

# 39516元/m<sup>2</sup> “钻石地块”创新高

崂山区王家村35号地块在经过364轮竞价后以总价约18.87亿元成交

**早报6月20日讯** 6月20日上午，青岛2024年第二批次土拍地重磅上市，备受瞩目的崂山区王家村35号地块及城阳区白云山虹子河水库南地块首先开拍。其中，被称为“钻石地块”的崂山区王家村35号地块，在经过364轮竞价后，最终被青岛海业益佳地产开发有限公司拍得，成交单价39516元/m<sup>2</sup>，成交总价约18.87亿元，溢价率37.23%。这一价格打破了此前莱阳路8号33901元/m<sup>2</sup>的楼面地价纪录，创下青岛土拍新高。

## 经过364轮竞价成交

王家村35号地块位于崂山区规划梅岭东路以南、规划石老人一路以东，是王家村社区旧村改造腾空地块的首发地块，土地面积32.56亩，容积率2.2，起拍楼面地价28796元/m<sup>2</sup>，总价13.75亿元。

在本场拍卖中，这一“钻石地块”吸引了包括海信、中海、海业益佳3家房企参与，最终被青岛海业益佳地产开发有限公司以39516元/m<sup>2</sup>的单价、约18.87亿元的总价竞得，这刷新了青岛最高楼面地价，创下近几年青岛土拍叫价轮次



崂山区王家村35号地块位置示意图。

纪录，也刷新了山东省最高楼面地价。

从地理位置上看，该地块位于青岛主城区黄金地段，自然禀赋得天独厚，东依牛山公园，南有滨海城市公园和石老人沙滩，与海岸线直线距离仅600米，山、海、城共融，具备打造高品质海

景房的先天优势。

## 该地块周边配套成熟

从配套上看，该地块周边交通便利、地铁覆盖，城市主干道松岭路、银川东路

和香港东路交会于此，距离地铁11号线会展中心站约700米，车行10分钟内可到达多个购物中心。该地块附近有青岛市博物馆、青岛大剧院、青岛国际会展中心（崂山区）等文化设施，高能级文化资源云集。周边现有岛城名校青岛二中，还有采用北京市十一学校办学模式的金家岭学校、松岭路小学，片区内规划有小学、初中，优质教育资源集聚。

崂山区王家村35号地块所在的午山板块已经成为青岛顶级豪宅区，近几年海信·海德山庄、天一仁和吾疆、银丰·玖玺台、澜樾府等新项目相继入市，供求市场活跃。根据规划意向，王家村35号地块住宅业态为小高层，与天一仁和吾疆、银丰·玖玺台业态相近，项目间的竞争会更加激烈。

除了崂山区王家村地块，城阳区白云山虹子河水库南地块也上市，该地块位于城阳区城阳街道白云山路以东、春阳路以北，占地面积64057m<sup>2</sup>，容积率1.6，建筑面积102491.2m<sup>2</sup>。最终该地块被青岛悦铭置业有限公司竞得，成交总价5.13亿元，成交楼面地价5007元/m<sup>2</sup>。

（观海新闻/青岛早报记者 刘鹏）

# “好房子”如何建？青岛“标准”来了

青岛在全国率先编制“好房子”建设技术导则 明确建设各项指标

**早报6月20日讯** 6月20日下午，市政府新闻办召开政策例行吹风会，解读《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》（以下简称《导则》）。衔接住房城乡建设部“绿色、低碳、智能、安全”好房子的基本要求，我市因地制宜提出青岛“好房子”定义，即以“绿色健康、低碳环保、安全耐久、智慧科技、宜居便利”为核心指标，通过精细设计、精益施工、新科技推广、优质产品应用、优质服务保障，满足广大人民群众日益增长的美好生活需要，实现居住的安全性、舒适性和便利性的住宅和住宅小区。

