限价取消 青岛土拍市场会爆发吗?

专家认为:大规模上涨可能性不大 但个别热门地块会受影响

早在9月底,市自然资源和规划局曾发布2023年青岛市辖区第三批次住宅用地拟出让清单,其中有多宗热门地块惹人关注。而就在本周青岛第三批次拟出让地块清单中张村河南岸LS0603-019地块发布出让公告,地块起拍价17600元/平方米,商住比2:8,地上建面约9.57万平方米,起拍总价16.84亿元。而特别引人注目的是,在公告中指出本次拍卖不设最高限价,价高者得。取消限价成为眼下土拍市场最热门的话题。土拍限价这个曾经抑制房价过快增长的手段之一,如今被取消,是不是会带来土地乃至楼市价格的进一步上涨?来自专家观点认为,大规模上涨可能性不大,但个别热门地块的确会受到影响。

最高限价取消,对土拍市场影响不明显。

首宗成交还是底价

就在上周,第三批次土拍首宗地块成功出让,这块位于高新区的地块最终由青岛高实置业有限公司及青岛英中古建新材料有限公司组成的联合体底价竞得。记者注意到,此次出让地块是青岛市三批次预公告地块中高新区唯一一宗地块,也是青岛市三批次首个出让地块,在出让文件中已明确该宗地块出让设置起始价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。最终这宗地成交楼面价为3800元/平方米,为底价成交,成交总价3.93亿元。

而就在昨天上午,三批次城阳区文阳路地块成功拍卖,共吸引三家竞买人参拍,经过4轮出价,最终被山东海通地产有限责任公司以6866元/平方米竞得,总价2.39亿元,这是三批次首宗溢价成交的地块,同时也是城阳区迄今出让的楼面地价最高的住宅用地。但即使这样,该地块溢价率也仅为0.9%。可见不再设最高限价,对目前地块成交价格的影响并不明显。

后续拍卖有望突破

前几宗土地拍卖仍以底价为主,但在很多业内人士看来,此批次土拍名单中,不乏重量级优质地块资源。类似于崂山区在东李的插花地,还有张村河以及松岭路以东的地块,还有市北区果品批发市场等等地块。位于成熟区域的同时,周边也都是开发的热点。类似张村河和黑龙江路附近,在历次土拍的历史上都曾出现过达到最高限价,导致熔断转为线下竞品质的先例,此次取消最高限价,是否会出现新的突破?很多业内人士都表示,不排除这种可能。

而在济南,已经出现了这样的先例。10月30日,济南迎来取消土地最高限价后的首次土拍,共有10宗地成交,多宗土地的竞价激烈,其中有两宗地块竞价轮次均超过230轮,溢价率均超过50%。凤凰北路以西、商贸城路以南组团地块,吸引了中海、华润、保利置业、瑞马、建发、中电建、海信、保盛共8家企业报名,最终经过241轮竞拍,被中电建以总价6.95亿元收入囊中,溢价率53.1%。

市场分化继续加剧

取消限价是否会带来地价的整体上涨?对此分析师认为,从今年前两次青岛的土拍来看,90%以上的地块都是底价成交,就此来看取消地价上限后核心城市以及城市核心区域地块热度有望上升,但对其他区域市场带动作用有限,土地市场冷热分化情况可能将进一步加剧。

"取消地价上限意味着让地价回归市场,一定程度上有利于提振土地市场情绪,尤其是热点城市及核心片区,后续或有更多城市跟进。但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度,在销售尚未出现持续性、实质性转暖下,对于大多数城市而言,土拍规则调整带动市场效果或有限。"中指研究院市场研究总监陈文静认为,地价上限取消后,部分城市优质地块成交溢价率提升,竞拍热度有所提高,有利于缓解当前土拍整体低迷情绪。中指研究院山东地产总经理袁彬彬在接受媒体采访时则认为,取消土地限价后房企可自由竞价,短期内热点地块热度继续升高,其他区域地块或有带动作用但影响不大。同时袁彬彬也指出房企在高溢价下的拿地策略和建设品质也会有新的变化,预计后续会有更多政策出台进行补充和完善,在调控与优化中着力平稳促进房地产市场健康发展。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

