

南岛组团推新地 市南楼市焕活力

城市“面容”更新 稀缺海景加持 市南团岛片区有望成为主城改善新高地

楼市观察

随着全面升级改造工期临近,团岛山公园成为近期新晋的网红打卡地,刷爆朋友圈。这是今年以来,我市不断开展城市更新和城市建设三年攻坚行动,取得的一个成果缩影。伴随主城老城区市容环境的改善,在市南团岛片区这样的主城老城区,解决改善置业需求被越来越多的地缘客户提上日程,青岛楼市改善置业的版图正在被重构。

传统改善片区各有所长 优质楼盘价格赶超老城次二手房

近年来,以东李、浮山后和张村河片区为代表的主城区已经进入改善驱动时代。改善驱动的两个特征,地段影响的因素正在减弱,产品影响因素则被逐渐放大。目前市北、李沧优质楼盘价格超过市南老城区次二手房价格,已经不再是特例。

浮山后片区横跨市北区、崂山区,自2000年浮山新区大开发开启,浮山后逐渐凭借完善的交通配套和优质的教育资源,成为主城区改善需求重点考虑的大热门。除了原有的佳世客购物中心之外,今年7月丽达茂购物中心也正式营业,使得浮山后商业配套更加丰富。而浮山森林公园则于繁华之中带来静谧与绿意,为浮山后的宜居属性增色不少。目前浮山后片区有多个新盘,例如市北区有金地华章、国泰华府,青啤静澜山等,崂山区内也有大云谷金茂府、紫樾尚府等多个新盘可供选择。目前浮山后新盘以高层业态为主,整体上均价在33000-37000元/平方米,位于这一片区的市北项目价格整体略低于崂山项目。

自2006年东李改造发展以来,东李已经

从改善客群置业的边缘地带,发展成为与浮山后媲美的中央居住区。伴随着城市建设的推进、李村河改造、院士港的驱动、大品牌开发商的进驻……,东李片区随之蜕变为以世园会为招牌、优质居住环境为主打的改善区域。东李北、东、南三山环绕,还有李村河蜿蜒穿过,先后修建了李村河公园、金水河公园、金水桥公园、竹子庵公园,环境宜人。而且目前东李的商业发展也已经十分成熟,有万国云商、绿城新天地、丽达购物中心、龙樾湾商业街等多个大型商业区。目前在售项目有森林公园、华新园瑀台、绿城理想之城组团、上流和苑、融海启城等,既有洋房也有高层,整体上均价在24000-44000元/平方米。

张村河两岸是青岛最大的城中村之一,今年2月份城市更新和城市建设三年攻坚行动动员大会提出,未来三年,崂山区将集中发力推进株洲路两侧区域升级改造、张村河两岸区域开发建设、旧城旧村改造、市政设施建设、地铁建设及沿线开发建设、停车设施建设、公园城市建设等。其中,明确了崂山区计划利用3年时间,分批启动张村河沿线12个未改造社区的村改工作。张村河治理工程计划本月启动历时一年,可以预见在一年后的张村河也将会变得清澈美丽,成为片区吸引人口的重要引力。日前,崂山区张村河北岸郑张社区开始改造签约并公布拆迁补偿方案。目前在售楼盘有青岛印象品、海信璞悦、中联依山伴城、静山悦园等,既有洋房也有高层,整体上均价在24000-55000元/平方米。

南岛组团三期官宣 市南团岛片再迎发展新机遇

与东李、浮山后和张村河片区等传统改善片区相比,久未有新盘入市的市南团岛片常年置身事外,近来逐渐有了“烟火气”。我们通过土地拍卖的情况,梳理一下团岛片区新房楼市的发展脉络。

在2021年12月13日拉开帷幕的青岛2021年第三批集中供地上,很长时间没有住宅用地露出的市南团岛片区,推出一块新地块,最终被青岛地铁竞得。该地块成交楼面地价16000元/平方米,属于底价成交,成交总价135910.4万元,合计约13.59亿元。项目东侧约500米是青岛地铁1号线团岛站,北侧约200米是规划中的青岛地铁2号线的西延

伸线,再次印证了青岛地铁沿地铁拿地的一个“惯例”。

本次拍卖中楼面价最高的就是市南团岛地块,该地块为纯住宅地块(含安置房),地块位于市南区团岛山以北、团岛三路以西、团岛四路以南、以东区域,为南岛组团二期,目前该地块项目经过前期规划公示,即将入市。售楼处销售人员告诉记者,项目计划近期开盘,项目建面约12.8万平方米,规划7栋高层住宅,层高为17-32层,样板间已开放。资料显示,项目户型有118平方米、134平方米、143平方米套三户型和165平方米、204平方米套四户型,精装交付。从项目定位来看,主打有改善需求的地缘客户。从容积率看,3.83的容积率中规中矩,亮点为仅一路之隔的团岛山公园和海景资源。