《导则》对住区和住宅建筑的功能、性能和运维管理提出总体要求。

一是配套完善，落实住建部“完整社区”建设工作部署和青岛市公共服务设施配套标准，提升住区配套服务水平，提高生活舒适性和便利性。二是性能优良，聚焦住区和住宅建筑的使用功能、结构安全、使用安全以及日照、采光、防水、隔声、保温和室内空气质量等性能指标，提出总体要求，增强居住获得感，提高居住体验。三是质量保障，基于住房全生命周期管理考虑，积极推动投保住宅工程质量潜在缺陷保险，倡导建立房屋定期体检制度，解决居民对房屋质量的后顾之忧。在交付住宅质量保证书、使用说明书的基础上，鼓励开发建设单位提供BIM版住宅使用说明书。四是绿色建筑，根据青岛市实际情况，综合考虑建造

成本与居民的接受度，提出绿色建筑星级要求：满足绿建一星级要求，鼓励二星级及以上。五是智能建造，鼓励引导住宅建筑的设计、生产、建造、交付、运维等全过程实现BIM的应用，推进住宅工业化、数字化、绿色化发展。六是智慧运维，按照青岛市智慧城市总体要求，引导采用智慧运维管理技术，保障建筑全生命期的经济性和安全性。

另外，《导则》还对“好房子”提出了五项具体指标，一是绿色健康。聚焦住宅建筑的场地生态环境、室内空气质量改善、声光热环境的控制，保障居住者健康。二是低碳环保。聚焦新材料、新技术应用，促进住宅建筑低碳降碳、资源能源节约和经济社会效益。三是安全耐

久。聚焦住宅建筑的安全耐久性能及建成后的维护保养措施，确保居住安全，降低使用成本。四是智慧科技。通过全体系构建智能化系统，提高效率，优化服务，提高幸福体验感。五是宜居便利。聚焦与居民生活直接相关的环境、空间、性能宜居设计及便利生活设计。

2023年12月开始，青岛市住房和城乡建设局分批组织开展高品质住宅、“好房子”范例项目征集培育，目前累计筛选了13个市级高品质住宅项目，其中有4个项目已纳入省高品质住宅试点项目。下一步，对照《导则》相关指标要求，青岛市将继续扩大试点范围，加快培育打造一批“好房子”样板。

（观海新闻/青岛早报记者 刘鹏）

# 上合大厦钢结构工程封顶

工程总用钢量1.7万吨



上合大厦项目效果图。

**早报6月20日讯** 6月20日，随着最后一榀钢桁架吊装完成，由中铁建工集团承建的上合大厦项目钢结构工程全面封顶，提前20天完成钢结构工程，为工程按期竣工交付创造了关键条件。项目建成后，将成为上合组织国家领导人峰会、国际投资贸易博览会、国际经贸组织论坛等国际大型会议的举办地。

上合大厦项目位于胶州市上合示范区，面向如意湖，背依上合示范核心区。项目占地面积9.45万m<sup>2</sup>，总建筑面积23.66万m<sup>2</sup>，项目总投资35.4亿元。上合大厦项目钢结构工程总用钢量1.7万吨，面对体量巨大、工期紧张、立体交叉等多项施工困难，项目部精密策划部署，研究施工动线及各工序穿插节点，为钢结构全面、有序施工提供有力保障。4月15日，随着600吨大型履带吊进场，全面开启了54米大跨钢结构桁架施工，项目部从钢结构加工厂的驻场

监督，到夜以继日地进行钢结构吊装旁站，钢结构建设全过程以安全质量为抓手，历时65天完成7000余吨大跨钢结构施工，6月20日钢结构工程顺利封顶，为裙房工程抢工奠定坚实基础，至此上合大厦项目主体工程全部封顶，全面开启室内装饰装修工程。

项目钢构件加工采用焊接机器人等先进的自动数控技术，采用“BIM+”一体化设计，大大提升了钢构件加工效率及精度。项目部技术人员面对结构复杂、形式多样、跨度大、重量大、施工环境复杂的钢结构技术及施工难点，采用TEKLA软件进行建模、各专业碰撞检查、逐个节点确认，保障工厂顺利加工及现场高精度拼装。主楼中空区屋盖钢桁架重量160吨，采取整体提升施工工艺进行施工。裙楼钢结构最大跨度54米，单榀自重达65吨，使用600吨大型履带吊进行场外吊装作业。

（观海新闻/青岛早报记者 刘鹏  
通讯员 陈理远）