

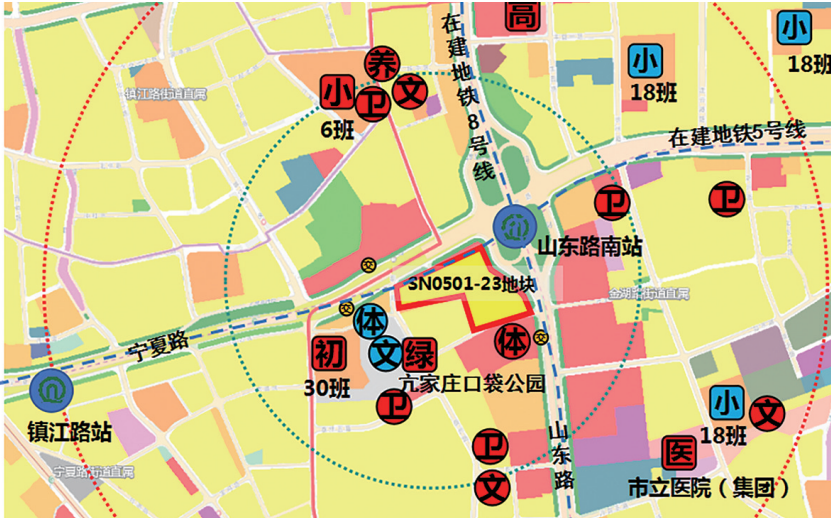
# 10.15 亿元，岛城住宅用地今年首拍

## 华润携手青铁拿下市南百安居地块 每平方米成交单价12562 元

本报1月14日讯 14日，青岛住宅用地市场迎来2026年“第一拍”。市南区原百安居地块最终被华润置地(山东)发展有限公司、青岛青铁智能科技有限公司联手以总价10.15亿元、单价12562元每平方米成功拍得。

地块位于市南区泰州路以东、宁夏路以南、山东路以西、泰州六路以北，总占地面积29795.5平方米，容积率2.9，规划建筑面积8.64万平方米。其中，居住部分将建设“安全、绿色、舒适、智慧”的高品质住宅，满足居民的多样化改善需求；商业服务部分将打造高品质办公空间，为城市产业升级与集聚发展提供优质载体；公共配套部分包括幼儿园与托育设施、养老服务站和街道全民健身中心，将缓解周边家庭“入托难”问题，为长者提供安全、便捷、专业的社区养老支持，进一步丰富居民文体生活。地块起始楼面价12562元每平米，起拍总价10.15亿。该地块原为百安居与五星电器商业项目所在地。面对地块历史沿革复杂、权属有待厘清等多重挑战，市自然资源和规划局通过优化收储流程、压缩审批环节、强化联动攻坚，有效疏通项目堵点，确保地块以“净地”形式顺利上市。

该地块作为市南中东部近年来罕见的优质涉宅地块，区位优势十分明



百安居地块位置图

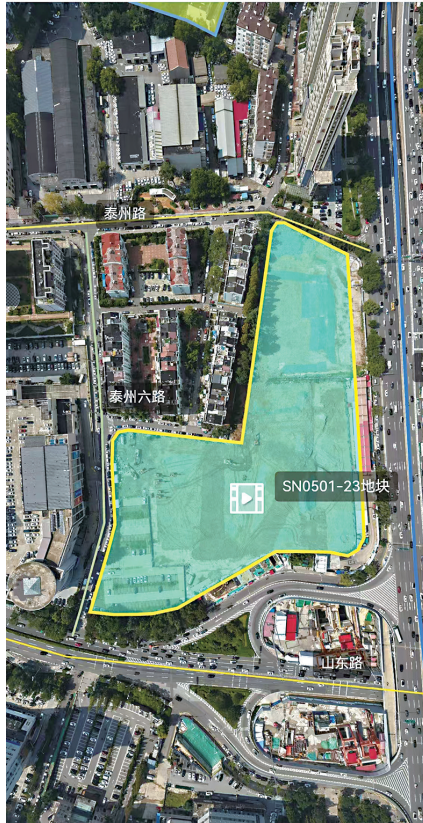
显。地块紧邻在建地铁5号线、8号线山东路南站，地铁上盖，为后续打造TOD综合体奠定了基础；周边2公里范围内覆盖中学、小学等优质教育资源，医疗和商业配套也非常成熟。

价格方面，百安居地块起始楼面地价12562元每平方米，与市南近年亮相的在售新项目（保利青铁天珣瑞海地楼面地价14020元每平方米、海诺繁华序楼面地价14300元每平方

米）对比有明显优势，为项目后续打造高性价比产品、优化产品配置预留了充足空间。

华润+青铁此前已合作开发崂山华润城等项目。此次百安居地块成功出让，不仅为市南新房“补仓”，更以“商住+教育+体育”复合规划引发市场对主城区城市更新路径的深度探讨。

（青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 徐美中）



# 青岛 2025 年住宅法拍房拍出 1009 套

## 大户型改善房源竞拍激烈 近四成房源“一手成交” 平均成交折价率为81%

### 全年法拍房成交 1009 套

据安居法拍网数据，2025年，青岛市住宅类法拍房共计上拍2175套，成交1009套，整体成交率为46%。总成交金额达12.32亿元，平均成交折价率为81%，显示出法拍房市场在价格上具备一定吸引力。

