

9家房企136轮竞价…… 张村河片区有了“新期待”

今年“首拍”张村河地块价格创新高 市区另有多地块发布拍卖时间表



4月7日,青岛市2023年首次土地拍卖落下帷幕。位于崂山区张村河小学以西、规划合肥路以南的LS0603-046地块,最终由越秀地产&青铁置业通过摇号方式成功竞得,成交价为最高限价20.55亿元。这一价格也成功刷新青岛主城区涉宅用地最高楼面地价,这已经是继去年张村河区域华润、海信地块之后,第三次刷新崂山区土拍楼面地价。而在主城区,这一价格也仅次于莱阳路8号,位列第二。

新闻回放

9家房企136轮竞价 成交价创新高

LS0603-046地块作为2023年首次拍卖的住宅地块,位于张村河南,海逸公馆小区北、规划合肥路南、张村河小学西,占地面积约3.91万平方米,容积率2.5,规划建筑面积约9.76万平方米。起拍楼面地价18300元/平方米,起拍总价17.87亿元,最高限价21045元/平方米,最高总价20.55亿元。出让公示文件指出,住宅套数上限815套。

4月6日,该地块网上拍卖程序便正式启动,引来海信、万科、华润、中建东孚、建发、越秀&地铁、招商、保利、中海9家房企参与。上午10点,华润率先出价,随后招商、建发、海信、越秀&青铁等紧随其后,不到2分钟,价格由18300元/平方米,一路叫至18600元/平方米。此后,各房企更是不断加价。最终经过半个小时136轮竞价,达到此次拍卖规定的熔断价21045元/平方米,按照拍卖出让公告约定,LS0603-046地块将进入线下竞品质、摇号环节确定竞买人。

在竞拍价格达到最高限价后,地块拍卖转入线下竞品质和摇号环节。所谓竞品质,就是参拍单位投报住宅建设方案,按照一套包含建筑品质和规划建筑设计的评分准则打分,得分高者为最终竞得人。而在昨天的竞品质环节,4月6日参与竞拍的9家房企都提交了方案,在“智能化基础设施配置”“绿色建筑”“装配式建筑”等项目的比拼中,多家房企得分相同。最终拍卖进入最后的摇号环节,越秀&青铁摇中,以楼面地价21045元/平方米中标,成交总价20.55亿元,溢价率15%,比同一年区去年的华润和海信地价高出2070元/平方米。这一价格,仅次于当年莱阳路8号拍地价格,成为主城区第二高。



张村河南安置区施工现场。资料图片



张村河片区在售项目吸引购房者关注。资料图片

新地块“三问” 答案都在这里

问题①

地价为何屡创新高?

从去年第四批次土拍开始,“熔断”“刷新地价”就一直围绕着张村河片区。这一次土拍之前,已经有业内人士预测,新地块将再创纪录。而最终结果证明,这一预测也变成了现实。为什么总是张村河片区呢?首先从区域来看,地块所在的张村河片区,正成为市区“最具潜力”区域。从青岛的发展路径及产业分布图上看,张村河板块地处青岛东岸城区的核心位置,处于株洲路高科技产业带及金家岭金融聚集区交会处,是崂山区“四新经济”产业集聚发展的黄金地带。

同时,张村河片区是青岛城市更新和城市建设重点攻坚片区之一。区域邻将军山,拥百年花乡枯桃,北侧有众多独角兽企业聚集区。区域内张村河穿行而过,过往时节,河道潺潺流水,茂盛的芦苇从中游鱼飞鸟,充满勃勃生机。张村河发源于崂山西麓,早些年因为周边社区的排污、垃圾等让张村河日渐脏乱。从2018年开始,崂山区启动了张村河流域水治理工作,通过截污入管道、垃圾集中处理等方式,对张村河流域进行全面治理。

去年,株洲路、枣山东路等13条道路贯通,今年合肥路、科苑经五路、科苑经七路也将贯通提升,一系列的教育设施也在建设中;再加上宜家、华

润万象汇开业,消费购物、吃喝娱乐一应俱全,且与已开通的M2、M4两条地铁线无缝连接。而在今年3月的一则报道中,崂山区城市管理局相关负责人介绍,张村河(崂山段一期)综合治理工程已经开工,将打造28处节点景观,其中包括白鹭洲打造的一处处“白鹭洲”。自然环境加上日渐成熟的商业、教育都让张村河成为主城区最为稀缺的住宅用地资源,价格不断攀升也就不足为奇。

问题②

新房定价将是多少?

