

融合意式奢华和东方雅韵

海尚府二期加推洋房 重新定义改善型高端产品

芳菲四月，楼市回暖成为普遍现象。市场的活跃、政策的支持、购房者心态的变化为推动楼市回暖注入活力。与去年同期受积压的购房需求集中爆发相比，今年的楼市回暖中改善需求占比更高，购房者表现得更加理性，这种理性恰恰顺应了探索房地产发展新模式下供给端和需求端的微妙变化。

改善产品占据市场主流

高层会议多次要求积极探索房地产业发展新模式，这成为房企高质量发展的必选题，重新构建了楼市平稳健康发展的新格局。

近日，青岛发布新一轮房地产利好政策“青九条”，其中最引人注目的是引入了“房票”制度，旨在替代传统的货币补偿方式。这种房票可以转让，也可以分割和组合使用，有效期为12个月。同时，青岛取消了首套房商业贷款利率的下限。现在，首套房的房贷利率为3.45%，已经有多家大型银行开始实施。此外，公积金贷款的额度也有所调整，二套房最高贷款额度提升至115万元。

房企探索房地产业发展新模式促使供给侧逻辑发生了改变，作为需求侧的购房者也应声而变。一方面，未来在市场上流通属性较强的产品其改善功能必将得到强化，改善型住房将成长为楼市的“硬通货”。另一方面，在中国传统文

化中，住宅是家族传承的重要载体。许多传统住宅，如四合院、客家围屋等，都具有深厚的文化底蕴和独特的建筑风格。这些住宅形式不仅体现了地域文化的特色，也反映了家族的价值观和社会地位。流通性强的住宅在改善功能得到强化的同时，其设计和产品属性必定具备一定的前瞻性，以适应后代对不断更新的居住价值的索取和需求。

匠心呈现“意式东方”大宅气场

从人居的角度出发，改善体现了每个人对于美好生活场景的追求和向往，就像城市一样，它也需要更新，需要改变，以符合现代人居标准。梳理当下青岛楼市，真正能征服置业者的是哪些产品？当生活不断迭代升级，什么样的居所才是居者的归心之所？

2021年，海尚府一期推售11、12、14号楼洋房，开盘即售罄。这也让整个项目为数不多的洋房产品仅剩下两栋。2024年，海尚府二期加推整个项目最后的洋房产品——13、15号楼，两栋楼仅72户。其中，348平方米户型层高达3.5米左右，二期洋房还有239平方米和约190平方米两种高端纯改善户型。

青岛西海岸新区自然资源局关于潍宿高铁至青岛连接线ZQSG-2标1#拌和站临建工程规划及建筑方案进行批前公告的通告

为加强公众参与，发挥公众在我区规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开有关规定，对潍宿高铁至青岛连接线ZQSG-2标1#拌和站临建工程规划及建筑方案进行批前公告，以保证业主及周边居民的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公告项目基本情况

建设单位：中铁二十五局集团有限公司

建设项目：潍宿高铁至青岛连接线ZQSG-2标1#拌和站临建工程

建设地址：青岛市黄岛区珠海街道张家楼村以北400米

设计单位：中铁二十五局集团第一工程有限公司技术研发中心

公告阶段：规划及建筑方案

规划内容：本工程拟建潍宿高铁至青岛连接线ZQSG-2标1#拌和站临建工



■鸟瞰图

极为稀缺的洋房形态，叠加优质的改善户型，让海尚府最后的72席成为青岛楼市的亮点。

海尚府的一期洋房，2024年伊始提前170天顺利交付。一期的海派装修风格更偏重于奢华，更崇尚豪华和气派，装饰之繁复，花纹之艳丽，散发出恢弘大气之感。项目团队在操盘一期产品过程中，跟众多业主进行了大量的交流之后，才有了二期产品的迭代升级。



■样板间实拍图

海尚府二期，通过匠心设计、真材实料、精雕工艺，将意大利数百年积淀的设计理念，与传统的中式文化、严谨细致的工匠精神融合到一起，形成了独有的“意式东方”风格，这种组合精致简约又高贵奢华，弥漫出意式现代色彩与东方人文关怀。

