

拨拨拨灵灵  
82888000

在多重利好政策的带动下,10月份全国房地产市场迎来一轮销售热潮,而在山东“楼市19条”和“青10条”等房地产政策影响下,青岛楼市呈现出明显的增长态势。在这样的背景下,不少开发商选择抓紧时间推新盘,抢占市场的同时,也为购房者提供了更多选择。就在上周,土地拍卖市场也传来重磅消息,张村河枯桃区域又有高质量地块入市,只有1.2的容积率,再加上张村河片区的区位优势,相信,项目入市后又将是一个爆款的豪宅产品。

# 楼市持续升温 新盘提速入市

房地产利好政策发力 开发商抓紧时间推新盘抢占市场

## 张村河再推重磅地块

上周,有关土地拍卖又有最新消息,崂山区张村河枯桃地块做出最新公示,地块起拍价20565元/平方米,起拍总价7.4亿元。而这个价格也成为张村河截至目前地块挂牌最高价,与目前张村河两岸的楼盘项目相比,张村河南岸中心位置的越秀青铁和樾府的土地成交价是21045元/平方米,已经创造了历史新高,而此次枯桃地块起拍价已经接近越秀青铁和樾府的土地成交价。据了解,该地块最大的优势在于低密度,容积率由预公告的1.5降至1.2低容积率,预示着未来可能呈现多层、洋房这样的低密度产品,该类产品在张村河片区目前还是市场空白。根据青岛市自然资源和规划局在今年9月份发布的二批次土地新政,如果该地块未来能执行新政中的“室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台”,或会出现120%得房率的低密度项目。当然,地块所在区位有着得天独厚的资源优势,南邻青岛国际高尔夫球场,坐拥群山环抱的自然生态环境,周边还有枯桃小学、青岛二中、山东中医药大学附属医院等优质教育和医疗服务设施。

就在张村河片区新地块推出的同时,11月8日,海信地产在张村河的第四子张村河南019地块——海信·臻悦项目规划方案进行公示。根据规划方案,项目共建设8栋楼,包含5栋17层小高层、2栋26层高层住宅和1栋17层商业办公楼。项目占地31903平方米,总建筑面积151131.32平方米,其中地上建筑面积102911.77平方米,地上计容建筑面积95709平方米,容积率为3,



海信·臻悦吸引众多购房者。

绿地率36%,建筑密度25%。该项目目前已经进入推广阶段,案名为海信·臻悦,户型建面约为119—143平方米。

## 开发商推新速度加快

不仅有重量级的项目和地块面世,通过上周的楼市数据分析,眼下开发商推新速度明显加快。上周,全市就有7个项目共计950套普通商品住宅获得预售许可证,涉及西海岸新区、城阳区、李沧区、平度市、胶州市等区市,涵盖高层、小高层、低密度洋房和叠拼别墅等产品。从区域上来看,李沧区仍然是供应主力。从户型分布上看,即将亮相的纯新盘均推出了100平方米以下的小户型,主打刚需;另外,建面约119平方米的套三户型也是供应主力,该户型基本上能满足全龄家庭的需求,无论对首次置业还是

改善客户都是不错的选择。

据青岛网上房地产网数据显示,10月底还有李沧区世园金茂府、西海岸新区悦海澜山、保利青铁和著理想地以及高新区青特金茂中欧国际城滨江悦获得预售许可证。青特金茂中欧国际城滨江悦新获预售的房源为33层高层住宅,建筑面积约95平方米、120平方米的套三双卫户型;世园金茂府新获预售房源为总高17层的小高层住宅,建筑面积约143平方米套三双卫,均价约23000元/平方米;保利青铁和著理想地目前在售房源是建筑面积约96平方米、106平方米、120平方米的套三双卫户型,建筑面积约135平方米的套四双卫户型,还有新获预售房源为建筑面积约96平方米的户型,均价约14000元/平方米。而上周,中海半山云境、青特滨湖国际2期、鑫江合院四期、中国铁建峯悦湾等多个项目也拿到预售许可证。

