

君一·雲启，青岛石老人海岸线上的“好房子”答案——

六米之上，海与生活皆开阔

在青岛绵延百余公里的海岸线上，“前海”二字是一段地理标注，也是一部关于居住理想与城市品位的无形认证。

从八大关浓荫掩映的老别墅，到麦岛沿岸次第生长的玻璃幕墙建筑群，再到石老人畔日渐丰盈的天际线，海景是高端人居中恒久且经典的底色。

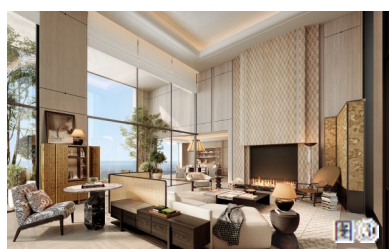
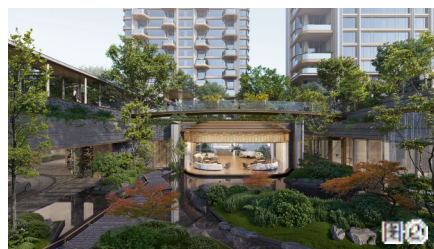
当人居需求从“拥有一处居所”转为“体验一种生活”，一个问题愈发清晰：这座山海之城，究竟需要怎样的作品，才能回应时代对“好房子”的深层期待？

4月26日，深耕青岛24年的君一控股，在石老人稀贵海岸线上，给出了自己的答案——君一·雲启。这是君一控股向“美好住居服务商”战略转型的一号作品，是一场涵盖战略、产品、服务、组织、文化的“五维焕新”之集中呈现。

君一控股董事长刘伟在发布会上直言：“君一要为用户打造极致体验的好房子、好社区、好服务。”

从拿地那一刻起，君一就在追问：什么样的作品，才能配得上这片天赋稀贵的土地？什么样的作品，才能承载业主对美好生活的想象？什么样的作品，才能穿越周期、沉淀资产、传承价值？

所有的追问，指向同一个方向：一部经得起时间检验的作品。



◆图①君一·雲启约120米超奢尺城市封面。

◆图②君一·雲启中央环岛。

◆图③君一·雲启309㎡户型约6.6米挑高空厅。

大师执笔：山海为卷，时间为鉴

一座能穿越周期的房子，是顶尖智慧与一方土地深度对话的结晶。在君一·雲启，这场对话的参与者，是国内设计界的三支顶尖力量。

面对用户全方位升级的住居需求，君一联袂国内顶尖设计团队——GOA大象设计、LANDAU朗道国际、CCD香港郑中设计，于石老人前海共同执笔。三大团队，三种视角，在同一片山海之间完成了一次高水准的合璧。

建筑，是向山海敞开的巨幕。GOA大象设计总建筑师田钰以青岛特有的“山海云瀑”为灵感，通过全玻璃幕墙与极窄铝型材边框的精妙结合，最大化消隐建筑与自然的边界。在这里，建筑不再是隔绝内外的墙体，而是一扇将天光云影引入室内的取景框。归家之际，身心在不知不觉间完成从城市喧嚣到居家松弛的转换。与此同时，精美的橱窗设计与留出外摆的公共空间，与城市

界面友好互动，让社区成为城市有机生长的组成部分。

景观，是承载日常的“第三空间”。LAN-DAU朗道国际设计总监叶琳岭提出了一个耐人寻味的命题：“设计，是与土地和未来使用者双向对话的过程。”在雲启项目设计上，他“消弭边界”，将午山的灵韵与黄海的辽阔，化作可感知、可参与、可生长的生活场景。在他眼中，景观不应是建筑的附庸，而是激发社区活力的灵魂所在。“未来的高端住区设计，一定会从‘形式驱动’转向‘文化与生活的双重驱动’。”

精装，是归家即礼遇的仪式巡礼。CCD全球合伙人陈彦豪取意传统建筑中的礼序空间，以当代极简美学进行转译，将CCD多年酒店设计经验系统地引入君一·雲启。业主每一次归家，都如同一场星级酒店的仪式巡礼——在摩登东方的格调中，与山海、与内心展开一场不动声色的对话。

