

首批次土拍剩余4宗地“上架”

崂山区张村河有新地上市 市北区捷能地块下调楼板价第三次入市

5月10日,青岛市自然资源和规划局发布多宗国有建设用地使用权网上拍卖出让公告,其中包含张村河018号地块、市北捷能地块、闫家山地块以及西海岸3010号长江西路北地块,4宗地将于5月底进行拍卖。至此,青岛今年首批次土地拍卖的剩余4宗地全部挂牌“上架”。

崂山区 张村河又有新地上市

总体来看,四宗地总占地面积11.14万平方米,总建筑面积36万平方米,起拍总价39.3亿元。其中,崂山区张村河018地块挂牌价17600元/平方米,市北区捷能地块起拍价9480元/平方米,市北区闫家山地块起拍价10120元/平方米,西海岸长江西路北地块起拍价8476元/平方米。

据了解,张村河018号地块将于5月30日上午10点拍卖,出让文件于5月10日公示。该地块位于崂山区张村河以南、规划合肥路以北,与新地块隔合肥路相望,地块为商住地,商住比2:8,占地面积32460平方米,容积率3.02,规划总建筑面积97380平方米,楼面起始价17600元/平方米,起拍总价17.14亿元,最高限价20240元/平方米。根据地块热度趋势,该地块大概率会线下竞品质。

目前,张村河无疑成为青岛楼市最火的板块。从去年土地出让情况看,张村河板块已经到了“出地必熔断”的情况。今年4月6日张村河046地块上市,又引来9家开发商激烈争夺,最终经过136轮价格触顶,触发熔断价21045元/平方米,在摇号环节中,该地块被越秀·青铁幸运斩获。



众多新楼盘拔地而起。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

市北区 捷能地块调价第三次入市

另外,市北区将有两宗地上市。捷能地块将于5月31日9点30分拍卖,出让文件将于5月13日公示。占地面积56960.3平方米,容积率3.53,规划建筑面积201069.86平方米(包含公共租赁住房30000平方米),楼面起始价9480元/平方米,起拍总价16.22亿元,最高限价10902元/平方米。据了解,本次挂牌的捷能地块已经是第三次出让,经历了两次流拍,第一次挂牌楼板价13990元/平方米,第二次挂牌价10500元/平方米,但由于种种原因两次供地全部流拍,本次挂牌楼板价9480元/平方米,相比初次下调4510元/平方米。

闫家山地块位于市北区商丘路以

东、成才路以南、规划一支路以西、规划三支路以北合围区域,占地面积16449.2平方米,容积率2.9,建筑面积47702.68平方米,起拍楼板价10120元/平方米,起拍总价4.83亿元,最高限价11638元/平方米,竞买保证金2.41亿元。

西海岸新区 中心城区有一宗地块上新

西海岸3010号长江西路北地块为住宅用地,位于长江西路北,妙峰山以东,占地5495平方米,容积率2.5,建面1.37万平方米,商住比1:9,起始楼板价8476元/平方米,起拍总价1.16亿元,最高限价9747元/平方米。本次拍卖出让3010号地块竞买人既可单独申请竞买,也可联合申请竞买。出让文件将于5月12日公布,地块将于5月31日进行拍卖。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

不起眼小细节也会影响入住体验

早报验房团为西海岸新区灵山湾壹号小区业主王先生新家“体检”有喜也有忧

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

验房是一项专业而复杂的工作,要完整的完成一套新房验收,专业知识、经验积累、整套工具、科学方法,缺一不可。近日,早报公益验房团来到西海岸新区灵山湾壹号小区,为业主王先生的新房进行查验,验房现场有喜也有忧。

王先生购置的新房为140平方米精装产品,经过德诺验房专业验房师张师傅查验发现,各个房间基础测量数据均合格,但室内地板软塌多处,瓷砖崩瓷,空鼓情况严重,多个窗户瓷砖收缝粗糙、拼接不齐,特别是窗户防误操作装置失效等问题,必须与开发商协商整改。

房间基础数据测量合格

房屋标高合规、墙面平整垂直是新房的“脸面”,所以查验墙面平整度和垂直度也是验房的基础工作。验房

师用激光测距仪、靠尺等专业工具,对室内的净高、房间方正度及阴阳角垂直度依次进行检查,通过测量对比数据,各项数据误差是否在可控范围,说明房子方正度是值得肯定的。墙面平整度则使用两米靠尺从45度和135度两个方向进行测量,靠尺同墙面之间缝隙几乎为零。