走进海尚府二期约190平方米精装样板间，“意式东方”风格的设计气息便扑面而来。4室2厅3卫四南向的空间设计，南向采光面宽达到16.2米，层高3.2米，空间感十足。入户后的玄关背景墙，是整个“意式东方”风格完美呈现的第一个小爆点。由珍贵稀缺的天然宝石“绿玛瑙”

打造的海尚府玄关背景墙，与入户玄关地面处用水刀拼花工艺雕刻的“四合如意纹”和手工金箔吊顶相得益彰，精工细作处处强调极致匠造，给予业主极大的归家仪式感。



■样板间实拍图

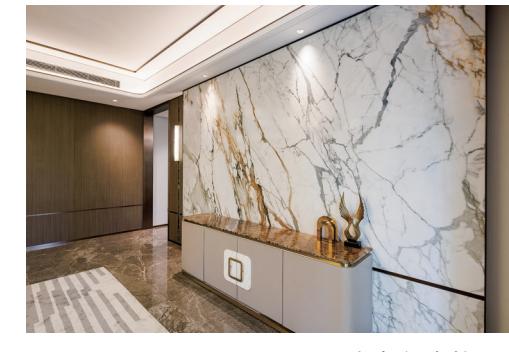
客厅与餐厅，采用了常见的LDK一体化分区设计，面积达到约80平方米，厨房—餐厅—客厅—阳台贯通，更符合当下改善大宅的空间布局。酒柜背板整面铺装的是普拉达绿色系岩板，青石与金属的碰撞，加上灯带的点缀，“高级感”爆棚。



■样板间实拍图

“意式东方”风格为整个样板间撑起强大气场和底蕴，产品的细节控制也不在话下，随便抓几个细节，就足以让青岛买房人叹服：比如，客厅餐厅地面的瓷砖，用的是1.8×0.9米超大尺寸，多数楼盘采用的是1.2×0.6米；只有0.5毫米

的极窄缝极限拼贴工艺，且每一块的纹理和纹路都能连接起来，呈现出浑然一体的视觉效果，而多数楼盘采用的是2毫米普通拼贴工艺。在样板间看到的衣柜、酒柜、墙饰、门的木饰面，均采用天然尼斯木饰面，8遍油漆面层工艺，木饰面纹路自然、清透，手感更细腻。



■样板间实拍图

作为君一控股“8优好房”“科技+健康”八大系统落地后的首个项目，海尚府优化升级“智慧健康宅”理念，率先实现五维智恒（恒温、恒湿、恒洁、恒静、恒鲜），通过智慧大脑指挥空调来实现自动精准控温，监测湿度、空气指数和二氧化碳浓度，同时从温度、水、空气、阳光四大基础生命元素出发，对健康的追求落实到日常每一处，实现对业主生活的极致呵护。



■八大体系示意图

多维优势铸就品质基因

眼下买房，许多人喜欢买不可替代的稀缺

品，这是实现资产保值的秘诀所在。随着青岛城市化的不断推进，可供开发的土地资源越来越少。特别是在城市核心区域，土地的稀缺性导致了房地产开发趋向于高层建筑，实现土地利用效率最大化。尤其是在目前房价相对合理的市场环境下，选择一处位居核心城区并且可以长期居住的改善型住房，成为了目前购房者最为关注的话题。

海尚府二期洋房产品只有两栋，72户，其稀缺性不言而喻。更难得的是，以产业中心为载体的商业引擎和以名校为代表的教育引擎环侍周边，为项目带来产品力之外的高附加值。

项目所在地海尔云谷内，不仅有物联网生态总部、高端家电制造业、工业互联网、双创、人工智能等新产业，还有配套的智慧社区以及海尔学校为代表的创新教育系统，已形成一个“园区+社区+学区”的融合片区。2023年12月6日，新城吾悦广场正式签约落地大云谷片区，与海尚府仅一路之隔。公立九年一贯制的青岛二中附属实验学校位于海尚府附近。



