

2023年土拍:量低质高“低温运行”

众多地块将在今年开工入市 张村河东李依然是热门区域

2023年12月28日,随着城阳区靖城路以西、兴阳路以南两宗住宅用地的顺利拍出,青岛2023年土地拍卖正式收官。来自中国房地产报的数据显示,2023年青岛共发布的3批宅地出让清单,全年供应住宅用地(含商住)56宗,总建筑面积319.1万平方米,最终成交52宗,成交总价279.2亿元。

从总体数据来看,去年三次土拍不及2022年,从中不难看出楼市活跃度不高的现状。当然,从成交地块的质量来看,2023年也有很多“压箱底”的优质地块成交,大部分地块即将在今年开工入市,不由得让人们对新一年房地产市场充满希望。

/ 数量 / 2023年整体“低温运行”

纵观去年青岛的土地拍卖市场,与2022年相比,住宅用地出让的数量和总体收入方面都有大幅下滑。2023年青岛共发布的三批宅地出让清单,全年供应住宅用地(含商住)56宗,总建筑面积319.1万平方米,目前成交52宗,成交总价279.2亿元。

据2022年土拍数据显示,全年四次集中土拍整体供地116宗,占地359万平方米,总建面806万平方米,成交111宗,占地336万平方米,总建面741万平方米,总成交额441亿元。通过这两组数据对比计算,2023年土地出让总建筑面积下跌超过了一半,而成交金额与2022年相比下降36%,接近四成。不仅相比2022年同期下降,对比全国,青岛2023年土地出让收入跌幅也明显高于全国平均水平。来自中国房地产报数据显示,从全国范围来看,受整体楼市下行影响,国内其他城市的土地市场热度也同样处于低位。相关统计显示,2023年前三季度,全国土地市场表现同比2022年前三季度下滑幅度较大,土地出让金同比下滑20%,青岛跌幅同样超过这一平均水平。

/ 价格 / 楼面地价不断被刷新

虽然成交量在下降,但去年三次土拍的热度并没有减少,各区域成交楼面地价多次被刷新。

首先是2023年11月22日上午,城



张村河片区规划效果图。

阳区文阳路地块拍卖,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,成为城阳区楼面地价最高的住宅用地。随后12月18日,崂山迪生山庄北2宗地拍卖。其中位于迪生山庄西北角的LS0301-022号地块,经过96轮竞价,被青岛鼎深智达置业有限公司竞得,最后楼面地价25185元/平方米,溢价率8.25%,成为崂山区的新地王。而在西海岸新区,漓江东路南3095地块,以12011元/平方米的成交楼面价,仅次于罗浮山路东、漳江支路北摘得的地块(成交楼面地价12387元/平方米),成为西海岸新区涉宅用地楼面地价“第二高”。

不仅是地王诞生,在全年土拍市场中,也有多个地块引来开发商争抢,例如一批次首发的张村河046地块,在9家房企经过136轮报价后,触发熔断价格转为线下竞品质,最终由越秀·青铁斩获。018地块则引来海信、华润、招商、保利4家房企角逐24轮,最终由海信斩获。同样遭到“疯抢”的还有二批次中的城阳小北曲地块,最终由银丰通过线下摇号获得。

当然,就整个市场来看,青岛土地楼面价较高的地块仍然集中在市北、崂山、李沧等核心区域,特别是张村河、东李等依然是土拍市场的热门。

/ 质量 / 众多优质地块值得期待

虽然诞生多个地王,但从土拍整体市场来看,低价成交依然是主旋律,超过90%的地块是以挂牌底价成交,仅有少数优质地块出现溢价情况。同时,流拍数量也不高,全年仅有四宗土地流拍。而从房企拿地情况来看,拿地者多为本土企业,如和达、海信等;外来房企则多选择与本土企业联合拿地,如越秀青铁联合拿下张村河地块,金茂联合世园再度拿下世博园地块等。

通过以上成交情况来看,2023年成交量不高,但地块质量依然值得期待。例如崂山张村河多个地块都被海信拍得,海信布局张村河楼盘总数已经达到了4个,且大部分是以“君”字开头的高端项目。而越秀青铁项目也已经开盘,配合华润、鲁信等,张村河的一场高端楼盘大战已经渐入佳境。另外,作为新地王迪生两宗地,更是位于崂山前海石老人板块,向南约800米就是石老人海水浴场,地理位置同样值得期待。在西海岸新区,从所处位置来看,漓江东路南的两地块位于金沙滩板块,不仅瞰海而且周边自然资源环境优越,两宗地块容积率分别是1.2和1.6,可以说是西海岸新区前海一线难得的低容地块,具备打造低密豪宅产品的天然基因。目前两宗地也被海信收入囊中,未来产品同样值得期待。

相关链接

全国土地市场供求萎缩

尽管部分城市在取消限价后热门地块出现较高溢价率,但从整体来看,当前土地市场仍处低位。根据中指研究院监测数据,2023年1—11月全国300城住宅用地推出量同比下降21.5%,降幅延续;重点22城推地量同比降幅在20%以上。从成交情况看,去年1—11月全国300城住宅用地成交同比降幅为28%,重点22城住宅用地成交同比降幅为30%,受推地信心不足影响,由供应端到成交端降幅在延续。

总体来看,去年土地市场供求两端在缩量,溢价率在低位,虽然与2022年相比整体有小幅修复,但回暖程度并不明显。“现在房企拿地更加精准,后续拿地分化趋势延续,拿地积极性提高更多在优质地块方面,其他绝大多数城市和地块仍将保持谨慎态度。”业内人士称,去年9月末以来,重点22城中已经有18城取消地价上限,但从土拍结果来看,仅有合肥、济南、成都、福州、厦门等个别地块溢价率很高,成都天府新区地块溢价率高达61%,但其余地块大都底价成交,甚至流拍,土拍分化加剧。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

新家“体检”就选早报验房团

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

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,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,同时也能更好地督促地产开发

商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

当下,正是交房旺季。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。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000



验房师把关每个细节。资料图片