据了解,项目定位为青岛地铁高端项目。青岛地铁同系列的项目目前在售的还有一个,位于市北区欢乐滨海城,销售均价略高于周边项目。记者从贝壳网上看到,目前该片区没有新房在售,建成于2016年的金茂湾次新房二手房挂牌价在33000-42000元/平方米。

这边南岛组团二期建设正酣,那边团岛污水处理厂所在的南岛组团三期项目招标正式官宣。11月9日,《青岛市市南区南岛组团三期土地收储整理招标公告》于中国招标网网站正式发布,该文件的发布意味着市南南岛组团旧城改造第三期项目,即将进入落地实施阶段。根据招标公告显示,南岛组团三期土地收储整理范围位于“团岛西路以北、团岛五路以南、海湾花园以西、海岸线以东”,总占地面积约248亩,预投资额17.46亿元。团岛污水处理厂所在地块收储整理对外招标,透露出青岛推进城市更新的决心与力度。

推盘量逐渐加大 有望跻身主城改善新高地

《青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动方案》提出,力争通过三年攻坚行动,市南区、市北区、李沧区、崂山区(建成区)2000年以前建成的老旧小区和现有城中村改造基本完成。如今,在城市更新与城市建设推进加持下,老城区魅力正在一一展现。

以市南区团岛片区为例,城市更新和城市建设三年攻坚行动,让城市界面焕然一新

的预期更加强烈,随之带来的是改善客群对该片区的重新估值。

以前在团岛买新房或次新房解决改善需求,很可能会被周围的“老破小”和城市配套的滞后劝退,现在出门就是公园,还有实实在在的独有海景资源。这对主城区的改善置业需求无疑具有巨大的吸引力。

在独有的景观资源、持续改善的市容界面和烟火气十足的生活氛围加持下,团岛逐渐成为地缘客户解决改善需求的重点考虑片区之一,然而要成为像浮山后和东李那样的大型居住改善片区,还有一段路要走。

业内人士认为,团岛片区目前新盘数量较少,市场成交主要以次新盘和普通二手房为主,与浮山后等传统居住相比,可拓展的腹地空间较少。受到容积率的限制,目前新房项目主要以高层为主,补齐洋房等低密度住宅的短板,是团岛片区放大改善需求吸引力之一,随着城市更新的推进,在不久的将来,新盘入市有望逐渐加大。与其他传统改善置业片区相比,市南老城区的优质楼盘,能否凭借独树一帜的产品力逐渐出圈,从而跻身新的主城区改善需求高地,值得期待。

吕雷

青岛日报公益验房团

66988557

报名方式:

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监管机构为市民的“体检”。

入选业主可获得:1. 全程免费验房服务;2. 专业验房报告。

微信扫码关注公众号

楼市资讯

央行降准 释放5000亿元利好

业内:缓解房企资金和购房者按揭压力

11月25日,央行决定12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点,为今年以来第二次降低存款准备金率,下调降幅与4月相同。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。此次降准共释放长期资金约5000亿元。对房地产企业和购房者将带来什么样的影响?

对此,中原地产首席分析师张大伟分析认为,“对房地产市场来说,一是传递明确的政策信号,进一步稳定市场信心和预期。二是降准虽然不是针对房地产,但稳定了经济就是稳定了房地产市场。三是政策底部出现,房贷利率有望全面降到4%以下。四是不排除12月20日LPR降息的可能性。五是降准能释放较多低成本、长期资金,有利于降低金融机构资金成本,从而降低民营和中小微企业的融资利率。”

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小姐认为,降准是降低银行存款准备金率,也就意味着降准可以释放出更多的流动性资金,这也为银行支持民营企业合理融资奠定基础。在房地产市场行业基本面修复不及预期的背景下,预计本次降准对房地产市场的资金支持较大,缓解当前房地产市场的资金压力,从而有助于房地产开发投资、到位资金行业基本面的恢复。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,当前监管部门强化对房企、个人购房端、“保交楼”的资金支持,本次降准释放更多资金流动性将有利于房地产相关资金的落地。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,通过此次降准,房企现金流压力将进一步得到释放,有利于提振市场信心,积极防范房地产市场风险,推进房地产市场平稳健康发展。