三大团队的联袂，不是才情的简单叠加，而是对“好房子”的一次系统性重塑。雲启从诞生之初，便拥有了超越时间的审美品格。

抬板破界：六米之上，天地自宽

步入君一·雲启示范区，最先被感知的，并非某座建筑的单体之美，而是整个社区向上“抬升”的姿态。君一·雲启所带来的，不仅是一次建筑形态的迭代，更是一场颠覆传统社区认知的“空间运动”。

传统高端住宅社区，建筑立面再精美，公共与私密生活空间也往往被压缩在同一平面上——功能拥挤，视线受阻，人车交错，难以满足人们对高品质居住体验的深层需求。

君一·雲启的破题之道，是以崂山前海天然地势为基，整体抬板6米，将社区体验从平面拉升为立体，构筑出青岛高端人居中具有开创性的“抬板社区”。

这6米的抬升，是物理高度的跨越，更是生活维度的质变。

视野由此解放。得益于天然地势与整体抬板的叠加，社区二层即可平视甚至俯视周边楼宇的高层，昔日低楼层的视野压抑与隐私尴尬

被一扫而空，每一户都获得了近乎“空中院墅”般的开阔感与采光权。

主权由此重构。人车在此彻底分流，地面完全让渡给园林与步行，传统社区中人车混行、绿植被车道割裂的隐痛，终于得到疗愈。

空间由此活化。抬板所创造的最高约6米架空层，与下沉庭院、风雨连廊、出挑平台彼此咬合，构筑出一个垂直叠合的“立体花园”。安缙式的静谧美学与中国园林的曲折意趣在此达成微妙平衡。归家之路不再是穿过单调的大堂与电梯，而是一场在浮岛、花境与潺潺水声中穿梭的沉浸漫游。

这6米的巧思，从根本上重塑了居住者与公共空间的关系，让空间的价值不再局限于室内，而是延伸至社区的每一个垂直角落，为青岛高端人居确立了新的坐标。

十余首创：不囿于标，不负于心

当行业还在讨论标准，有人已经在追问生活本身。君一·雲启的产品哲学，不是对标规范，而是对准人心——那些看不见的用心，才是高端人居真正的水火岭。

2025年，国家将住宅层高下限由2.7米提升至3米。这场被业内称为“底线革命”的调整，在君一·雲启只是起点。项目将层高全面提升至3.3米，部分309平方米户型更享有6.6米挑空客厅，这是对“空间获得感”的深度追求，中央空调、新风系统、地暖得以从容铺陈，落地窗延伸至更高，山海框景入室不再有视野的折损。

这份执念，更凝结为一连串刷新市场认知的引领性设计：约11米的恢弘无柱挑高大堂，让归家第一眼便予人震撼与安宁；高奢酒店式车马院，穹顶由96块、每块重达300斤的发光玉石精密拼接，地面以3万余块马蹄石手工铺就，模拟滨海石滩的自然肌理，让泊车入库也成为一种仪式；以4000余平方米、12大主题会所，将户均配套面积推升至约24平方米，生活的丰沛度由此可触可量。

十余项引领市场的突破性设计，一百余项精雕细琢的细节，其背后是偏执和用心。

设计团队深度访谈数百位用户，遍访全国优秀案例，为寻一株姿态卓绝的造型赤松，十余次往返泰山，终得心头所好。正如团队所言：“在雲启，哪怕一块玻璃的转角角度与拼缝，都要反复推敲好几轮。”

这种“作品思维”，超越了以销售为目标的“产品思维”。项目不再追问“标准是什么”，而是追问“生活需要什么”。

君一·雲启用行动证明，真正的高端人居，

其高度并非由地段决定，而是由无数个毫厘之间的用心堆叠而成。

服务入微：智慧有温，礼遇无声

高端人居的质感，源于硬件空间的营造，更藏于日复一日的真诚守护与精神丰盈。交付房子只是开始，交付一种经得起时间检验的“好生活”，才是高端人居的核心命题。

在雲启，服务的边界，始于人心，归于人心。让家比你更懂你。发布会上，海尔智慧家庭研究院副院长牛博深度解读了落地于君一·雲启的全场景智慧生活解决方案：“在你开口之前，一切已准备就绪；在你离开之后，守护仍在继续。”当住户的车驶入社区，家中的空调与灯光已悄然准备就绪；指尖在手机屏幕轻轻一划，全屋设备状态一目了然，操作如同“玩游戏”般简单直观。

