



# 青岛首次集中土拍触发熔断

## 其中1宗地引17家竞拍164轮,最终楼面地价每平超1.7万元

5月12日上午,青岛市首次采用土地集中出让方式竞拍,市北7宗与李沧2宗黄金地块率先网拍,9宗地8宗以底价成交,其中位于市北区开平路45号地块,因17家竞买人轮番加价竞拍,最后经过164轮竞拍后,达到17010元/平方米触发17000元/平方米熔断价,该地块网上土地竞价中止,转入网下竞自持面积,不出意外此地块将是青岛市北区自2019年以来拍出的“新地王”。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 赵波

### 老四方地块17家房企竞拍 集中土拍164轮竞价后熔断

5月12日,青岛市2021年的土拍开拍,这是青岛首次采用土地集中出让方式进行土拍,市北7宗与李沧2宗黄金地块在上午率先登台拍卖。12日上午,记者通过青岛市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上交易系统看到,市北区7宗新地总占地面积13.78万平方米,规划总建面44.75万平方米,起拍总价36.61亿元;李沧区有2宗新地总占地1.27万平方米,总建面3.2万平方米,起拍总价1.82亿元。值得注意的是,此次网拍市北的7宗地中有6宗分别被青岛国泰成房地产开发有限公司(山东国泰)、青岛市市北区若庭瑄置业有限公司(金地)、青岛聚广产业园投资运营有限公司(市北城市建设投资&保利)收入囊中,均为底价成交,成交总价合计约32.7亿元。

令人叫奇的是,原老四方区域,现市北区水清沟开平路45号(白樱花地块)竟然引来了17家房企竞拍,其中万科、保利、龙湖、华润、中海、绿城、中魏、碧桂园、金地、招商、金科、中南、海信、青城、旭辉银盛泰、青特、平安17家叫价164轮直接触发17000元/平方米熔断价,楼面地价从起始的10310元/平方米一路竞价到17010元/平方米,最后叫价的为招商地产,溢价65%,已经超过此前的市北区土地拍卖的最高价14620元/平方米。5月12日下午,青岛第一批集中出让的第二场开拍,第二场土拍供应城阳的13宗地,总占地面积425246平方米,出让规划建面65.95万平方米。最后成交11宗,占地面积40.3万平方米,成交建面62.35万平方米,卖出24.2亿。与上午第一场的火热不同,第二场2宗地(1宗住宅+1宗商业)流拍。

### 9块地8块底价成交 老四方地块为何遭竞拍

根据规定,地块熔断之后将在5月14日下午进行线下竞自持商品住宅面积,而这已不是先例,早在2019年,碧桂园拿下市北区金华支路地块时也遭遇359轮竞拍之后熔断,然后网上竞自持,最终成交价12500元/平方米,总价4.16亿元,溢价率78.6%。如果按照17010元/平方米的价格成交,这一地块也将成为市北“新地王”。2016年7月20日,市北区

轮次	号牌	报价类型	报价金额	报价时间	总价
164	19	拍卖报价	17010.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:35:18	64264.97万元
163	66	拍卖报价	16990.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:35:17	64189.41万元
162	78	拍卖报价	16970.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:35:16	64113.85万元
161	66	拍卖报价	16950.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:33:32	64038.29万元
160	98	拍卖报价	16930.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:33:25	63962.73万元
159	66	拍卖报价	16910.00(元/m <sup>2</sup> )	2021-05-12 11:33:18	63887.16万元

市北区开平路45号地块,经过164轮竞拍后,达到17010元/平方米触发熔断。青岛市自然资源和规划局网上交易系统截图

宜昌路16号地块网拍,21家开发商经过367轮激烈竞价,地块以12520元/平方米,总成交价约9.97亿元,被四川蓝光和骏实业有限公司竞得,溢价率约为203.9%。2019年8月15日,市北区黑龙江南路286号(原河西村1号)地块重启拍卖,青岛青特星城置业有限公司以14620元/平方米总价154972万元竞得,创造继蓝光2016年宜昌路地块之后土地单价新高。