从各区市表现来看，黄岛区凭借其区域面积和房产存量优势，在上拍量、成交量和成交额三项核心指标上均居首位，全年上拍744套，成交348套，成交金额为2.98亿元。市南区以成交额2.21亿元排名第二。崂山区以成交额2.02亿元排名第三。

在成交率方面，崂山区以68%的比率领先全市，市北区以65%和李沧区以62%紧随其后，这三个区域构成了清仓率超过60%的“高清仓区”。从竞拍活跃度来看，市南区和市北区竞争最为激烈，平均每套房产出价次数分别达到24次和22次，反映上述区域房产受关注度相对较高。

个别房产的竞拍过程展现了市场的热点所在。其中，市南区紫荆关路的一处住宅经过多达242轮竞价，最终以354万元成交，远超其154万元的评估价；市北区大沙路一处房产也经历了176轮竞价；崂山区香港东路某住宅以130轮竞价、215万元成交，同样高于172万元的评估价。这些案例直观体现了核心区域优质资产备受追捧。

### 热门法拍房大户型占一半

记者查阅京东法拍平台数据发现，在竞拍最为活跃的前40套房产中，出价次数从242次到47次不等，竞争激烈。深入分析这些热门标的，一个显著



趋势浮出水面：改善型需求正在涌入法拍市场。在这40套房产中，面积超过120平方米的房屋有20套，占比一半；面积超过100平方米的房产则达到26套，平均面积达153平方米。此外，有9套房屋为顶楼、顶楼复式或一楼、一楼带院等稀缺户型。这组数据清晰地表明，除了传统的黄金地段、优质学区等刚性配套资源外，兼具功能性与舒适性的“宜居性房屋”正在法拍市场中强势走俏。

即墨区文峰路一处129平方米的房产，评估价88.3万元，经过124轮激烈竞拍后，最终以153.2万元成交，溢价率高达73.5%。其高溢价的核心动力并非来自地段，而是其较新的房龄、合理的户型以及在区域内相对突出的居住品质。同样，黄岛区连江路一处143平方米的一楼房产，凭借评估报告中注明的“赠送地下一层及附带院落”这一稀缺卖点，吸引了4人报名并经过57轮竞价后方才落槌。崂山区同安路一处顶楼带阁楼的房屋，13位竞买人经过65轮角逐，最终将这套144平方米的房屋推至310万元的价格成交。

据业内人士介绍，早期法拍房主要由熟悉规则、擅长处理复杂产权问题的专业投资者购入。随着房地产市场热度攀升，房价持续走高，法拍房因其普遍低于市场价的优势，开始进入广大普通购房者的视野，最初吸引的是对价格极其敏感的刚需一族。而近年来，随着市场教育完成、“捡漏”成功案例增多，以及一批提供中介服务机构的出现，法拍房的交易安全性与便捷性大幅提升。这使得许多原本在二手房市场寻找改善房源的市民，开始将法拍房列为置业重要选项。

### “一手成交”凸显性价比

在法拍市场，不仅改善需求热度攀升，也是刚需家庭较为重要置业通道和观察二手房市场的窗口。根据安居法拍网数据，2024年度青岛住宅法拍房成交806套，而2025年成交1009套，同比增幅显著，达到25.2%。

刚需“冷静”入场，“一手成交”占比颇高。记者查询京东法拍平台2025年成交的443套房产样本发现，其中“一

手成交”的房屋达到180套，占比约40.5%。这组数据意味着，每成交10套法拍房中，便有超过4套是以零竞价的“底价”模式拍出，这是法拍房“捡漏”直观的表现。对于预算严格、不愿或无力参与多轮竞价的刚需购房者而言，这类房源意味着确定的成本和更高的成功率。当然一手成交不乏好房，例如，崂山区合肥路一处114平方米的房屋，最终以低于评估价近70万元的价格成交；李沧区广水路一处2019年交付的113平方米次新套三房，以111万元价格成交，明显低于同小区二手房的挂牌均价，性价比突出。

价格最能打动消费者，但法拍房与传统二手房性质略有不同。盈科（青岛）律师事务所法拍团队田雅萱律师表示，在过户方面，二手房过户手续相对较为常规和标准化。买卖双方签订购房合同，双方携带相关证件（如身份证、房产证、购房合同等）到当地不动产登记中心办理过户手续，缴纳相应税费，审核后领取新的房产证。法拍房过户手续因其特殊性而略有不同。缴纳完房屋全款后，带着法院出具的有效文书（如执行裁定书、拍卖成交确认书等）可直接到房管机构办理过户手续。在税费方面，部分法拍房可能存在前业主欠税、需要二次缴税情况。因此试水法拍房务必做好背景调查，并留足充裕资金以应对可能产生的额外税费。在贷款方面，法拍房首付款比例以及贷款利率与二手房一致，但银行在抵押登记未落实前就要发放贷款，银行的贷款审核则更为谨慎，并且为降低业务风险，银行需要保险公司提供阶段性保证保险，购房者需充分做好提前量准备。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 陈小川