河南、市北区大港、城阳区前桃林以及老胶南灵海路北地块,占地共计9.46万平方米,建面约18万平方米。与往年相比,今年第四批次的供地数量可谓大幅缩水,一方面源自开发商当前拿地较为谨慎,另一方面减少土地供应量对于目前去库存、稳市场将有一定的推动作用。

共4宗! 四批次拟供地名单发布

包括崂山区张村河南、市北区大港、城阳区前桃林以及老胶南灵海路北地块

崂山区地块最优质

虽然此次供地的数量只有4宗,但位置却是目前市场中最热门、竞争最激烈的区域。4宗地分别位于市北区大港、崂山区张村河南、城阳区前桃林、西海岸新区老胶南灵海路北,总占地面积141.88亩(9.46万平方米),其中崂山区张村河南地块容积率低至1.5,为本批次最优质的地块。该地块占地面积3万平方米,容积率为1.5,总建筑面积为4.5万平方米。

2022年张村河片区改造全面启动以来,迄今共出让6宗住宅用地,容积率2.5—3.42。而此次拟出让的位于枣山东路北地块,成为张村河片区改造至今出让地块容积率最低的,但该宗地距张村河核心配套较远,配套红利减弱,或许会成为该项目开发的一个劣势。

目前,张村河片区多个项目聚集。来自卓易数据的相关统计,张村河南岸住宅库存近1700套,按照目前的去化速度,去化周期要30个月。片区更新以来,有海信君玺、华润崂山悦府、青铁和樾府、海信璟悦以及未动工的海信019地块、北岸的崂山湾大宇。而在片区更新以前,还有海信璞悦、鲁信有邻花园、盛世悦府(静山悦园)、融创壹号院等项目已经入市,片区楼盘销售竞争可谓进入“白热化”。另据克而瑞监测,今年前8个月张村河南板块新建商品住宅供应607套,成交557套,市场基本面供大于求,销售压力积累促使部分项目价格调整,目前板块大部分房源价格约为3.9万元/平方米,部分特价房低至3.6万元/平方米。

老胶南地块最迷你

除了崂山区张村河南,其他3宗



张村河片区规划效果图。

地块同样也面临着各种问题。其中,市北区大港地块位于大港纬四路西、华阳路北,占地2.26万平方米,容积率2.5,规划建筑面积5.67万平方米,商住比35:65。来自克尔瑞的专业分析认为,按照该地块的控规要求,住宅户数不多于300户,以此计算,该地块住宅户均面积不低于123平方米,定位偏向于中高端改善。记者采访了解到,项目所处的台东板块仅有泰山路99号项目处于尾盘在售,周边竞品稀少,但业内人士对该片区投资前景判断并不乐观,在去年三批次土拍中,项目东北1公里处的华阳路三角地挂牌,起始楼面地价11840元/平方米,结果因无人出价流拍。

再来看看城阳区前桃林地块,地块位置邻近万科桃花源二期,占地面

积约3.68万平方米,55.2亩,容积率1.8,建筑面积约6.62万平方米,该地块曾出现在今年二批次的预告中。该地块位于城阳中心城区,目前片区内竞争十分激烈,今年地块周边有多个新盘入市,在售项目有银丰御玺、天一仁和云玺雅颂、青特海通汇豪兰庭、北岸绿茵城。根据克尔瑞的数据显示,今年前8个月供应401套,成交271套,市场供大于求,另外还有绿茵城二期、上郡赋、碧玺园荣耀等待入市,将进一步增加供应量,加剧竞争压力。

而西海岸新区胶南灵海路北地块位于东西冯片区,这里靠近海岸万科城项目。该地块的面积较为“迷你”,占地面积只有5187平方米,容积率为2.4,建筑面积也只有1.24万平方米。目前周边主要在售项目有万科城望云起·四季、公元璟樾公馆,住宅销售价格10000元/平方米。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

新家“体检”
早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”预约验房时间。



扫码关注
“青岛早报地产”微信公众号

土拍数量减少将缓解库存压力



业界观点

随着第四批次供地名单的公布,今年青岛土地市场供应也逐渐进入尾声。四个批次总土地总供应量只有30余宗,即使供应量缩水的2023年还有50多宗地块挂牌,更别提2022年的140多宗的供应量。

除了数量减少,今年的土拍也有很多新特点。一方面是郊区供应量为零,胶州、即墨等几乎没有新的土地入市供应;另一方面优质地块依然是最为抢手的“好货”。今年6月份,王家村35号地块就曾拍出39516元/平方米的楼面地价,成为“新地王”。综合地块成交来看,今年土拍市场一方面反映出开发商在拿地时更加谨慎,对企业投资策略趋向保守;一方面是在开

发商对优质稀缺地块仍不遗余力地积极竞争,以确保在市场中占有“一席之地”。当然,这也反映了目前以改善为主的市场走向,契合当前政策对于“好房子”“改善居住品质”的引到作用。

而土地供应的大幅缩水,会对未来楼市产生怎样的影响?来自锦晨房产咨询的观点认为,目前从短期来看,青岛楼市不会马上受到土地供应减少所带来的冲击。原因在于,青岛目前的新房库存还相对充足,根据克而瑞监测,截至7月31日,青岛市新建商品住宅库存面积约1189万平方米,套数约9.3万套,库存面积环比上涨6.9%,同比下降6.3%,去化周期拉长至19.6

个月。根据去化速度来看,意味着即便明年新盘入市数量大幅减少,也不会立即造成市场紧张。减少土地供应数量,将缓解市场现有的房源库存压力,有助于稳定房价。以即墨区为例,自2022年起收紧商品住宅用地供应量以来,目前即墨区去化周期仅为13.5个月,成为全市最短的区域之一。

就目前的市场走势来看,锦晨房产咨询的专家认为,开发商由于对未来市场的不确定性,为了尽快清库存,“以价换量”的策略在短期内肯定不会改变,特价房、打折促销等会成为房企营销的常态,给购房者带来更多价格上的优惠。对于购房者而言,或许未来一段时间是个不错的入市时机。