老四方地块为何被抢?据悉,该地块位于市北区开平路45号,为商住地,总占地面积13925.2平方米,规划总建面48738.2平方米(住宅32906.9平方米,商服4873.8平方米,划拨公租房建面10957.5平方米),容积率≤3.5,建筑密度≤30%,绿地率≥25%。地块本身商住比不错,除去回购的公租房剩余37780.7平方米,商住比1:9。再看周边配套,开平路45号地块位于老四方的传统核心区,地块临近中心医院、地铁1号线开封站,1号线今年年底将会空载试运行,南侧有今年开业的鸿泰广场,北侧有万科8万平方米的商业,此外还紧靠远洋健康产业园,就医养老方便。周边的新建小区成交价格也在2.7万—3.3万元每平方米,周边售价高也是开发商拿地的动力之一。

### 新地王出现 跟集中供地和地块优势相关

“单就开平路45号这一个地块来讲,因为主城区土地资源稀缺,出让的土地不多,这个土地是一块相对比较平整的净地。周边有万科,龙湖等大盘的铺垫,而且附近新盘开出了三万元的价格项目预期。特别是地铁1号线即将开通,周边现有的这种人气氛围,居

住配套还是不错的。而且地块的整体体量适中,比较好操盘,是市区难得的小体量能够快速转到溢价的地块。”地产专家、好屋集团青岛负责人张斌分析说。

今年,青岛自然资源和规划局发布《青岛市市辖区2021年度住宅用地供应计划表》,这是多年来青岛首次发布年度住宅用地供应计划。从总量上讲,2021年市辖八区商品住宅用地预估建筑面积规划约在1500万平方米,相比2020年的1598.5万平方米略有下降,但仍处于高位运行;分区域来看,市北区商品住宅用地预估建面77.3万平方米,比去年实际土地成交建面(90.9万平方米)降幅15%。对比去年全年普通商品住房成交66.2万平方米,三年均值64.5万平方米,及市北10个月以下的住宅去化周期看,市北区的供地是偏紧的。

“青岛也开始做了这种集中供地,作为全国比较先进的几个城市,这种模式的优势是可以让开发商有足够的时间去做土地的研判,价值的分析,去设计更好的产品。当然也有利于政府去做这种统一的规划协调,避免城市建设中出现一些弊病。”张斌分析认为,短期加剧了土地市场竞争,加快了房企优胜劣汰,加大了房价上涨压力。但是众多项目同时段上市,供应充足带来的销售竞争,也会在一定程度上抑制房价过快上涨的幅度。相对公开公正的市场行为,集中供地可以避免一些暗箱操作空间,但同时也会出现一些相对负面的作用。比如这种集中的竞争会导致土地拍卖的价格不断提高,地价的成本增高以后,那必然对房价会有一定的推升作用。中小型的房企甚至部分操作不当的大型房企,一旦错过机会就进入阶段空窗期,面临无地可开的窘境。

本报临沂5月12日讯(记者 贺云龙 通讯员 张婷婷) 5月11日下午,粤沪苏鲁冀五省30个开发区(市/区/自贸区)在临沂互签“跨区域通办”框架协议(以下简称协议)。根据协议,山东省内191项、省外140项高频事项,与会的30个开发区(市/区/自贸区)的政务服务事项将互联互通、异地办理。

5月11日下午,山东省国家高新区(开发区)、长三角、珠三角、京津冀地区政务服务“跨区域通办”合作交流研讨会(以下简称研讨会)在临沂召开。研讨会上,山东省内22家国家高新区(开发区)与上海闵行,广州南沙,深圳南山,河北雄安,江苏徐州、昆山、新沂5省8个市(区/开发区/自贸区)互签“跨区域通办”框架协议,建立起互联互通的工作机制,为实现政务服务“马上办、网上办、就近办、帮代办、一地办”夯实基础。

此次研讨交流会上签订的框架协议,共涉及与企业群众生活密切相关的公安、医保、市场监管、不动产、卫健、民政、交通等山东省内191项、省外140项高频事项,与会的30个开发区(市/区/自贸区)将通过全程网办、异地代收代、多地联办等多种方式,推进政务服务事项互联互通、异地办理。

## 五省30个开发区将「跨区域通办」

### 海参蜂蜜半价抢购

- 1. 高档野生即食刺参:** 6-8年壮年参,6斤仅999元。本周特惠“买6斤送8斤”,14斤只需1998元。
- 2. 大连野生即食“参王”:** 个大刺好,8年壮年参,550元/斤,买2送2,4斤1100元。本周特惠买4斤送5斤,9斤只需1996元。
- 3. 老淡干海参:** 刺长肉厚,涨发高,真正老淡干,吃完都是回头客,本周特惠5折。
- 4. 沂蒙山成熟蜂蜜:** 纯天然,香甜可口,特惠买5斤送5斤,10斤仅299元。

