

张村河新地块成交 这次又是海信

三批次土拍3宗成交1宗流拍 张村河板块“内卷”激烈 东李片区“十盘大战”

12月12日,今年三批次土地中有4宗地拍卖,4宗地总占地面积83471.4平方米,总建面21.27万平方米,出人意料的是市北区营口路3.18万平方米地块最终流拍。崂山张村河019地块、东李东大物流园地块以及城阳青春足球场西侧地块成交,成交总价24.9亿元。其中,海信获得张村河019地块,建筑面积95709平方米(商住比2:8),楼面地价17600元/平方米,总价16.8亿元,这是海信地产在张村河的第四个项目。青岛青铁智能科技有限公司(青铁)获得东李东大物流园7.04万平方米地块,楼板价10170元/平方米,总价7.16亿元;青岛枫烁投资有限公司(碧玺园)获得城阳中心北岸绿茵城西侧地块,楼板价6602元/平方米,成交总价9090万元。值得注意的是,此次拍卖取消了最高限价,而热门的张村河地块,依然是以底价成交。

海信地产再次入手张村河

LS0603-019地块位于崂山区中韩街道张村河改造区域内,张村河以南、规划合肥路以北、海信·璟悦项目东侧。地块周边环境适宜、交通便利,距离地铁4号线科苑经七路站约1千米,距离宜家家居、崂山万象汇约3.5千米,距离松岭路高尔夫球场约800米。地块南临张村河小学、规划9班幼儿园用地,距离在建的山东中医药大学附属医院约200米。该地块占地面积31903平方米,容积率3.0,建筑面积95709平方米(商住比2:8),建筑密度25%,绿地率35%,楼面起始地价



张村河自去年供地以来已经成交5宗地块。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

17600元/平方米,起拍总价16.8亿元,竞买保证金8.4亿元。最终海信地产以16.8亿元成功竞得该地块,规划地上建筑面积9.6万平方米。算上刚刚拿到的地块,海信地产在张村河已经有四个项目,最早的海信璞悦,去年开始的海信君玺、海信璟悦,加上此次拿地的019地块,海信“重仓”张村河,成为张村河最大的房地产开发单位。今年海信地产在土地市场十分积极,除了崂山有海信璟悦、019地块,还有市北区悦澜山地块。

张村河板块“内卷”激烈

张村河自去年供地以来,已经成交5宗地块,其中南岸新增4个项目,此次拍卖并未出现大家预想的激烈竞争局面。该区域最高地价依然是青铁和樾府

楼面地价21045元/平方米,第二名为海信君玺和崂山悦府成交楼面地价是18975元/平方米,海信璟悦18220元/平方米排在第三,张村河北岸崂山湾大宇地块则为15100元/平方米。就产品而言,在售项目众多,“内卷”十分激烈。

目前,南岸在售的鲁信有邻花园以及融创壹号院主打大户型高总价;而海信和华润已经开盘,海信璟悦目前已经发布128—175平方米的户型,越秀&青铁和樾府已经开盘;现房静山悦园改名盛世悦府在售。根据现有控规南岸还有3宗商品住宅用地未来可以供应,但近期张村河北岸14宗地调整控规,调整后住宅类用地增加,共计约91.1万平方米(含安置房)住宅地块,未来张村河区域的竞争必将进一步加剧。

根据现有规划,张村河片区对标上海

杨浦滨江、深圳商务总部园区,依托张村河定位为“水脉智城”,生态公园城、科技创新城、国际品质城、低碳高效城、宜居乐活城“五个城”为目标愿景,张村河未来将成为集高端产业、高端人群、高端配套为一体的城区。

而除了张村河,东大物流园地块也颇受关注,该地块被青铁以底价竞得。地块位于李沧区金水路以北、达川路以东LC0602-45地块,占地面积约30604平方米,容积率2.3,建筑面积70388.74平方米,建筑密度25%,绿地率30%,楼面起始地价10170元/平方米,起拍总价7.16亿元,竞买保证金7.16亿元。目前,东李楼市成为岛城楼市中最卷的片区,乃至十几个项目之间纷争,而三批次的预告中又增加了10宗地,此次东大物流园地块挂牌,未来东李片区竞争将更加激烈。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

