



小鹏看房

拨拨灵 82888000

上周,青岛市辖区第二批次拟出让住宅用地清单公示,共计10宗地,总占地565.52亩,约37.7万平方米,规划建筑面积85.45万平方米。和2023年二批次共计14宗地类似,今年二批次土拍的土地供应量虽然并不多,但供地质量确实亮眼。包括崂山区王家村地块和金家岭地块、市北区郑州路地块和果品地块、李沧区郑庄地块、城阳区白云山和前桃林,以及西海岸中心城区地块……多宗核心区地块即将入市,将给今年下半年青岛楼市注入更多活力。

# 共10宗! 二批次全是“宝藏级”地块

青岛二批次拟出让住宅用地清单出炉 规划建筑面积超85万平方米

改、高端改善多样客群,未来东李楼市竞争也将更为激烈。



张村河生态公园项目效果图。

## 崂山区

### 王家村地块 含金量最高的地块

作为眼下楼市最火热的区域,崂山区在历次供地名单中贡献了不少优质地块。而这次更是拿出了“压箱底”的地块,即为此次公告中含量最高的王家村LSO301-35地块。该地块原为商住用地,而此次土拍已经调整为纯住宅地块,并且容积率由2.6调整为2.2,占地面积为2.41万平方米,合计约33亩,计容建面积为5.31万平方米。

从地理位置上来看,地块位于松岭路以东,山海资源丰富,周边建成度较高,紧邻崂山区行政中心、文化中心、金融中心,南侧邻石老人海水浴场。地块所在片区功能定位为山、海、城共融,居、游、观皆宜的高档精品居住社区和滨海旅游服务功能区。具体来看距离石老人海岸线只有不到600米的距离,可以做到“亲海不近海”的效果。

据了解,片区内聚集的高端项目有海信海德山庄、天一仁和吾疆、银丰·玖玺臺以及去年新出地王金鼎地块,该片区将成为青岛豪宅新的聚集区。目前,片区豪宅竞争已经非常激烈,王家村改造后的用地将成为主城区楼市未来可供应的最优质地块,容积率2.2,将以小高层产品为主。根据去年三批次土拍成交情况,邻近的迪生山庄地块最高楼面地价已达25185元/平方米。

### 金家岭地块 张村河南片稀有地块

在今年第一次土拍名单中,热门的

张村河片区并没有新地供应,但此次金家岭地块作为张村河南片区稀有地块意外地出现在名单中。据了解,该地块位于火热的张村河南片区以南,占地面积52.1亩,容积率2.5。具体位置是辽阳东路南、青岛高科热力东,占地面积约3.47万平方米,容积率2.5,建筑面积约8.68万平方米,商住比2:8。目前,周边在售新盘有海信君玺、和樾府、鲁信有邻花园、盛世悦府、海信环悦等,还有康城、溪谷美寓等早期开发的楼盘,配套资源相对更为完善。

相比之前开工的张村河片区其他项目,金家岭地块位于辽阳东路南侧,距离张村河稍远,但拥有更为舒适的山林资源,同时靠近宜家、万象汇等商业综合体,生活设施齐全便捷。

## 市北区

### 河西果品市场地块 调整商住比再入市

该地块位于新都心板块黑龙江路以西,开平路以北,原为青岛果品批发市场,目前地上建筑已经拆除完毕,占地面积27348平方米,容积率2.86,规划建面7.82万平方米,商住比从之前的5:5调整为2:8。该地块曾于2021年挂牌,但开拍前被临时中止出让。此前,青岛市自然资源和规划局已发布该地块规划,共建设5栋住宅楼(2栋26F+1栋20F+1栋21F及1栋1+17F),2栋22F办公楼+1栋1F商业+1栋2F商业。而此地块目前开发程度相对较为完善,出门有地铁3号线,而向西不到两公里便是双山商业区,有凯德mall和万科等大型商业体。

### 郑州路47号地块 第三次亮相土拍市场

郑州路47号地块位于市北区郑州路片区,占地面积2.05万平方米,容积率2.3,总建面4.72万平方米。郑州路片区位于李村河以南,郑州路两侧,地铁5号、7号、8号线通过该区域,主要为闫家山、香里的村庄改造用地。地块占地面积约67公顷,规划运用TOD开发模式,建设集科研总部、军民融合、贸易金融于一体的高端新材料产业集聚区。市北区这两宗地曾两度列入拟出让清单,如今第三次亮相市场。地块周边有去年成交的海信悦澜山地块,该项目去年已开盘。

## 李沧区

### 郑庄地块 两宗地块面积较小

李沧区计划出让2宗地块,全部位于郑庄,占地面积约3.76万平方米,建筑面积约7.74万平方米。其中LC0306-56地块位于铜川路以东、青川路以西、徐水路以南,占地19245平方米,容积率2.4,建筑面积约4.61万平方米。LC0306-70地块位于铜川路以东、青川路以西、彭水路以南,占地18449平方米,容积率1.7,建筑面积约3.13万平方米。

从地理位置上来看,此次李沧区供地又全部位于东李板块,只是此次入市的两宗地块面积较小。但作为主城区最为火爆的东李世园板块,目前已有十余个楼盘在售或待售。如此多的新盘扎堆,再加上新地块入市,将让板块内楼盘数量再度迎来供应高峰期,产品覆盖刚

## 城阳区

### 虹字河水库南地块 山湖资源优势明显

该地块位于城阳城区城阳街道良城路以西、贤城路以东、暖阳路以南、春阳路以北,占地面积约6.41万平方米,容积率1.6,建筑面积约10.25万平方米,商住比2:8。作为城阳中心城区的自然延伸,白云山板块依托优质山湖资源、教育资源,可谓当前城阳楼市的热门置业地。青特、龙湖、和达等品牌房企的入驻,让该片区成为城阳知名房企最多的片区之一。

据了解,该宗地块紧邻的白云山公园及虹字河水库近期被纳入云山湖综合治理工程。目前,片区内在售新盘或待售新盘多达11个,包括北岸青特滨湖观澜、青特滨湖国际、和达和园、绿地国科小镇兰庭郡、中巍白云山居等,待售楼盘有金鼎云台府、中巍白云山居后续地块,以及北岸竞得的4宗地块等。在2023年至今的各批次土拍中,出让地块数量不多,多以底价拿地成交。不过,按照现有存量,新房市场依然存在一定的去化压力。

### 前桃林地块 中心城区热门地块

前桃林地块位于城阳中心城区板块,占地面积约3.68万平方米,容积率1.8,建筑面积约6.62万平方米,商住比2:8。地块位于万科桃花源二期的南侧,属于城阳中心城区,目前城阳中心城区的竞争也十分激烈,北岸绿茵城、青特和海通的汇豪兰庭、银丰御玺、天一仁和云玺雅颂、碧玺园荣耀等。

## 西海岸新区

### 富春江路北地块 供地面积最大地块

该地块位于西海岸长江路街道九顶山片区江山南路东、富春江路北,占地面积约12.53万平方米,187.97亩,这是此次供地面积最大的,容积率2.7,建筑面积约33.83万平方米。该地块所在的九顶山片区,拥有着不错的山海自然资源,未来也有望成为西海岸的高端居住区域。

另外,西海岸新区此次供地还有渭河路北地块,位于西海岸辛安街道渭河路北、洞庭山路西,占地面积约0.87万平方米,容积率1.1,建筑面积约0.95万平方米,相对面积较小。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注 “青岛早报地产”