## 重磅发布

### 我市发布住房公积金新政 提取额度再提高

为进一步加大住房公积金租房支持力度,更好满足缴存人租房需求,自2024年11月13日起,我市优化调整住房公积金租房提取政策。

本次政策调整从增强制度保障力和办理便捷度入手,对提取额度、提取机制等进行全面优化,具体包括四个方面。一是提高租房提取额度。无房职工租住商品住房的,零材料每人每年提取上限由16800元,调整为单身职工18000元、已婚职工夫妻合计36000元,加大租房资金保障。二是拓宽全额提取群体。将符合公租房申请条件的困难家庭纳入全额提取范围,支持新市民、青年人以及城镇住房收入困难家庭全额提取当年缴存的住房公积金支付房租,帮助安居稳业。三是优化租房提取机制。按自然年度核定租房提取额度,不再对提取月份、提取次数等进行限制,职工可根据个人账户情况灵活取用,年度提取总额不超过最高限额,增强提取便利。四是简化企业备案流程。住房租赁企业备案加入“住房公积金支付”体系的,租房职工可直接使用住房公积金支付房租。其中,企业履行全流程备案,登记企业、房源、租赁合同等租金信息的,承租职工可按实际房租支取;企业履行简易备案,仅登记企业信息的,承租职工可按政策规定限额支取,降低直付房租门槛。

目前,我市租房提取已实现了多渠道、零跑腿网上办理,无房职工连续足额缴存满3个月,即可通过青岛住房公积金官网网上营业厅、“青岛公积金”微信公众号智慧网厅、“爱山东”政务服务平台移动端等方式,线上办理提取手续,一次不用跑、资金秒到账,安居租房更有保障。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏  
林洪丛 摄影报道

## 新盘推荐

**通和悦璋** 位于老四方湖岛区域,靠近地铁5号线(在建)湖岛路站点。项目共规划8栋18—28层高层住宅、1栋15层办公楼及2处居住区配套用房。目前,项目户型图已经公布,建筑面积约99—119平方米户型,格局方正,算得上市北区楼市比较少见的小户型区间。此前青岛网上房产曾发布预售证信息,不过项目尚未开盘,具体开盘时间待定。

**海信·臻悦** 新项目海信·臻悦即张村河南岸19号地块,位于海信璟悦东侧,规划17层小高层和26层高层住宅,主推建筑面积约119平方米、143平方米户型。至此,海信地产在张村河已经有四个项目。

**崂山尚境** 除了海信·臻悦,张村河片区另一个新盘崂山尚境的营销中心也已开放,项目由青岛城投和澳柯玛集团联袂打造,共规划9栋高层住宅,户型建面约89平方米、118平方米、139平方米,目前已是准现房,售

楼处也已开放,实体样板间即将开放,感兴趣的市民可以前往售楼处了解项目详情。

**城投青云佳境** 项目位于李沧区北都芯重庆路旁,紧邻五十八中(北校区),距地铁1号线瑞金路站仅约300米,是青钢片区又一新盘。项目规划7栋高层住宅,即将首开7号楼,户型建筑面积约89—119平方米舒适三居,总价预计114万元起。该项目所处板块发展潜力大,教育资源优势明显,开发商主打小户型、低总价产品,或将吸引众多刚需购房者。

**中国铁建峯悦湾** 项目位于李沧区四流中路,项目规划有高层和小高层产品。目前,高层和小高层住宅均有在售。项目规划设计有建筑面积约95平方米的套三单卫户型,建筑面积约116、119平方米的套三双卫户型,以及建筑面积约140平方米的套四双卫户型,项目整体均价约为14000—18000元/平方米。房源均为毛坯交

付,预计交付时间为2026年5月底。近期,新获预售的房源为12号楼,为总高17层的小高层住宅,规划有建筑面积约119平方米的套三双卫户型,均价约为17000—18000元/平方米。

**青特漫云** 青特漫云将于11月底加推12层和9层的小高层住宅,其中12层楼栋户型建筑面积约158平方米,9层楼栋的户型建筑面积约143平方米。目前项目在售建筑面积约143—228平方米的套三、套四户型,均价约11500元/平方米,毛坯交付。

**鑫江合院四期** 项目位于城阳区王沙路37号,项目规划为总高9—13层,容积率约1.5的低密度洋房社区,并于10月首开,开盘即封顶。目前在售房源为建筑面积约95、115平方米的套三双卫户型,社区整体均价约为11500—13500元/平方米,毛坯标准交付。此外,新获预售房源为1号、3号楼,涵盖95、115平方米两种户型,均价约为12500元/平方米。