放心收房 选早报验房团

年底交房季来临 早报公益验房团继续为业主免费“体检”

12月份是一年之中最后一次集中交房季。今年,早报公益验房团受到广大业主的委托,深入交房第一线,为业主把脉居住质量关。截至目前,已为100多个地产项目、数千名业主查验新房。梳理之前的验房案例,其中有毛坯房也有精装房,虽然各家户型和装修不同,但是存在的问题较为明显。对此,记者采访了青岛百姓装饰监理中心验房师薛维琰,对验房项目及验房过程中最易出现的问题进行了盘点。

最普遍的问题:空鼓

在验房过程中,经常会看到这样的画面:验房师拿着小锤不断敲击墙面,仔细辨别敲击的声音。如果发出沉闷的声音,大概率就是出现了“空鼓”问题。青岛百姓装饰监理中心验房师薛维琰告诉记者,墙面空鼓在验房过程中是出现概率最多的问题。通常卫生间和厨房的瓷砖下最容易出现空鼓的问题。有些时候地板下面也会有,甚至毛坯房也会出现空鼓的问题。如果是普通粉刷的墙壁出现空鼓,将来可能出现墙面开裂、墙皮脱落的问题。但如果是卫生间的瓷砖下出现空鼓,则可能存在安全隐患。随后,记者也收集到了10份专业验房报告发现,空鼓问题出现概率几乎是百分之百。

最隐蔽的角落:弱电箱

由于有相应的安全规范,在插座开关方面,开发商一般不会出太大的问题。但眼下弱电箱里的电源却成为验房过程中容易出现问题的“隐蔽角落”。弱电箱里为什么会出现电源插座?薛工解释,弱电箱主



测量墙面平整度。

要是布置网线接口,现在普遍采用的是光纤入户的设计。光纤入户需要连接“光猫”来解读光纤信号,“光猫”则需要连接电源。而且现在很多业主也喜欢将路由器直接放置在弱电箱内,同样需要电源,所以现在电源插排已经成了弱电箱的标配。

在平常验房时,弱电箱中电源插座的质量往往不尽如人意,很多开发商会采用小品牌的劣质插座。还有一个问题就是接线问题,经常会出现相零接错、火线和零线接反,甚至还会出现相地接错,即火线和地线接反,不过不管是哪一种情况,只要相位不正确就会埋下安全隐患。

最想不到的问题:细节

精装修的房子多会采用木地板或瓷



每个细节严格把关。资料图片

砖,吊顶也成为精装的必备。但这一上一下的配置,同样也会隐藏着新问题,虽然对建筑质量不会产生大的影响,却可能让人入住体验变差,地板吐灰问题。在验房时,总能看到验房师沿着房间墙根用力跺脚,很多时候会有灰白的粉末从地板边缘冒出来,这就是精装房中的“吐灰”现象。主要是由于工人铺地板前没有打扫地面造成的,如果不将下方的粉尘清理干净,入住之后会发现家具总是有灰蒙蒙的一层粉尘,这就是吐灰引起的,可能以后两三年都没办法去掉。

除了这些“看得见”的问题,业主验房时还要考虑自己的使用场景,发现一些“想不到”的问题。薛工提到眼下很多厨房会做整体吊顶,但吊顶上却没有预留检修口。“当需要检修某处位置时,如

果没有预留检修口的话,那就需要拆掉一块完好的装修完成面,这样不仅会耗费金钱,还影响美观。”薛工解释道。

守护置业者 早报在行动

对大多数业主来说,初次购房验收时通常会感觉无从下手。而早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,而这些问题对于没有验房经验和专业技术的业主来说,单凭自己的能力是无法查验出来的。早报公益验房团经过几年的时间,得到了广大市民的认可,同时也督促房地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

当下,年底“交房季”正式来临,为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打**早报验房热线82888000**,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。

观海新闻/青岛早报记者 李茂

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

