

# 新地块入市 谁是你的「菜」

我市第三次集中土拍成交30宗地块 多个高质量地块给楼市注入活力



## 开发商上演抢地大战

第三次土拍出让的33宗地块，其中主城区共推地14宗，占比42.4%，西海岸共推地12宗，城阳区、高新区、崂山区分别推地5宗、1宗、1宗。9月15日率先开始的是市南、市北、李沧共14宗地的拍卖。11宗毫无悬念的底价成交，而捷能中泰地块和碱厂共计3宗地流拍。

市南区2宗商住地位于沿海一线地段，位置优越且稀缺，最终均底价成交。其中，南京路1号地块占地面积9576.6平方米，总建面89062.38平方米，被青岛海诺建融置业有限公司成功竞得，成交楼面价12665元/平方米，总价11.28亿元。香港西路52号、52号甲地块为原招商局地块，占地面积9134.3平方米，总建面50238.65平方米，起始楼面价15190元/平方米，被青岛海山成置业发展有限公司竞得。而市北区4宗地块中，原百安居人才公寓地块位于辽阳西路以北、辽源路以南、福州北路以西，占地面积37043.7平方米，规划建面15.14万平方米，起始楼面价为10714元/平方米，起拍总价16.22亿元，被青岛市北城发产业发展有限公司底价竞得。抚顺路地块被青岛通和房地产开发有限公司、青岛市北城发产业发展有限公司联合竞得，成交楼面价9820元/平方米。长沙路116号水清沟改造地块被青岛青实投资控股有限公司、青岛环海湾明德置业有限公司、青岛风貌保护街区运营管理有限公司、青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司竞得，成交楼面价11000元/平方米。流拍的捷能地块，早在第二次土拍时遭遇过流拍，如今挂牌价下调，但依然无法摆脱无人出价的命运。

李沧区此次共出让8宗地，最终6宗底价成交、2宗地流拍。其中，颇受关注的北方汽车交易市场地块被青岛四维置业有限公司竞得，成交楼面价9285元/平方米。老鸦岭地块位于枣山路以南、老鸦岭水库以西、青山路以北，被青岛中青天一置业有限公司竞得，成交楼面价10500元/平方米。世园会旁4宗地中，金茂&城通世园获得世园会西片区3宗地，总占地面积106398.9平方米，规划总建面208896.1平方米，成交楼面价同为12000元/平方米；LC0604-03地块由和达竞得，成交楼面价12000元/平方米。此外，碱厂区2宗地因无人出价而流拍。

第三次集中土拍首日，整个现场多少有些波澜不惊，除了流拍的3宗地块之外，其余多是底价成交。而第二天，高新区、崂山、西海岸先后登场。位于崂山区松岭路以东、金岭美地小区以西、仙霞岭路以北、银川东路以南的一宗地块引来海信、银丰和中金国泰3家竞买人争夺。买家轮番出价，经过98轮、近153分钟“鏖战”，最终超过最高限价，转到线下竞高品质商品住宅(包括绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑)建设和摇号环节。最后，该地块由银丰摇号获得。



有着优质配套资源的项目依然不愁卖。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



## 市场分析

## 未来多个品质楼盘将诞生

第三次集中土拍土地供应量虽然不是最大的一次，但就品质而言却是今年以来最高的一次，多个高质量地块入市，无疑给市场注入了更多活力。

### ●南京路1号地块

该地块被青岛海诺建融置业有限公司竞得，地块占地面积9576.6平方米，容积率9.28，总建面89062.38平方米。今年3月14日这一地块的调整控规发布，商务用地改为商住地，容积由7.4调整为9.3；计容建面由7.4万平方米增加为8.93万平方米；建筑限高由原来的160米改为240米，建设成一个高度240米的瞰海商住综合体。因为有了住宅，让该地块格外受关注，这里距离浮山湾海岸线仅有400米，可谓是前海一线最后的黄金地段，将建成类似海天公馆的超豪华住宅。值得注意的是，不远处同时被拍卖的还有原招商局地块，该地块位于深蓝中心和海天中心中间位置，占地面积9134.3平方米，容积率5.5，楼面价15190元/平方米，总价7.63亿元。这是三批次起始楼板价最高的地块，也是本场成交单价最高的地块。最终该地块被青岛海山成置业发展有限公司竞得。

