

土地市场“秋播”忙 为购房种下“新期待”

9月青岛7宗地块入市 市北元鼎地块两巨头5轮角逐 西海岸6宗地块成交近20亿元

市北区：
核心地块引发5轮角逐

9月12日，市北区土地拍卖成为市场焦点。位于辽阳西路以南、南京路以西的元鼎地块公开拍卖，这宗地块占地面积26572.1平方米，规划建筑总面积63773.04平方米，土地用途为城镇住宅用地和商业服务业用地，其中住宅建筑面积54207.12平方米，商业建筑面积9565.92平方米，起拍楼面地价13100元/平方米，起拍总价8.35亿元，竞买保证金为1.67亿元。

如此优越的地理位置和规划条件，使得该地块备受瞩目。竞拍现场，青岛博莱置业有限公司和招商地产两家实力房企展开了角逐。博莱置业率先出价，招商随即跟进应价，经过5轮紧张有序的竞价，最终博莱置业以13180元/平方米的楼面地价成功摘得该地块，成交总价达8.41亿元，溢价率0.61%。

通过股权分析发现，青岛博莱置业有限公司为中海兴隆深圳地产有限公司全资子公司，而中海兴隆的股东为中海地产集团有限公司。

从地块的区位优势来看，它地处市北区CBD核心板块，周边汇聚了万达广场、卓悦里、京东MALL等商业综合体，商业氛围浓厚，是青岛主城区商务办公与消费活力的核心区域。同时，该地块邻近山东路、延吉路等城市主干道，交通十分便利，地铁3号线与4号线在此交汇，多条公交线路通达市区各板块，自驾经山东路可快速衔接胶州湾大桥、青岛站，满足居民日常通勤与跨区出行的需求。此外，该地块医疗与教育资源也较完善。

据了解，市北核心区上次宅地供应可追溯至2022年青岛三批次土拍。其中，CBD板块供应两宗地块均由多家竞拍，最终溢价均超15%，平均地价均为1.55万元/平方米，分别由华润置地及青岛城发拿下。

如今，华润置地打造的华润润府和青岛城发打造的青铁安澜地均已售罄，片区内在售商品住宅项目仅有诺德逸居，该地块稀缺性较为凸显。

对于中海而言，这是其在市北区的又一重要布局。此次拿下CBD商住用地，中海计划通过商业部分补充商圈业态、住宅部分打造改善型产品，进一步丰富产品线，巩固在主

行业观察

在城市发展的进程中，土地资源的合理配置与开发利用始终是关键因素。进入9月份，青岛土地拍卖市场持续升温，优质地块成功出让，吸引了多家实力房企角逐，为城市建设与发展注入新的动力。

截至目前，9月份青岛共成交地块7宗，以市北CBD元鼎地块最为精彩，引起两家央企5轮角逐。另外，西海岸6宗地块共成交19.63亿元也非常“亮眼”。

城区改善型市场的份额。而招商地产此次参与竞拍，是其近年来首次关注市北区CBD板块商住用地，虽最终未竞得地块，但也体现出对青岛主城区市场潜力的认可。

对比今年7月崂山区王家村17号地块“197轮竞价、17.8%溢价率”的激烈争夺，市北区CBD等成熟核心区因配套完善、地价透明，呈现“理性竞价、稳健成交”特征，符合当前房地产市场“稳地价、稳房价、稳预期”的调控导向。

西海岸新区： 6宗地块成交

9月份，西海岸新区共有6宗地块成交。9月15日两宗地块成交8.43亿元，9月17日4宗地块成交11.2亿元，6宗地块共成交近20亿元。

9月15日，青岛成功出让位于西海岸的两宗住宅用地，总建面约25万平方米，起拍总价8.43亿元，最终均以底价成交。

其中，珠光路北地块由青岛公元置业有限公司摘得，占地8.9万平方米，容积率1.26，成交楼面地价4593元/平方米，总价4.65亿元；地块需划拨8540平方米教育用地配建幼儿园。

东岳中路南地块由青岛华盛房地产有限公司收入囊中，占地5.15万平方米，容积率2.8，成交楼面地价2621元/平方米，总价3.78亿元。

亿元，距在建地铁6号线东岳路站约550米。

9月17日，青岛西海岸四宗住宅用地成功出让，这四宗地块分别位于胶州湾东路北侧(2宗)、镜台山路东侧(2宗)，总占地约16万平方米，总建面约30.8万平方米，拍卖起始总价11.2亿元。

具体来看，3034号地块(2号地块)位于胶州湾东路北、兰东路西，最终被城发集团(青岛)启盛投资开发有限公司以楼面地价3381元/平方米，总价0.86亿元斩获；3035号地块(1号地块)位于胶州湾路北、山海路西，被青岛灵山湾开发建设有限公司以楼面地价3457元/平方米，总价5.75亿元拿下；3038号地块(1号地块)和3039号地块(2号地块)均位于黄岛区镜台山路东、两河路西，均被青岛公元置业有限公司收入囊中，总价分别为0.69亿元和3.9亿元。

