

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、专业的社区养老服务支持,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

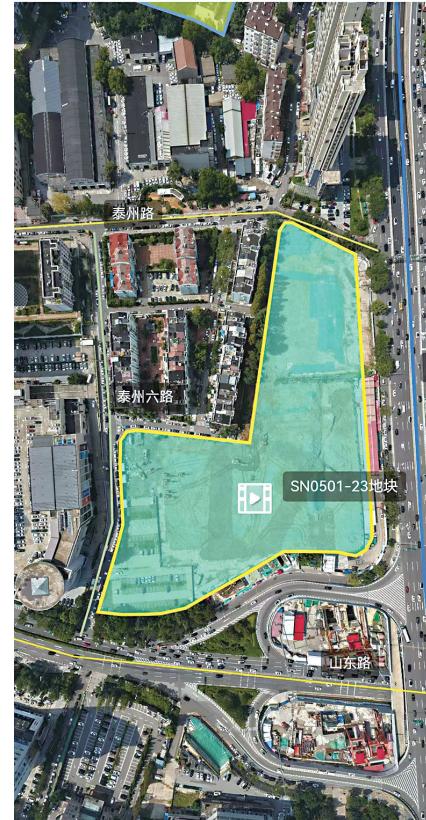
显。地块紧邻在建地铁5号线、8号线山东南路站,地铁上盖,为后续打造TOD综合体奠定了基础;周边2公里范围内覆盖中学、小学等优质教育资源,医疗和商业配套也非常成熟。

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

近日,安居法拍网发布青岛住宅法拍房数据,2025年成交1009套,较2024年度(成交806套)增幅显著。记者统计京东法拍平台数据,近四成房源以“一手成交”方式被“捡漏”。与此同时,核心区优质资产与大户型改善房源则引发激烈竞拍,单套房源最高竞价达242轮。法拍房正成为满足多元化住房需求的重要渠道。



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“宜居型房屋”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,法拍市场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(如身份证件、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)