

与城市共生长 再启“金玉满堂”新章

中国金茂以长期主义叙写“青岛故事” 用运营未来的视野参与城市建设

日前,孙燕姿演唱会在青岛高新区连办两场,两天内近九万观众汇聚青岛北岸,单场人数创下今年新高。这并不是高新区第一次“火热”,据统计,2025年以来,高新区迎来毛不易、华晨宇、凤凰传奇等众多明星开唱,吸引近30万歌迷。

如此巨量的人潮涌入成为检验高新区商务商旅、商业配套等城市承载能力的“压力测试”。但令人惊喜的是,随着青岛金茂万丽酒店、青岛金茂源宿酒店等高端商旅配套的逐步启用,高新区顺利通过今年一次次“人流大考”。以青岛金茂酒店为例,在演唱会期间推出歌迷专属产品,组织大巴车接送散场后的住店客人,主动承担人流疏散任务,在社交媒体上也受到交口称赞。

孙燕姿的歌声已经消散,但这座城市的活力正持续升腾。从昔日盐田到今天的活力新城,中国金茂用11年光阴,在高新区东片区施展“城”意魔法,与高新区一起,将一片荒滩转化为功能完备的城市新核心区。



▲金茂中欧国际城。



■东方伊甸园。

北岸聚变 11年恢弘造城记

在青岛的城市发展进程中,高新区东片区的发展速度可谓是有目共睹,其中最具代表意义的当属金茂中欧国际城,作为片区配套最成熟的项目,中欧国际城引入万丽酒店、源宿酒店、全季酒店、桔子酒店等一大批酒店集群,涵盖高端、中高端到商旅快捷等各个层次,城市级商业配套金茂览秀城,以约19万方的体量,近300多个品牌,自开业以来便持续为高新区带来更丰富的购物、休闲、娱乐体验。

无独有偶,东方伊甸园于6月末盛大开业,这是全球第二座、亚洲第一座伊甸园,集休闲度

假、科普教育、沉浸演艺、娱乐体验、社会公益为一体。这一世界级大IP的开业,为青岛文旅的发展写下浓墨重彩的一笔,成为不少游客入青游览的第一站。

曾几何时,高新区东片区寂寥无人,虾池遍布,如今,金茂中欧国际城已成为城市北进的重要战略支点。除东方伊甸园、青岛金茂览秀城、金茂中欧科创园等城市顶级配套的落位,北京第二实验小学青岛分校、青岛三十九中高新分校等多所名校也陆续投入使用,从居住生活到全龄教育,从繁华商业到科创产业,从旅馆酒店到文旅新IP,中国金茂以“城市运营商”身份书写的青岛故事,印证了一个朴素的真理:当企业超越开发商角色,以运营未来的视野参与城市

建设,一片土地便能焕发无限可能。

与城市共生 以长期主义深耕

企业与城市,尤其是房地产开发企业与城市,应该是一种怎样的关系?毫无疑问,地产行业的大变革风暴,成了企业实力的试金石,企业不能单单是城市发展的“食利者”,而应当是城市功能升级换代的“驱动者”,是城市发展的合伙人。

纵观青岛人居发展,中国金茂是不可忽视的力量。回溯2010年,金茂最初于西镇打造市南金茂湾,不仅重塑了城市人居界面,更通过金茂湾购物中心的持续运营让“橘子海”的浪漫标签红

再添TOD强芯 李沧楼市开进黄金赛道

青岛地铁集团与华润置地将携手打造青岛TOD一号工程 周边热点板块项目加速出新

青岛北站TOD板块:

交通驱动的价值高地

青岛北站作为山东半岛地区最大的交通枢纽客流中心,其TOD板块的发展备受瞩目。该板块北至金水路、东至四流中路、南至太原路、向西延伸至胶州湾畔,处于市区几何中心,是连接南北城区的关键节点。高铁、地铁、跨海大桥、城市快速路等构建起的多层次立体交通体系,使这里成为交通枢纽的典范,每日巨大的客流量和车流量,为区域发展注入了源源不断的活力。