楼面地价拍出了21045元/平方米,这一价格将对房价产生什么样的影响?未来建成后的会卖多少钱?对于这个问题可以通过周边的房价来预判。在此次竞拍之前,即2022年第四批次土地拍卖中,张村河南岸两宗地块出让同样引来多家开发商争抢,触发熔断价格。其中,海信以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为海信君玺,将建设10栋小高层住宅和1栋人才公寓;另一宗则由华润以楼面地价18975元/平方米竞得,命名为崂山悦府,将建设9栋住宅和2栋商业及配套。未来两个项目都定位于高端改善型楼盘。同时记者还了解到,华润崂山悦府目前对外报价为每平方米3.8万元—4.5万元。以此判断,房价几乎是楼面地价的两到三倍。而业内人士也告诉记者,楼面价格大多一般占总房价的30%—40%。根据综合计算,未来新拍卖

地块的房价将在4万元/平方米以上,或有望突破5万元的单价。

另外,目前张村河周边已经聚集了静山悦园、鲁信有邻花园、崂山壹号院等多个改善型楼盘项目,售价均在4万元以上。

问题③

张村河片区是否值得买?

从现状来看,张村河片区的住宅开发明显呈现“两端快、中间慢”的特点,其中以青岛印象·品、海信璞悦、青铁华润城为代表的西端区域发展最快。这一区域位于青银高速以西,沿深圳路两侧分布,是张村河片区目前最先成熟、高端配套最为完善的区域。万象汇、宜家和国金中心组成的商圈在此崛起,成为崂山区乃至青岛市商业版图的新世代力量。同时,还有多所学校即将竣工或正在规划。地铁2号线和4号线在此交会,杭鞍高架、跨海大桥高架和青银高速三大快速路环绕周边,交通的便利度在青岛首屈一指。而此次拍卖的地块所处位置为张村河腹地,优势是自然景观优越,高端小区林立。

根据青岛锐理相关专家分析认为,这里除了李家下庄、孙家下庄、刘家下庄等安置房外,片区内规划的商品住宅用地并不多,未来这里的人口导入并不乐观。而且,按照目前的发展规划,该区域日常商业、教育、医疗等配套全部成熟,需要留给市场5至10年的时间。

新闻链接

一批次土拍多地块发布

在张村河地块进入竞品质环节的同时,4月7日市北区也成功拍出中车四方智慧港地块,最终被中车底价竞得,成交楼板价9705元/平方米,成交总价17.68亿元。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,由5宗地块组成,总占地面积约9.98万平方米,总建筑面积约19.88万平方米。记者注意到,在土地出让条件中,土地竞得人需要与市北区历史城区管委会签订《青岛市市北区四方机车厂片区二期

地块文化陈列馆自持和运营协议》,须建设总建筑面积不低于1500平方米文化陈列馆。

除了已经完成土拍的,最近又有多个宗土地启动拍卖程序。其中李沧区世博园2宗商住地挂牌拟出让,总占地面积约6.14万平方米,总建面约11.22万平方米,起拍总价13.58亿元,预计将于5月6日开始拍卖。其中,LC0605-26a地块(南侧地块)位于李沧区涞水路以南、汇川路以东,为城镇住宅用地、其他商服用地,容积率≤1.5,规划建筑面积31859.1平方米,最高限价14231元/平方米。

4月9日,城阳白云山板块2宗地和中德生态园2地块也出让公告,4宗地总占地面积104725平方米,总建面190217平方米,起拍总价7.04亿元,计划拍卖时间为5月5日。观海新闻/青岛早报记者 刘鹏