电话:400-848-7677 (各地免费送货)  
地址:济南制锦市街31号瑞品堂(五龙潭西)门北200米,13中南)

### 公告 济南住房公积金中心行政强制执行催告书

济住中执催告字[2021]Q41号

济南轻骑旅行社:  
你单位尚未履行本机关作出的《行政处罚决定书》([2020]济公积金罚字[Q7]号)。根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定,本机关请你单位自收到本催告书之日起十个工作日内,自觉履行下列义务:  
将伍万元罚款上缴济南市国库,账户名称:济南市财政局,缴款银行:龙奥大厦F区工行、建行等8家银行。如你单位对此有异议,根据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条、第三十六条之规定,你单位可在收到本催告书之日起三日内提出陈述和申辩,逾期视为放弃陈述和申辩的权利。  
催告书送达十个工作日后,仍未履行义务的,本机关将依法申请人民法院强制执行。  
执法人员:赵莹 证件编号:15010016022  
执法人员:任晓飞 证件编号:15010016015  
联系电话:81959351

济南住房公积金中心  
2021年5月6日

### 公告 济南住房公积金中心行政强制执行催告书

济住中执催告字[2021]Q42号

济南轻骑艾德勒机械有限公司:  
你单位尚未履行本机关作出的《行政处罚决定书》([2020]济公积金罚字[Q8]号)。根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定,本机关请你单位自收到本催告书之日起十个工作日内,自觉履行下列义务:  
将伍万元罚款上缴济南市国库,账户名称:济南市财政局,缴款银行:龙奥大厦F区工行、建行等8家银行。如你单位对此有异议,根据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条、第三十六条之规定,你单位可在收到本催告书之日起三日内提出陈述和申辩,逾期视为放弃陈述和申辩的权利。  
催告书送达十个工作日后,仍未履行义务的,本机关将依法申请人民法院强制执行。  
执法人员:赵莹 证件编号:15010016022  
执法人员:任晓飞 证件编号:15010016015  
联系电话:81959351

济南住房公积金中心  
2021年5月6日

### 公告 济南住房公积金中心行政强制执行催告书

济住中执催告字[2021]Q43号

中国轻骑集团有限公司光速分公司:  
你单位尚未履行本机关作出的《行政处罚决定书》([2020]济公积金罚字[Q10]号)。根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定,本机关请你单位自收到本催告书之日起十个工作日内,自觉履行下列义务:  
将伍万元罚款上缴济南市国库,账户名称:济南市财政局,缴款银行:龙奥大厦F区工行、建行等8家银行。如你单位对此有异议,根据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条、第三十六条之规定,你单位可在收到本催告书之日起三日内提出陈述和申辩,逾期视为放弃陈述和申辩的权利。  
催告书送达十个工作日后,仍未履行义务的,本机关将依法申请人民法院强制执行。  
执法人员:赵莹 证件编号:15010016022  
执法人员:任晓飞 证件编号:15010016015  
联系电话:81959351

济南住房公积金中心  
2021年5月6日

### 公告 济南住房公积金中心行政强制执行催告书

济住中执催告字[2021]Q44号

中国轻骑集团济南对外贸易有限公司:  
你单位尚未履行本机关作出的《行政处罚决定书》([2020]济公积金罚字[Q11]号)。根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定,本机关请你单位自收到本催告书之日起十个工作日内,自觉履行下列义务:  
将伍万元罚款上缴济南市国库,账户名称:济南市财政局,缴款银行:龙奥大厦F区工行、建行等8家银行。如你单位对此有异议,根据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条、第三十六条之规定,你单位可在收到本催告书之日起三日内提出陈述和申辩,逾期视为放弃陈述和申辩的权利。  
催告书送达十个工作日后,仍未履行义务的,本机关将依法申请人民法院强制执行。  
执法人员:赵莹 证件编号:15010016022  
执法人员:任晓飞 证件编号:15010016015  
联系电话:81959351

济南住房公积金中心  
2021年5月6日