日前,青岛地铁集团与华润置地正式签署战略合作协议,双方将携手打造青岛TOD一号工程,共同探索“站城共生”发展新模式。双方将充分整合青岛地铁轨交枢纽资源与华润置地商业运营能力,践行“枢纽+生态+人文”理念,融合先进的TOD开发经验与城市服务生态,聚力打造集生态低碳、智慧高效、人文融合于一体的国际化社区样板,为青岛加快推进“10+1”创新型产业体系、建设现代化国际大都市注入新动能。

作为战略合作的重要落点,双方将先行推动国棉六厂片区焕新项目,围绕“纺织文化”与“胶济铁路”两大核心主题,打造一个强主题、轻文旅的目的地型项目,吸引过境及远端客群专程到访。

据了解,目前,青岛TOD一号工程建设全面提速,核心项目、关键配套与枢纽工程同步取得突破性进展。项目与中国十七冶集团签署投资合作协议,加速构建站产城一体化生态圈。位于核心区域的青岛北站东广场地下空间即将迎来主体封顶,建成后将高效串联周边多元功能区。

随着青岛北站板块不断发展,众多实力企业纷纷来此布局。例如,中国铁建在该板块内开发的峯悦湾项目,规划建设8栋17层小高层和4栋24—26层高层。建筑密度低至19%,没有底商设计,保障了社区环境的静谧性。

据了解,中国铁建·峯悦湾作为每周末日均到访达到“80+”的热门项目,去化最好的户型为119平方米的三室两厅小高层。“小高层的设计符合年轻人的置业需求,置业门槛相对较低,同时提供了较高的居住舒适度。项目的绿化率高达35%,容积率仅为2.90,这意味着小区内绿化覆盖较多,居住环境宜人,同时

行业观察

在青岛房地产市场版图中,李沧区占据独特而重要的位置。作为连接青岛主城区与北部区域的关键纽带,李沧凭借不断完善的交通网络、日益丰富的商业配套等优势,吸引着众多购房者目光。

近年来,李沧区楼市呈现出明显的板块分化特征,青岛北站TOD板块、李沧北板块和东李板块展现出了各具特色的“楼市路线”。



建筑密度适中,不会显得拥挤。”项目营销负责人表示。

顺行房屋(青岛)咨询总经理刘兴认为,青岛北站TOD板块的发展将对李沧区乃至整个青岛楼市产生深远影响。从短期来看,随着TOD项目建设和配套设施逐步完善,周边楼盘的关注度和吸引力将不断提升。从长期来看,TOD模式将促进区域产业升级和人口导入,形成一个集居住、商业、办公、休闲于一体的综合性区域。新就业岗位的产生将吸引更多年轻人才流入,增加住房的刚性需求和改善需求,推动区域房地产市场持续发展。

李沧北板块: 刚需的性价比之选

李沧北板块,具体包括南岭板块、青钢板块、十梅庵板块等区域。在青岛房地产市场中,李沧北板块凭借其独特的区位优势、性价比以及发展潜力,成为备受瞩目的热点区域。近年来,随着城市更新和基础设施建设不断推进,李沧北板块楼市呈现出蓬勃发展的态势,吸引了众多购房者关注。

在售新楼盘包括双子星城公园里、城建印象港、城投青云佳境等项目。双子星城公园里位于李沧北重庆中路与南岭三路交汇处,临近1号地铁南岭路地铁口,交通便捷。项目置业顾问介绍,“双子星城公园里可以说是妥妥的地铁房,另外为项目加分的,还有大型商业综合体王府井喜悦购物中心项目,目前正在建设中。”

位于李沧北城建印象港,是刚需购房者重点关注的楼盘之一。这个位于文昌路与遵义路交汇处,十梅庵公园北的住宅区,是青岛印象系列中的一员,与崂山的印象品、李沧的印象湾、即墨的印象川、西海岸的印象和等项目共同构建了城建的印象系列。项目营销负责人介绍,“目前正在售为95—127平方米三居室、四居室。项目最大亮点为九年一贯制学校——重庆中路学校的落地,给项目加持。”