■青岛二中附属实验学校实拍图

可以预见，享有青岛主城区配套资源和海尔云谷日益成熟的区域优势的海尚府，必将成为改善置业时代的一个产品标杆！ 吕蕾

目前，海尚府建筑面积约119-170平方米，高层产品火爆热销逐席递减，建筑面积约190-348平方米仅72席崂山品质洋房耀世登场，恭迎您的品鉴！

联系电话：0532-88701777，项目位置：崂山区海尔路1号。

青岛房预字(2024)第0003号

高端 主流 权威 亲民
媒体合作热线
66988527 青岛市崂山区株洲路190号

胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

胶自然资告字[2024]8号

经胶州市人民政府批准，胶州市自然资源和规划局决定以网上拍卖的方式公开出让9宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

宗地编号	土地位置	土地面积(㎡)	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	准入行业	拍卖起始价(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率				
370281110300GB00215	胶西街道办事处英杰路南侧、宝塔路西侧	9865	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	123	制造业	307
370281110255GB00231	胶西街道办事处平成西路东侧、工业园3号路北侧	33944	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	407	制造业	1017
370281100296GB00263	胶莱街道办事处纬三十五路南侧、纬三十六路北侧	8253	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	211	纸制品制造	211
370281008238GB00213	胶北街道办事处纬三十八路北侧、振兴路东侧	6274	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	78	塑料制品制造	195
370281008252GB00236	胶北街道办事处纬四十四路北侧、府西路西侧	6249	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	75	网络技术服务	186
370281008252GB00238	胶北街道办事处纬四十三路南侧、府西路西侧	6681	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	80	网络技术服务	199
370281008252GB00237	胶北街道办事处纬四十三路南侧、纬四十四路北侧	13455	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	161	金属加工机械制造	401
370281008011GB00211	胶北街道办事处中储路北侧、高州路东侧	52013	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	733	专用设备制造	1832
370281008025GB00252	胶北街道办事处沧州路北侧、广西路东侧	11361	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	162	专用设备制造	403

出让价款不含耕地开垦费、土地级差收益、契税、水土保持费、城市基础设施配套费（须向有关部门另行缴纳）等费用。

370281110300GB00215 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 1194750 元。370281110255GB00231 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 9164880 元。

370281008238GB00231 地块竞得人除缴纳耕地开垦费 1539810 元。370281008252GB00236 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 1026473 元。

370281008252GB00238 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 1411088 元。370281008252GB00237 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 33578 元。

370281008025GB00252 地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费 2363850 元。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内的法人或者其他组织，除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外，均可申请参加，具体资格要求详见《出让须知》。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价，不设底价，采用增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人，但竞买报价达到或超出最高限价时除外。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于 2024 年 5 月 21 日

10 时（以网上交易系统服务器时间为准，下同），在青岛市公共资源交易网点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入‘网上交易’”进行。

五、竞买人可于 2024 年 4 月 30 日 16 时至 2024 年 5 月 20 日 10 时，登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料，并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买人可于 2024 年 5 月 16 日 10 时至 2024 年 5 月 20 日 16

时登录网上交易系统，提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为 2024 年 5 月 20 日 16 时。

竞买申请单位和保证金缴纳单位必须一致。竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后，在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次拍卖出让的详细资料和有关要求，详见《胶州市自然

资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》（以下简称“拍卖出让文件”）和《胶州市国有建设用地使用权网上交易规则（试行）》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

八、竞买资格审查

本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度，详见拍

卖文件。

九、其他需要公告的事项

(一) 竞买人须持有数字证书(CA)，方可登录网上交易系统，

申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到数字证书认证中心窗口，申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二) 拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外（如电话、邮寄、书面、口头等）其他形式的申请。

(三) 竞买人可根据需要，自行现场踏勘出让地块。

(四) 本次拍卖出让公告内容如有变化，出让人将在《青岛日报》等相关部门发布补充公告，届时以补充公告为准。

十