让服务拥有温度。发布会上，君一旗下高端服务品牌“君一服务”重磅亮相，并与全球知名国际服务机构“金钥匙国际联盟”正式签约授牌，标志着君一的战略焕新完成了从“造好房子”到“造好生活”的关键跨越。依托室内恒温泳池、健身区、女王厅、私宴厅等九大志趣场景，君一服务为业主提供从高阶私教、形象管理到家宴定制的一站式礼遇，让志趣融入日常。

这份守护，贯穿于全周期。从案场阶段以“金钥匙”标准实现的“五感升级”预判式礼遇，到交付前“一房一验”的品质严控、专职管家全程陪同的一站式交付，再到贯穿日常的全维度社区运营——君一服务以一个层层递进的体系，践行着“懂你、懂家、懂生活”的承诺。

服务的深度，不止于物质层面的妥帖，更在于精神层面的滋养。君一携手“总裁读书会”青岛中心，共同打造的“阅山海”读书社群正式揭牌。未来，这里将定期举办高端闭门读书会，邀请行业大咖、知名学者作为领读人，进行有主题的深度研讨。

当社区从物理会所升华为精神道场，雲启便超越了一座房子的物理意义，这才是“社区”二字的理想形态，也是君一“服务无界”理念的有力延伸。

发布会的帷幕虽已落下，但真正的体验才刚刚开始。五一期间，君一·雲启实景示范区正式开放。届时，约11米挑高大堂的震撼、抬板之上的开阔视野、立体花园的移步异景，都将从蓝图变为可触可感的现实。

对于青岛的改善人群而言，雲启的到来意味着：他们终于不必再艳羡一线城市的高端住宅样本，因为在这山海间，一个足以与之对望、经得起时间沉淀的“好房子”时代已经到来。徐晶

青州市城阳区国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青城自资告字[2026]2号

经青州市人民政府批准，青州市城阳区自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地面积(㎡)	规划设计主要指标			出让土地部分								
				容积率	建筑密度	绿地率	土地用途	土地面积(㎡)	出让年限(年)	规划建筑面积(㎡)	拍卖起始价(楼面地价)(元/㎡)	起始出让金总额(人民币)(元)	竞买保证金(人民币)(元)	住宅小区智能化等级	备注
1	370214001504GB00144	城阳区城阳街道国城路以西、硕阳路以北	35945	>1.0且≤1.6	≤28%	≥30%	城镇住宅用地	35945	70	57512	3749	215612488	43122498	品质级	青城自资预告字[2026]1号出让预告宗地

地块项目周边配套情况：

道路交通：地块临近地铁1号线东郭庄站和沟岔站，地块西侧为春城路，南侧为硕阳路。

教育与医疗：地块南侧为国城小学，东侧为城阳十五中学；地块南侧为城阳玛丽医院、正阳心理医院、圣林源老年医院；地块周边规划有18班小学、6班幼儿园、48班初中、街道级卫生服务中心等。

文体及商业设施：地块北侧为规划综合文化站，地铁沟岔站和东郭庄站周边规划两处综合商业设施。

注意事项：

1. 楼面地价是指单位建筑面积的土地价格。出让金总额是指成交楼面地价与公告出让土地部分规划建筑面积的乘积。

2. 拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。

3. 本次出让地块装配式建筑等相关要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。

4. 本次出让住宅地块内配建设施，竞得人要按照《建设用地规划设计条件通知书》、青岛市《关于加强新建住宅小区配建养老服务设施用房规划、建设和移交管理的通知》(青民福[2019]29号)及《关于加强新建住宅小区配建养老服务设施用房规划、建设和移交管理的补充通知》([2025]036号)要求建设并无偿移交给相关部门。

5. 竞得人要按照《山东省文物保护条例》等文件以及文物行政部门相关要求，依法进行考古调查、勘探工作。

6. 本次出让宗地砂石资源归国家所有，建设项目需动用砂石资源的，应按照有关规定编制砂石资源利用方案，按程序报批。涉及砂石资源交易的，纳入县级以上公共资源交易平台处置。

二、竞买人范围

中华人民共和国境内的具有房地产开发资质的法人和其他组织，除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外，均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