### ●市北百安居地块

该地块为城市更新试点项目，位于辽源路以南、福州北路以西、辽阳西路以北，占地面积37043.7平方米，容积率为3.6，楼面价为10714元/平方米，总价16.22亿元。最终被市北城发竞得。来自卓易数据的消息显示，出让文件中商业部分初步规划建有麦德龙商场。除了楼下的商业配套，紧邻今年将通车的4号线福辽立交桥站，交通便利。唯一存在的问题是南侧为辽阳路高架桥略有噪音和光线的影响。但从曝光的最新建设方案来看，商业部分排布在前，对住宅部分影响应该较小。

### ●抚顺路地块

该位于人民路以东、鞍山路以西、抚顺路以南，康平路以北，占地面积20827平方米，容积率2.0。该地块是今年7月份刚刚调整控规，由

商务商业用地调整为商住用地，规划方案也已公布，根据规划建设6栋住宅楼+2栋颐养中心，共规划户数250户。这一地块位于老四方区域，生活配套较为成熟，对于习惯周边生活氛围的人群有着不错的吸引力。

### ●老鸦岭地块

位置在李沧区，位于枣山路以南、老鸦岭水库以西、青山路以北。占地面积4.29万平方米，容积率2.7，楼板价10500元/平方米，总价9.5亿元。该地块最大的优势在于环境，东侧与老鸦岭水库相邻，南侧与象耳山公园相邻，地块旁边是鲁信南海花园二手房均价2.7万元。

### ●世园会地块

此次拍卖的世园会旁4宗地总占地面积17.32万平方米，总建面29.27万平方米，成交总价34.45亿元，地块后靠群山，环境优势明显且属于台地地形。其中金茂&城通世园获得世园会西片区3宗地，这里位于山脚下，紧邻世园会，拥有极佳的生态环境资源，而且容积率仅为1.7，未来将以低密洋房为主。

### ●白云山地块

地位于地块位于城阳区城阳街道春阳路北、青新高速东，总占地面积97103平方米。该地块规划方案已在7月公示，这两宗地位于城阳区城阳街道白云山板块，紧邻白云山公园和清华育才城阳实验学校。同时距离高速路也并不远，周边配套完善，虽在周边区域，但也拥有进出主城的便捷交通。

### ●钟家沟地块

钟家沟地块是这次争夺最为激烈一宗土地。该地块商住比5:5，占地面积38297.8平方米，容积率2.8，楼板起拍价12963元/平方米，起拍总价12.31亿元。地块位于崂山区的黄金地段，地势较高有部分瞰海楼层。该地块规划方案曾于7月份公示，将建设5栋住宅，2栋办公(1栋15F+1栋26F)、1栋4F商业，总户数446户。地块与佳源华府相邻，不远处还有低密的海信海德山庄。



## 相关链接

## 市场下行 开发商拿地更谨慎

第三次土拍结束之后，有统计显示2022年已经进行的3批次土地集中拍卖，共计成交71宗，总建面488万平方米，总价298.5亿元，与去年全年1113万平方米相比，相差甚远。卓易数据分析表示，市场端的销售情况传导至土地端，开发商缩小版图，对于拿地更是谨慎出手。从本批次的土拍结果可以看出，平台公司唱主角，全国性的头部房企除金茂之外几乎没有一家出手。而且市北和李沧共计3宗地块流拍，其中原因有业内人士分析，也是因为开发体量太大，加大了开发商的去化难度，在眼下市场环境下，

更是不敢贸然出手。乐居地产有关人士分析认为，在“三道红线”以及市场环境的作用下，房企拿地更为谨慎，投资资金池倾向于能级高的一二线城市，同时对于地块素质和指标的考察更加重视。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注

“青岛早报地产”