

土地拍卖震动热点区域山东路板块再起波澜 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/271/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E6\\_8B\\_8D\\_E5\\_c51\\_271105.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/271/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E6_8B_8D_E5_c51_271105.htm) 上周三，青岛市北区西吴家村250号的地块被中海地产惊天一拍以16.1826亿元的价格收入囊中，楼面地价达到8330元，该地块的成交创造了青岛土地拍卖史上的多项纪录，同时也引发了房地产市场的连锁反应。记者在采访中获悉，受地价上升的刺激，山东路周边多个楼盘正在酝酿调价，而青岛市上周也连续推出近百万平方米的土地供应，力图扩大供应，稳定房价。楼盘集体调价从前年开始，随着山东路改造的完工以及青岛中央商务区规划的出炉，山东路上的几个楼盘逐渐形成一个特色鲜明的整体板块，市北区的良辰美景、环宇康庭、嘉合新兴以及市南的班芙春天、四方的鲁邦广场等项目成为该区域的代表性楼盘。虽然中央商务区的前景良好，但受宏观调控等多方面因素影响，山东路板块的房价一直比较稳定，一年多来主流楼盘的销售价格每平方米多在七八千元左右。“同海尔路、浮山后、银川西路这些板块相比，山东路板块的楼盘拼杀并不激烈，整体感觉大家都是本地开发商，实力上和房价的竞争上较为均衡。”对于山东路上的竞争，我市某房企老总如此评价到。但上周中海地产的杀入，立即打破了这一“均衡”态势。记者昨天咨询了山东路几家在售楼盘的情况，几乎都已做了调价或者准备调价，“现在我们的起价是7850元，上周刚刚涨的，到下个月还得涨”、“我们现在每平方米均价11000多元，上周刚刚调的。原来？原来起价7530元”……谈起涨价的原因，售楼小姐们毫不掩饰：“中海的地楼面地

价都8000多了，我们这个价格不算高埃”对于山东路楼市的价格调整，嘉合新兴营销总监柴忠表示，这其实是由山东路自身的潜质所决定，是中央商务区发展的必然规律。柴忠认为，现在山东路地处城市核心地段，与两条快速路相交，是城市交通枢纽，新规划起点高、配套全，与海边距离适中，从商务办公角度讲，很多方面可以说超过了香港中路。所以这条“金街”的价值上升是早晚的事，中海的拿地充其量只能算作一个导火索。市场竞争加大拿地难度从上周拍卖会来看，外来地产“大鳄”们的拿地方式简直可用“疯狂”两字来形容，“大盘尽入大鳄囊中”，这也让市场产生了“狼多肉少”的忧虑。青岛市房产专家龙江表示，土地资源具有不可复制的特性，僧多必然粥少，青岛土地商场本来就长期处于供不应求的状况，外来开发商的频频出手必然会加剧这一趋势，这也对本土开发商提出了严峻的挑战。对于土地市场的变化，并非所有开发商都感到紧张。四方区某置业公司的总经理告诉记者，除了最近通过招拍挂出让的土地之外，我市不少开发商手里都囤积有地，这些地很多都是2004年“831大限”之前通过协议转让获得的，成本相对低一些，对于这些开发商来说，外来公司愿意用高价拿地就去拿好了，二者不需要同场争地。对于“土著”们的“胸有成竹”，外来地产商们似乎依然故我。青岛市房地产开发局有关人士介绍，现在包括北京、上海、香港等地的多家开发商都在青岛展开了寻地活动，它们进入青岛的速度有加快的趋势。百万平米用地接连入市今年青岛市房地产调控提出了“两改、两增、两低、一稳定”的工作目标，稳定房价的决心十分明显。对于近期土地市场的波动，青岛市土地储备部门迅速调集储备

地块，及时推向了市场。青岛市国有土地储备中心负责人告诉记者，他们两周前就预计到山东路地块将会引来大批竞拍者，有可能出现较高的成交价，所以在拍卖之前紧急安排六块地入市平抑地价。其中四方区海岸路2号的规划建筑面积超过41万平方米，市北区延吉路112号规划建筑面积超过了30万平方米，六块地地理位置都不错，总规划建筑面积近百万平方米，在这些地块之后，青岛市仍将陆续安排土地出让计划。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)