“从历史看,只要降准,对于房地产来说肯定是利好,能缓解资金面压力。降准肯定能够缓解房企的资金压力,另外对于购房者按揭来说也能够获得相对平稳的信贷价格。”中原地产首席分析师张大伟说。 宗和



结构性存款 安存宝

月开滚动版

一次购买 自动滚存

纳入存款保险保障范围

起点金额:1万元 期限:28天 预期年化收益率

1.10% / 2.90% / 3.00%



销售渠道:柜台+手机银行



温馨提示:结构性存款不同于一般性存款,具有投资风险,您应当充分认识投资风险,谨慎投资,预期年化收益率不代表存款人可能获得的实际收益,亦不构成光大银行对本存款的任何收益承诺。详询光大银行各营业网点。

高新区火炬路 施工通告

因高新区火炬路(规划丰和路路口)路中隔离带拆除施工占路,自2022年12月4日至2022年12月24日,该路段实施东向西方向路中隔离带北侧第一车道封闭施工,过往车辆请减速慢行。

因高新区火炬路(规划丰和路路口)机动车道与非机动车道隔离花坛拆除施工占路,自2022年12月4日至2022年12月31日,该路段实施非机动车道封闭施工,过往车辆请减速慢行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队
2022年11月28日

国家税务总局青岛市税务局关于对纳税人和扣缴义务人2022年11月逾期未申报行为送达《责令限期改正通知书》的公告

根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第一百零六条“同一送达事项的受送达人众多,税务机关可以公告送达税务文书,自公告之日起满30日,即视为送达。”的规定,我局所属各主管税务机关已对2022年11月份未按照规定的期限办理纳税申报、报送财务会计报表等纳税资料的纳税人,或者未按照规定的期限报送代扣代缴、代收代缴税款报告表及有关资料的扣缴义务人,公告送达《责令限期改正通知书》,逾期未申报纳税人、扣缴义务人的详细名单见青岛市税务局网站(<http://qingdao.chinatax.gov.cn/>)。

特此公告

国家税务总局青岛市税务局
2022年11月29日

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会青岛监管局批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

中国农业银行股份有限公司青岛大名路支行

机构编码:B0002S237020100 许可证流水号:01045768

业务范围:上级行在银保监会批准的业务范围内授权办理的业务,其中需事先审批的业务须经批准后方可开办。

批准日期:1988年09月10日 机构住所:山东省青岛市市北区长春路63号 变更事由:分理处升格 电话:0532-83835911

发证机关:中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 发证日期:2022年11月23日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。

关于西海岸丁家咀码头项目用海的公示

根据《中华人民共和国海域使用管理法》《山东省海域使用管理条例》《青岛市海域使用管理条例》等相关规定,对申请海域进行公示:

用海类型:旅游娱乐用海(一级类),旅游基础设施用海(二级类)

用海方式:非透水构筑物、透水构筑物、港池、蓄水

用海面积:9.7119公顷,其中,非透水构筑物3.3082公顷,透水构筑物2.8010公顷,港池、蓄水3.6027公顷。

用海期限:25年 用海性质:经营性

申请单位:青岛黄岛发展(集团)有限公司

使用海域的位置:青岛西海岸新区灵山卫街道办事处海港路以南,唐岛湾西侧海域。

公示期:7日(2022年11月29日-2022年12月5日)。

经纬度坐标:

序号	北纬	东经	序号	北纬	东经
1	35° 54' 28.209"	120° 07' 48.900"	8	35° 54' 44.193"	120° 07' 43.588"
2	35° 54' 29.270"	120° 07' 49.026"	9	35° 54' 44.187"	120° 07' 41.251"
3	35° 54' 30.155"	120° 07' 49.131"	10	35° 54' 44.187"	120° 07' 41.169"
4	35° 54' 30.658"	120° 07' 49.602"	11	35° 54' 44.182"	120° 07' 39.110"
5	35° 54' 32.388"	120° 07' 48.589"	12	35° 54' 44.182"	120° 07' 38.894"
6	35° 54' 40.870"	120° 07' 45.770"	13	35° 54' 44.142"	120° 07' 37.574"
7	35° 54' 44.193"	120° 07' 43.768"	14	35° 54' 45.846"	120° 07' 37.035"

以上内容予以公示。与该海域使用有利害关系的个人或单位,如有异议,公示期内以书面形式向青岛西海岸新区海洋发展局提出陈述和申辩;逾期未提出异议,将按《中华人民共和国海域使用管理法》有关规定,办理海域使用权手续。

联系地址:青岛西海岸新区水灵山路59号3号楼407室
联系电话:86136602