螺丝缺失事小隐患大

卫生间是验房“通病”高发区域,通过张师傅查验发现,客卫墙面粗糙污染多处,门扇闭合困难,淋浴区地砖空鼓多处,另外,还发现卫生间没有预留检修口。“当需要检修某样东西时,如果没有预留检修口的话,就需要拆掉一块完好的装修完成面,这样不仅耗费金钱,还影响美观。”张师傅解释道。同时,在主卫还发现了其他问题:门扇合页螺丝缺失,门后墙砖空鼓,门开启磨碰暖气角阀,窗户开启碰撞墙面等。

另外,热水器缺少固定螺丝,无溢水管,这属于施工未完工,这种情况不具备交付标准。验房师提醒业主需要及时关注整改。在卫生间,张师傅还发现了两处安全隐患:淋浴房固定扇

玻璃晃动和窗户防误操作装置失效。张师傅一边演示一边讲解:“防误器的防误块在窗户关闭时松开转动器的拉杆,保证了窗户关闭时可以转动把手或窗户内开内倒。现在若将窗户内开,把手仍然可以上下旋转,这样窗户会内倒,造成窗扇右上角碰撞墙面,非常不合理。”

卧室地板软塌吐灰严重

精装房无一例外会涉及到木地板的安装,这也是验房过程中的重点检查问题。张师傅发现,主卧东侧木地板有地板软塌现象,次卧门口也存在多处地板软塌,书房地板也有不同程度的软塌。在验房过程中,木地板软塌和吐灰的情况让业主王先生伤透了脑筋。张师傅建议说:“如果碰到木地板软塌吐灰问题,需要拆开木地板,重新进行地面清理,找平砂浆层,再铺设木地板。”张师傅在检查各个卧室精装细节时发现,三个卧室都存在门扇关闭不严,门套线破损松动等现象。

验房结束后,张师傅提醒广大业主,收房时还要关注隐蔽工程,在入住前查明是否存在使用困难和安全隐患。往往验房过程中一些看似不起眼的小细节,也会影响日后的入住体验。

观海新闻/青岛早报记者

早报楼视+

专业视角 看品质好房
热线电话:82888000

在花园里盖房子 源于企业自信

目前,张村河南岸已成为青岛楼市最火热的板块之一。那么,炙手可热的张村河遇上品质开发商鲁信置业,强强联合将会奏响怎样的“最强音”?今天早报楼视*将带大家一探究竟。

配套齐全提升板块价值

4月6日,青岛2023年第一批次迎来首场土拍。9家房企136轮报价厮杀,张村河046地块触发熔断,最终转为线下竞品质环节,这也成为2023年开年的土拍重头戏,同时也让炙手可热的张村河地块再次光环加持。鲁信有邻花园位于张村河南岸与松岭路交汇处,同属于张村河南岸板块,处于崂山区城市更新战略重要位置。

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,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。

如今,张村河南岸已“上马”了众多城市配套,为片区发展蓄力。教育方面,中国海洋大学附属学校(初中部)已落地;医疗方面,三甲医院山东中医药大学附属医院青岛医院正在建设中,计划2024年下半年交付;交通方面,地铁4号线的开通,提升了片区价值。另外,张村河作为崂山区的一条母亲河,目前综合整治工作已经启动,未来这里将打造白鹭湾,包括浅滩步道等28处的景观资源,全面提升居住品质。

坚守承诺赢得好口碑

只有地块,没有品质房企来用心做好产品,一切都是孤掌难鸣。提起鲁信,细数这几年来的产品,都在青岛留下了极佳的口碑,如鲁信天逸海湾、鲁信长春花园、鲁信含章花园、鲁信随珠花园等。在这些小区里,数十种植物一年四季的景色都在不停地变换着,在“花园里盖房子”一直是鲁信坚守的承诺。

鲁信有邻花园的建筑密度仅有约30%,将住宅部分的绿化率做到了近50%,楼间距更是达到约85—165米。项目以欧洲五位享誉世界的大师的艺术作品为蓝本,打造了达芬奇河谷花园、梵高星空乐园、莫奈水花园和蒙德里安几何花园等四个艺术花园,并种植了樱花、鸡爪槭、榉树、雪松、西府海棠、玉兰、美国红枫等,一年四季春意盎然。

“在公园里盖房子”是企业的自信,也代表着鲁信承载的责任和延续的情怀。遵从建筑美学与花园式园林的完美融合,鲁信倾心打造的有邻花园或将成为高端圈层争先珍藏的又一艺术佳作。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏 扫码观看品质好房

