

# 出让地块14宗 时间跨度3个月

今年首次土拍名单公布 除了数量和位置出让制度也有相应调整



小鹏看房

拨拨拨灵灵灵

82888000

2月21日,青岛市自然资源和规划局网站发布《关于发布青岛市市辖区2023年第一批次拟出让住宅用地详细清单的公告》,青岛市辖区2023年第一批次出让住宅用地详细清单正式公布。根据清单本次计划共出让地块14宗,涉及崂山、市北、李沧、城阳、西海岸,地块数量低于去年第一批次16宗的供应量。除了供地数量和位置,在此次发布的公告中,最值得大家关注的还是土地集中出让制度也发生了相应调整。

## 供地数量缩水 政策导向明显

根据相关公告显示,青岛2023年共计出让地块14宗,这与2022年第四次土拍的40宗地的规模相比,出现大幅度缩水。土地供应数量下降,在业内人士看来,一方面是距离上次去年12月土拍时间较近,而当时40宗地的规模,开发商也需要时间“消化”。另一方面受制于房价波动、贷款利率下调等因素持续影响,市场观望情绪依然浓厚,包括青岛在全国及地方各地楼市回温缓慢,库存压力较大。据青岛锐理数据显示,2022年全市商品房新增供应1136万平方米,同比下降33.2%;商品房成交套数12.7万套,同比减少10.9%。截至2022年末全市商品房市场存量降至27.74万套,约3316万平方米,当前去化周期约26个月,去化压力依然较大。在这样的背景之下,调整土地供应规模,也能看出政策对于市场的引导作用。

## 不再集中拍卖 政策再次调整

除了数量的减少,在青岛市自然资源和规划局发布的2023年第一批次住宅用地拟出让地块详细清单的公告中,最后的备注一栏出现“地块最晚于2023年5月20日前发布出让公告”。来自青岛锐理的相关专家分析,这意味着第一次土地拟出让的时间段从2月21日一直到5月20日,跨度调整为3个月,实施了两年的土地出让“两集中”制度,正在发生调整,虽然仍需集中发布土地出让清单信息,但不再集中组织出让和成交活动。

其实,有关集中土拍政策的调整,早在年初自然资源部办公厅下发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》明确,对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过3次”。另外通知中还有“每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月”“详细清单内的地块可以分批次出让,但必须在公开时间段内全部推出”等条文。2月3日,自然资源部回应,该文件是自然资源部印发的对地方住宅用地供应工作进行的指导文件,不是要取消集中供地制度,而是优化完善集中供地政策,更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

对于政策的调整,来自青岛锐理的专家认为,建立新的拟出让地块清单公布制度,在房地产业流动性压力仍然较大的情况下,放宽全年供地批次数量的限制,明确3个月的缓冲期,以及根据商品住房去化周期长、土地流拍率高等控制供应等,可以让开发商充分消化吸收地块信息和竞争环境,有助于缓解开发商的资金压力,降低同批次地块入市的竞争强度,进一步稳定房价、地价和市场信心。



土拍制度相应调整将进一步稳定房价和地价,提振市场信心。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 名单发布 14宗地块在这些区域

### 【市北区】

2023年第一批次,市北区拟计划出让地块3宗,占地面积约16.7万平方米,分别是中车四方厂区二期地块、捷能中泰片区北地块、郑州路改造地块。

◆**郑州路地块** 郑州路两侧改造项目地块,位于商丘路以东、成才路以南、规划一支路以西、规划三支路以北围合区域,商住用地,占地面积1.6万平方米,容积率为2.9,建筑面积4.64万平方米。该地块为早先公布的闫家山TOD核心区。根据此前的信息,闫家山TOD核心区围绕青岛科技大学,集聚产业研发孵化功能,完善高品质居住及配套服务,打造为生态友好、交通便利、服务多元、学产研居融合的新材料科创城。郑州路片区运用TOD开发模式,建设集科研总部、贸易金融于一体的高端新材料产业聚集区。

◆**捷能中泰地块** 捷能中泰地块位于水清沟河以东、李村河以南、四流南路以西、唐河路以北的围合区域,紧邻地铁1号线胜利桥站。两宗地块占地面积11.59万平方米,规划建筑面积约40.56万平方米,其中住宅规划建面约28.39万平方米。2022年集中批次供地中,127-1地块因无人出价,遭遇流拍,此次再度拟出让。根据规划,该地块拟建设以大健康智慧型产业为核心,医药美妆、高端酒店、高品质居住于一体的综合项目。

◆**中车四方厂区二期地块** 地块位于杭州路以西、胶济铁路线以北、兴隆路以南、兴隆一路以东合围区域内,占地面积约9.4万平方米,容积率2.8,商品住房用地。

中车四方智汇港项目位于杭州路以西、胶济铁路客运专线以北,占地面积约43公顷,该厂区已纳入青岛市工业遗产保护名录。拟在保护利用工业遗产基础上,发展工业互联网和科技金融产业,打造第四代产业园区,目前一期已开工建设。片区涉及项目用地面积35.27万平方米,建设规模77.87万平方米。

### 【李沧区】

2023年第一批次,李沧区共计划出让地块3宗,占地面积约9万平方米,分别是合川路东地块和世博园园区西侧地块二期2宗。2023年青岛主城区东李世园板块将成为楼市重头戏,十余个楼盘、新地块扎堆亮相将再度迎来供应高峰期,产品覆盖刚改、高端改善多样客群。此次又有3宗新

地块亮相。

#### ◆**合川路东地块**

该地块位于合川路以东、广水路以南,晓风湖畔东侧,紧邻地铁口合川路站,占地面积约2.9万平方米,容积率1.2。超低的容积率是该地块的一大优势,而所在的东李片区更是近期开发的热点。

#### ◆**世博园西侧地块二期**

世博园园区西侧地块二期位于世园大道以北、东川路以东、天水路以南、世博园以西,两宗地块占地面积合计约6.14万平方米,均为居住用地,容积率分别为1.5和2.0,紧邻世园金茂府项目。

### 【崂山区】

2023年一批次土地出让清单中,崂山区有2宗地块,均位于张村河。

#### ◆**张村河地块**

1号地块位于张村河以南、规划合肥路以北,占地面积约3.2万平方米,容积率3.02。2号地块位于海逸公馆小区北、规划合肥路南,占地面积约3.9万平方米,容积率2.5。2022年四批次,张村河两宗地块出让,均触发熔断价格于线下竞品质环节成交,LS0602-004(1)地块由海信以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为海信君玺;LS0602-009地块由华润以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为崂山悦府,两个项目动作均很快,规划方案均已公示。

作为青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的“重头戏”,崂山区围绕“水脉智谷”总体定位,聚焦生态、产业、品质、效率、活力五大维度,规划将张村河片区打造成集生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、怡居乐活城的五大城,品牌房企的入驻,亦将推动这里成为改善客群特别青睐的高品质聚居区板块。

### 【城阳区】

城阳区2023年一批次计划出让2宗地块,均位于白云山板块,分别位于春阳路北、凤凰山路西,总占地面积约6.1万平方米。

### 【西海岸新区】

西海岸计划出让4宗地块,总占地7.8万平方米,建筑面积约18.05万平方米,分别为东岳中路地块、长江西路北地块和中德生态园两宗地。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