早报楼视+
专业视角 看品质好房
热线电话:82888000

与城市共生 与山林和美

"早报楼视+"走进低密山居波尔多·麗园 实体样板间现已开放

洋房采用精装交付。

长在森林里的稀缺低密山居。

这里与山相依,近拥五山苍翠;以海为伴,约2公里直达沙子口海岸线;坐拥约7500亩原生密林和天然森林氧吧,尽揽清风暖阳;地铁四号线小崂山站就在家门口,高效绿色出行。本期"早报楼视+"记者来到波尔多·麗园,项目因地制宜,让山意、山趣、山景深融于园林中,打造一处长在森林里的稀缺低密山居。

打造城市桃源山居范本

波尔多·麗园是位于崂山西麓的终极改善低密红盘,是"波尔多"最后一个低密组团,也是青岛本土企业君一控股"园系"的标杆作品,落地"科技+健康"八大系统。仅约1.2的超低容积率,真正地将建筑、将土地还给自然。园区以17栋住宅的疏朗布局,分为四排,精心匠造5—7层洋房、叠拼产品,前面三排是5层叠拼产品,由223平方米的上叠、240平方米的中间大平层和243平方米的下叠组成。最后一排是7层洋房产品,由128平方米的三房两卫和146平方米的四房两卫组成。以一席纯粹低密作品,打造自然美好的城市桃源山居范本,让在这里的生活可以轻松享有更迷人的风景与更舒适的体验,将平凡生活过成一种诗意栖居。

麗园是"波尔多"最后一个低密组团,抬头见山,低头见景,园区步移景异。推窗风景如画,森氧扑面而来,四季风景各有特色,层叠山林浸染日常,一如人们理想中的桃花源。

一层一境演绎理想生活

在崂山脚下,作为进阶圈层的生活表达,波尔多·麗园的叠拼产品呈现出前所未有的奢阔感、自由度。以一层一境,充分实现了居住空间的扩增与优化,将个人与家庭、生活与艺术在居住空间的探索演绎中联结起来。

社区大堂已建好,三重景致构建出归园的空间场景序列,归家大堂将金属、石材、天然织物精确运用,彰显华美气度;黑山石、造型松叠水水景、特色景墙,尽显百年经典的气质与品质;近百平方米的入口大厅、玉石背景搭配古铜色金属屏风,大理石与壁布一刚一柔的结合足见用心,充分打造归家仪式感。

建筑面积约243平方米的叠拼样板间,一梯一户、六室四厅五卫,更有负一层立体扩展空间。下叠地下空间最高达到了7.5米高度,可以看到挑空中厅十分大气。百变的高附加值空间,业主可根据需要自由打造双层空间。独立的入户大堂与玄关系统,将归来的疲惫与喧嚣拒之门外;LDK餐厨客一体化设计,拉伸了空间的尺度感和联动性,大型的家庭活动与邀朋聚友也能宽绰自在。二层为"全家起居层"、休憩区,共有三间卧室。约6.7米宽敞的豪华主卧套房,堪比五星级酒店般奢华;双南向卧室及开敞阳台,演绎理想生活。

除了别出心裁的墅级空间设计,麗园146平方米洋房也非常出彩。洋房的亮点在于延续了君一控股"大尺度、大格局、大视野"的设计原则,户型方正,客餐厨一体化布局。南向约4.2米宽、3.15米层高的客厅,约10.5米南向阔景阳台,驻足室内向外望去,具有舒适的通透感,层层景观悦然入目。可以说,麗园满足了人们对美好生活的期许与想象。**观海新闻/青岛早报记者 林洪丛**

扫码观看品质好房

本报编辑部地址:青岛市崂山区株洲路190号 邮政编码:266101 新闻热线:82888000 广告咨询:66988600 发行电话:82880022
印刷:青岛报业传媒数字印刷产业园有限公司 印务中心地址:青岛市祥源路831号 印务中心电话:68688658 法律顾问:琴岛律师事务所 侯和贞、王书瀚、王云诚律师