

小鹏看房 拨拨灵 82888000

7月30日,青岛市2024年第三批次住宅用地拟出让地块详细清单表正式发布,共计出让地块4宗,占地面积约6.8万平方米,总建筑面积约16.63万平方米,拟出让时间段跨度7月26日—10月26日。

共计4宗 三批次拟供地清单发布

4宗地块周边配套完善 市北区海珊毛衫厂地块再上市

地块解读

4宗地块周边配套完善

海珊毛衫厂地块

在2023年第三批次流拍的海珊毛衫厂地块,再度位列2024年三批次拟出让地块清单中。地块位于市北区兴隆路以东、兴元一路以西、宜昌新苑以南、兴隆一路以北区域,占地面积约1.79万平方米,容积率降至2.42,建筑面积约4.33万平方米。

2023年三批次中原起拍单价9910元/平方米,起拍总价4.2亿元,竞买保证金0.84亿元。但因该地块无人出价,导致流拍。此次再度计划出让,目前还没有价格方面的消息透出。虽然曾经流拍,但海珊毛衫厂地块周边的生活却是非常便捷,项目西南侧规划建设一个6班幼儿园及活动场地,西北侧按规划建设社区体育中心,地块距离地铁1号线出口直线距离1.5公里;2公里生活圈内有海慈医院,同时北岭山公园、嘉定山公园、海泊河公园等绿地资源环绕周边。

盐滩片区改造地块

该地块曾在今年第一批次供地名单中出现过,后被叫停。地理区位上,该地块位于市北区四流南路以东、安阳路以西、规划太康路以北,占地面积约2.86万平方米,容积率2.9,规划建筑面积约8.3万平方米。此前青岛市自然资源和规划局网站曾发布拟对本地块进行规划调整的通知,调整内容是用地性质由商住用地调整为二类居住用地,容积率由3.5调整为2.9。

该地块同样是配套较为齐全,距离不远就是地铁1号线胜利桥站,教育资源则是39中市北分校、洛阳路小学等,同时周边还规划有捷能地块九年制学校(距离约500米)、30班初中(距离约1000米)、9班幼儿园(距离约200米)、6班幼儿园(距离约300米)、15班幼儿园(距离约500米)。按照规划,周边还将建设2处区级体育中心。

湘潭路以南地块

该地块位于李沧区湘潭路以南,占地面积约1.54万平方米,容积率2.0,建筑面积约3.08万平方米。根据已披露的信息,该宗地位于十梅庵片区东南渠安置单元,地块南侧两宗住宅用地为安置房建设用地,项目规划方案于近期公示,北地块拟建设9栋13—17层住宅,南地块拟建设10栋12—17层住宅及1栋4层邻里中心,南北地块以围合型景观布局为主,内部景观与外部相互渗透,统一规划整体布局,强调全区建设的整体性。

西海岸路以南地块

今年第三批次土拍名单中,西海岸新区拟计划出让地块仅1宗,也就是西海岸路以南地块。该地块位于西海岸新区易通路以东、西海岸路以南,占地面积约0.61万平方米,容积率1.5,建筑面积约0.915万平方米。

地块位于青岛市西海岸新区胶南老城核心区,西侧临利群购物中心、东侧靠近区政府及城市阳台,区位、景观资源优越,临西海岸路,可顺达滨海大道,紧邻在建地铁6号线二期凤凰山路站和已建成的13号线双珠路站,交通十分便捷。目前周边在售新盘众多,且各项配套完善。特别是北侧原爱琴海购物广场于近期公示最新建设方案,变更为万达广场。



近期青岛楼市市场需求活跃度有所提升。修士轩 摄

记者观察

供应放缓有望稳定楼市

2023年第三次土拍,土地供应量达到57宗,而今年却仅有4宗地供应,差距可谓巨大。值得注意的是,此次土地供应,曾经的热门区域中,张村河和东李片区都没有新的土地供应。这对于竞争已经非常“白热化”的两片区来说,可以有效避免竞争加剧。而从全市范围来看,整个青岛市的房地产市场也处于调整期,市民观望情绪严重,减少土地供应同样有利于市场企稳,有利于抑制目前愈演愈烈的价格战。当然,鉴于目前的市场行情,众多开发商拿地的积极性也明显不高。

一周数据

成交量突破1000套

上周,岛城房地产新房市场在经过了近一个月的震荡筑底后,成交量再次突破1000套。根据青岛锐理、青岛网上房地产网等机构发布的数据显示,2024年第30周,全市新建商品住宅成交量为1079套,成交面积13.56万平方米,较前一周的835套和10.14万平方米相比,形成了一定的放量上涨态势。从各区市的成交情况来看,西海岸新区成交196套,环比下跌10.5%;胶州市成交77套,环比下跌30.63%。

除此之外,其他区域均呈现环比上涨态势。其中,市南区成交29套,环比上涨222.22%;市北区成交92套,环比上涨43.75%;李沧区成交106套,环比上涨37.66%;崂山区成交47套,环比上涨2.17%;城阳区成交172套,环比上涨95.45%;高新区成交85套,环比上涨150%;即墨区成交194套,环比上涨68.7%;平度市成交44套,环比上涨10%;莱西市成交37套,环比上涨15.63%。

针对近期新房市场的成交数据情况,业内人士分析表示,市场在经历了一段时期的筑底之后,随着上周LPR的下调,在政策利好的推动之下,市场成交形成了一定放量态势,但短期的成交并不能成为市场有效反转的证明条件。



市场动态

本周425套房源入市

本周,岛城房地产新房市场供应端保持了一定的活跃度,新房供应量继续保持增长,全市新增可售房源425套,多个购房者关注度较高的楼盘有加推房源。

供应端保持活跃

根据青岛网上房地产网数据显示,本周,全市有4个项目共计425套普通商品住宅获得预售许可证,产品类型涵盖高层、洋房等。从项目所在区域上看,多为西海岸新区和城阳区项目。相比之下,主城区项目供应量较少。

高层洋房产品居多

从本周新获预售的项目来看,市北区中车四方云汇、城阳区青特海通汇豪兰庭等购房者关注度较高的网红楼盘均有新房源加推。从产品类型上看,多为高层、洋房产品。

青特海通汇豪兰庭位于城阳区靖城路与文阳路交会处,社区总建面约为2.05万平方米,均为11层的洋房产品,均价约为19000元/平方米,预计将于2025年年底毛坯交付。中车四方云汇二期位于市北区杭州路16号,目前在售房源为层高10层的洋房产品,本周新取得预售的房源位于社区1、2号楼,均价约为21000元/平方米,预计将于2026年年底毛坯交付。

根据本周新房市场供应量情况,以及近期LPR再次下调的利好政策,业内人士分析称,近段时期以来,市场需求活跃度有所提升,随着本年度LPR的再次下调,将直接降低购房门槛,或将对销售端起到促进作用。同时也将推动开发商将更多优质地段、高性价比的房源入市销售。