本次只接受单独申请，不接受联合申请。本宗地不接受地方政府融资平台公司(以自然资源部动态监测监管系统推送清单为准)、个人(含多人、个人与企业联合体)竞买申请。青州市、区(市)国有企业报名参与本地块竞买时，应将参与竞买的相关信息按规定向属地人民政府(或同级财政、国资等部门)报备，并将完成报备手续的证明材料上传交易系统(如有主管部门批复材料应一并上传)。

参与竞买的企业股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人应承诺购地资金为自有资金，竞买人提交竞买申请时，应按照网上交易系统提示，同步上传房地产开发资质证明文件，提交资金承诺书(详见拍卖出让文件)说明购地资金来源，竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的竞买保证金资金来源的审计报告，地块最终成交价格大于竞买保证金的，支付的剩余购地资金也需要提交审计报告，剩余购地资金来源的审计报告须在按规定缴清全部国有建设用地使用权出让价款后5个工作日内出具，并报至我局，土地出让人将会同金融管理等相关管理部门委托会计事务所开展购地资金审查。规定时间内未能提供购地资金来源审计报告的，取消竞得人(暂定)竞得资格，并扣除竞买保证金的50%，已签订出让合同的解除土地出让合同，定金作为违约金不予退还。经审查审计结论与承诺不一致的，已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》，并扣除竞买保证金的50%；已签订出让合同的解除土地出让合同，定金作为违约金不予退还。

《成交确认书》签订后，竞得人须在规定时间内与青州市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人如若在城阳区内存立具有独立法人资格的公司(全资子公司)，须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内的企业30个工作日内)由新公司与青州市城

区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》，竞买人在报名时应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青州市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称：网上交易系统)进行。网上交易系统通过青州市公共资源交易电子服务系统(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage>)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入。

竞买人应提前进入交易系统首页，阅读《竞买人操作指南》《数字证书申请指南》，使用《竞买人模拟系统》熟悉操作，确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块不设底价，采用增价拍卖方式，按照价高者得的原则确定竞得人。

四、拍卖文件的取得：

本次拍卖出让的详细资料和相关要求，详见《青州市城阳区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《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易系统工作的通知》等资料。

申请人可于2026年5月9日至2026年5月20日，凭数字证书(CA)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。

五、竞买申请及竞价权限的取得：

申请人可于2026年5月11日9时至5月20日16时(以网上交易系统服务器时间为准，下同)登录网上交易系统，提交竞买资料并缴纳竞买保证金。竞买保证金的到账截止时间为2026年5月20日16时，竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

竞买资料包括《竞买申请书》《承诺书》等资料，统一使用本拍卖文件提供的样本格式，若由预告申请人关联单位报名竞买的，连同《关于关联单位相关信息的说明》，签字盖章后上传。申请人根据自身竞买情形，按照系统提示，选择填报《竞买申请书》的格式(一般格式的，拟成立全资子公司的)。申请人提交的竞买申请通过网上交易系统的审核并按足额缴纳竞买保证金后，需登录网上交易系

统自行查看竞买保证金到账情况，并领取竞买号牌，获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间：2026年5月21日上午9:00。

七、其他需要公告的事项：

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统，参加网上拍卖出让活动。因本公告地块拍卖采用新版系统，旧版CA证书无效，需办理新版CA证书进行登录报名。办理地点：青州市市北区镇江路16号-1(青岛CA)。联系电话：0532-85938170。

(二)本次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)网上拍卖实行资格审查后置。根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》，网上交易成交后，竞得人(暂定)提交相关资料进行审查。未通过审查的，撤销竞得人(暂定)的竞得资格，扣除竞买保证金的5%；竞得人(暂定)未按规定提交纸质申请文件，或竞得人(暂定)逾期、拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，撤销竞得人的竞得资格，扣除全部竞买保证金。竞得结果无效，另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括：水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)

(五)申请人对拍卖出让文件有疑问的，可以在网上拍卖开始前以书面或者口头方式向出让申请人咨询。申请人自行踏勘出让地块，参加竞买均视为同意土地交付条件即为踏勘时现状土地条件。

(六)本次拍卖出让公告内容如有变化，出让申请人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。

八、联系方式：李安 0532-87868971

联系地址：城阳区城阳街道顺城路6号

青州市城阳区自然资源局

2026年4月30日