

39516元/m² “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年第二批次土拍地块重磅上市,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/㎡,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/㎡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/㎡,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/㎡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,东依午山公园,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,车程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·玖玺臺、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·玖玺臺业态相近,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64057㎡,容积率1.6,建筑面积102491.2㎡。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/㎡。

(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》)。衔接住房和城乡建设部“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性能、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的总体要求,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)

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㎡,总建筑面积23.66万㎡,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,全面开启室内外装饰装修工程。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)