

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



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

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,包括青岛在内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。



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、产学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、兴隆一路以东围合区域内,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受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,分别为东岳中路北地块、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