业内分析认为，此次西海岸新区6宗住宅用地的集中成交，不仅将进一步增加区域居住供应，丰富住房产品类型，还将通过配套设施完善提升居民生活品质，吸引人口流入，推动区域经济与城市建设持续发展。

崂山区： 高端住宅市场再添新期待

9月19日，崂山区王家村又一宗地块

(LS0301—36—1地块)发布出让预公告，引发了市场的广泛关注。该地块位于王家村梅岭东路以南、规划六路以东，占地面积约6470平方米，容积率2.2，建筑面积约14234平方米，建筑密度30%，绿地率35%，建筑高度54米。地块起拍楼面地价22039元/平方米，起拍总价3.14亿元。值得注意的是，这是王家村改造以来出让的第三宗地块。第一宗地块为去年二批次成交的柏悦府，成交楼面地价39516元/平方米、溢价率达37.23%，起拍楼面地价28796元/平方米；第二宗地块为君一于7月份斩获的17号地块，成交楼面地价26500元/平方米，溢价率17.78%，起拍楼面地价22500元/平方米。此次出让的36—1地块，起拍楼面地价均低于前两宗地块，较君一17号地块起拍价每平方米低461元，较柏悦府起拍价每平方米低6757元。

据了解，当前该区域内高品质楼盘项目汇聚，包括鲁信山东头项目、银丰玖玺城、银丰玖玺台、柏悦府、澜樾府、天一仁和吾疆、崂山首府、海信海德山庄、君一王家村17号地块、金鼎智达迪生山庄北两地块等。

从产品形态来看，目前区域内以小高层、高层产品为主，住宅价格多集中在6—7万元/平方米。随着此次新地块出让，青岛沿海高端住宅市场将迎来更多选择，有望进一步提升区域居住品质和价值。

对于9月青岛土拍市场的表现，顺行房屋(青岛)咨询副总经理李济表示，9月的土拍各有看点，市北区CBD地块的成功出让，将为该区域带来新项目，提升区域的居住品质和商业活力。中海地产的入驻，有望打造出高品质的标杆项目，吸引更多改善型购房者。而西海岸新区多宗住宅用地的成交，将增加区域住宅供应，满足不同层次购房者需求，促进房地产市场多元化发展。崂山区王家村地块的出让预公告，也预示着沿海高端住宅市场将迎来新的发展机遇。

青岛房师傅地产咨询负责人李晨认为，未来青岛土地拍卖市场有望继续保持活跃态势。随着城市更新进程的加快，将有更多优质地块推向市场。对于购房者而言，土地市场的活跃意味着未来将有更多的住房选择，无论是刚需还是改善型需求，都有望得到更好地满足。

李鹏飞

新闻速递

上月新房二手房价 延续下调降幅收窄

国家统计局近日发布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，房价延续分化调整态势。8月70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅总体继续收窄。

8月，青岛新建商品住宅和二手住宅价格延续下降趋势，其中新建商品住宅环比下降0.3%，同比下降1.5%；二手住宅环比下降1%，同比下降5%。

放眼全国，新建商品住宅方面，8月70个大中城市新建商品住宅环比上涨城市有9个，比上月增加3个，4个城市环比持平；同比方面，5个城市上涨，与上月持平。二手住宅价格方面，和新房市场略有差异，市场还在持续调整过程中。国家统计局数据显示，8月份环比上涨城市有1个，与上月持平。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，8月份房价上涨城市数量有增加，其中二线城市房价上涨城市数量增多，说明潜在购房需求较强，各地要消化好既有政策，持续促进需求释放和行情提振。同时，上海市场依然是行业的风向标。上海“沪六条”后，市场反馈积极，行情交易向好，上海市场对于其他城市有非常重要的启示。

辛文

多部门发文支持一刻钟 便民生活圈扩建升级

近日，商务部、住房城乡建设部等9部门发布《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》，提出，到2030年实现“百城万圈”目标，即确定100个一刻钟便民生活圈全国推进先行区试点城市，对地级以上城市主城区和有条件的县城社区全覆盖；建成1万个布局合理、业态齐全，功能完善、服务优质，智慧高效、快捷便利，规范有序、商居和谐的便民生活圈，打造500条“银发金街”、500个“童趣乐园”，推动一批基础型、提升型便民生活圈转变为品质型，居民满意度达到90%以上，商业网点连锁化率达到30%以上。

宗和



郭晶晶
移动爱家大使

移动爱家 让家更有AI



移动爱家光网
每个房间都千兆



移动AI云电脑
一机多用全家享



移动云安防
用AI守护更安心



移动健康宝
健康管理更智能



扫码咨询更多