城投青云佳境,位于李沧瑞金路1号线瑞金路站地铁口西侧300米左右,项目由国企青岛城投开发,国内一线房企越秀地产运营,“规划7栋住宅,主打建筑面积89平方米、109平方米、119平方米户型,刚需为主,边户一梯一户,中间户双开门电梯,全部独立电梯

前厅,加上阳台及设备平台赠送,得房率高。”据项目置业顾问介绍,项目附近的青岛58中附属实验学校今年9月正式开学,同时青岛五十八中北校区也将在今年启动建设。教育资源的汇聚,不仅为孩子们提供了更多元化、更高质量的教育选择,也为片区的发展注入了新活力,使得片区价值日益凸显。

青岛新荣房地产咨询负责人高程认为,李沧北板块的性价比是最大的优势,对于刚需购房者来说,置业李沧北是一个不错的选择。在购房时,购房者应关注楼盘的品质、开发商的信誉以及周边配套设施的完善程度,综合考虑后做出决策,“某些口碑有问题的项目,尽量避免。”高程提醒说。

东李板块: 改善型需求的理想之地

东李板块凭借其得天独厚的自然环境和逐步完善的配套设施,成为改善型购房者的热门选择。青岛房师傅地产咨询负责人李晨认为,东李板块在目前青岛主城区楼市中非常“抗打”,最大的优势是自然景观优美,非常宜居;商业配套方面成熟,板块内拥有多个大型购物中心和商业街,满足了居民日常购物和休闲娱乐的需求。

在房地产市场上,东李板块以中高端住宅项目为主,楼盘品质较高。户型设计偏向改善型,面积较大,注重居住舒适度和品质感。房价相对李沧其他板块较高,均价在25000—35000元/平方米左右。目前正在售的有世园金茂府、招商璀璨璟园、青铁芳华地等项目。

作为东李板块的“红盘”,青铁芳华地项目持续热销。项目营销负责人贺军蕊说:“项目成交持续向好的原因,最重要的还是地段足够优秀。还有一原因在于产品形态足够稀缺,纵观东李改善市场,140平方米以上户型集中扎堆,而芳华地项目则是精研改善型三居产品,建筑面积约100—120平方米极致宽境三居。以高得房率、高实用空间、高赠送面积的特点,填补东李市场改善三居的空白。”

刘兴认为,东李板块的发展得益于其优越的自然环境和合理的规划布局。未来,板块的“价值力”会继续上升,新介入的开发商如青特置业,已在此连续摘得两宗优质地块,后期必将打造新升级产品,提升区域的楼市竞争力,驱动区域迭代升级。

李鹏飞

楼市资讯

首批“好房子”建设经验做法发布

为加大“好房子”工作推动力度,住房城乡建设部近日发布《“好房子”建设经验做法(第一批)》,涵盖了出台推动政策、加强技术支撑、打造示范样板、强化科技赋能、优化物业服务 and 健全产业体系等6方面内容。

其中,出台推动政策方面,北京市印发“好房子”规划管理相关技术要点,通过底层架空、配建公共空间、增设风雨连廊等方式,补充公共服务功能,营造多样化生活场景。山东省对建设、购买“好房子”给予金融、财政政策支持,对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的,贷款额度可按一定比例上浮。

打造示范样板方面,一些地方打造新建“好房子”样板,例如福建省推动福州市、厦门市等地加快完善配套政策,选取部分保障性住房项目作为“好房子”试点。一些地方探索老房子变“好房子”,例如北京市开展“原拆原建”改造,推动老房子变“好房子”;浙江省宁波市探索打造高效率、高性价比的老旧住房“好房子”更新改造示范。

住房城乡建设部表示,接下来要在标准、设计、材料、建造、维护等方面系统发力,为人民群众建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

辛文

上半年房地产贷款增速回升

日前,中国人民银行发布2025年二季度金融机构贷款投向统计报告,二季度末,人民币房地产贷款余额53.33万亿元,同比增长0.4%,增速比上年末高0.6个百分点,上半年增加4166亿元。

2025年二季度末,房地产开发贷款余额13.81万亿元,同比增长0.3%,上半年增加2926亿元。个人住房贷款余额37.74万亿元,同比下降0.1%,增速比上年末高1.2个百分点,上半年增加510亿元。

宗和