

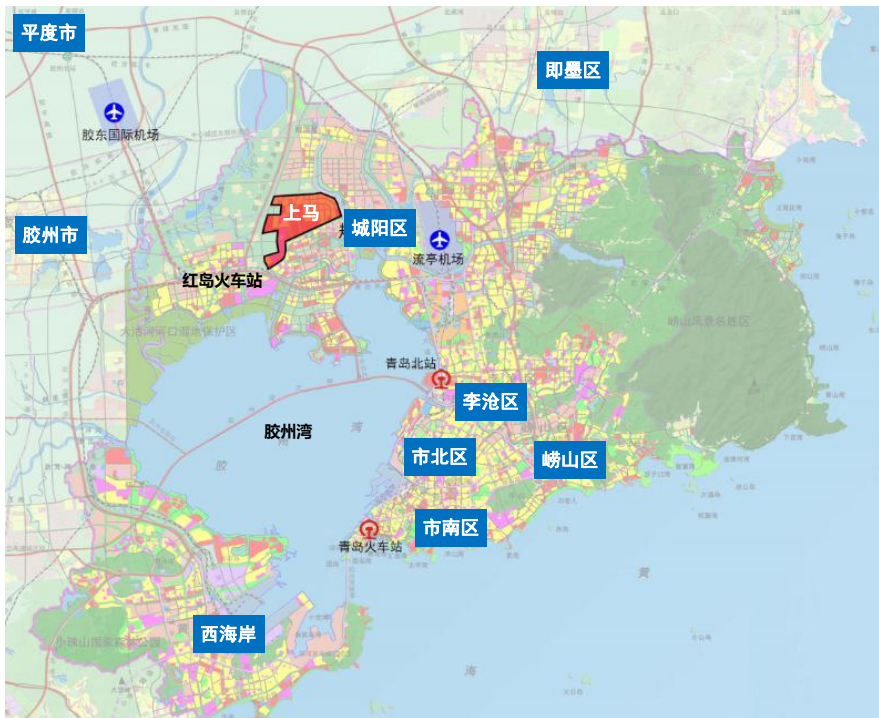
# 青岛城阳地块简介

2021年1月



## 项目区位

地块位于青岛城阳区西部、胶州湾北部，属于青岛市域地理几何中心；青岛市“十四五”规划中，城阳区将成为青岛的主城区



城阳定位于胶州湾北岸中心区，是青岛的地理交通中心；青岛市“十四五”规划和2035年远景目标《建议》中指出，统筹市南、市北、李沧、崂山和城阳区一体发展，推动老城区高质量发展，实现主城区扩容扩能。

## 区域规划

城阳上马街道已纳入青岛健康医疗科创新城发展布局，该规划将被列入山东省“十四五”发展规划，是未来五年内青岛市城市发展的重点区域



- 青岛健康医疗科创新城规划发展区域包含上马及河套片区，将被列入“十四五”发展规划，是青岛未来五年内城市发展的重点区域。
- 上马片区主要包含产业协同区、成果转化基地、学院区及综合配套区，初步选定的商业和住宅地块位于综合配套区的核心位置。
- 上马街道总面积47.8平方公里，17.6平方公里为建设区，全街道共有25个社区居委会，户籍人口4.3万。



## 区域交通

商业地块和住宅地块位于上马街道核心位置，商业地块紧邻在建中的新岙东路，岙东路将被打造成为青岛市级商圈，计划再造一条“山东路”；住宅地块紧邻河东路，交通便利，30分钟直达青岛市区，距高铁红岛站不足6公里，紧邻地铁9号线



- 南北主干道岙东路贯穿上马、高新区及红岛，连通正阳路、火炬路和青兰高速，可直达青岛城区及西海岸，新岙东路已于2020年底启动建设，预计2021年底建成开通；
- 东西主干道正阳西路，可直达城阳区核心商圈及胶州市；河东路贯穿上马街道和高新区，可直达红岛站；
- 距离高铁红岛站不足6公里，紧邻地铁9号线，目前9号线已列入青岛地铁三期建设规划，2021年上半年批复后启动建设，预计于2025年前建成。

## 商业地块

地块西侧为在建中的新岙东路，北侧为育英路，地块周边属于城市更新的重点区域，沿新岙东路将打造成为青岛市级商圈，商业开发潜力较大



- 北至：育英路；
- 东至：规划路；
- 南至：北岭大街；
- 西至：岙东路主干道。



## 商业地块经济指标

- 用地面积：41亩
- 用地性质：商务用地
- 容积率：≤2.5
- 建筑面积：计容面积6.8万m<sup>2</sup>，其中产业方与政府协议自持约4.5万m<sup>2</sup>，剩余约2.3万m<sup>2</sup>可自行开发销售。



## 住宅地块

住宅地块靠近高新区，北侧为东西主干道河东路，距离岙东路约800米，东侧为晶岳广场，周边配套较为成熟，开发潜力较大



- 北至：河东路；
- 东至：锦盛四路；
- 南至：规划路；
- 西至：龙翔路。



## 住宅地块经济指标

- 用地面积：141亩
- 用地性质：住宅用地
- 容积率：≤2.5
- 建筑面积：计容面积23.5万m<sup>2</sup>，含20%租赁型人才公寓（4.7万m<sup>2</sup>），其余商品房可全部自行开发销售。





## 住宅市场

目前地块周边已进驻卓越、融创、越秀、天一仁和等品牌开发商，在售产品主要为高层及小高层产品，高层售价约为11000-14500元/m<sup>2</sup>，可实现月均去化60-70套，产品面积主要为85-117m<sup>2</sup>，基本无120m<sup>2</sup>以上的产品，当前市场下本项目可实现销售均价约为12500元/m<sup>2</sup>





## 公寓市场

目前地块周边在售的公寓项目主要有3个，产品类型分为普通公寓和LOFT，普通公寓的面积主要为51-75m<sup>2</sup>，价格约为8000-8800元/m<sup>2</sup>，LOFT的面积主要为40-79m<sup>2</sup>，价格约为8500-9000元/m<sup>2</sup>；小面积的LOFT公寓产品去化情况较好





## 商业市场

上马街道目前成熟的商业比较集中临近，以老岙东路为代表的传统商业-利客来商圈及新岙东路的晶岳广场商圈为代表。  
目前商铺归利客来所属商铺只租不售，底商外街主力户型75m<sup>2</sup>，租金3.5元/m<sup>2</sup>/天，晶岳广场作为上马商业标杆，紧邻城市干道，商业的展示性非常好，辐射周边河套、红岛、高新区消费。项目主要以集中商业为主，一层主力户型75m<sup>2</sup>售价28000元/m<sup>2</sup>；租金3.1元/m<sup>2</sup>/天；二层售价16500元/m<sup>2</sup>；租金2.7/m<sup>2</sup>/天；





THE END.

期待与您的真诚合作...

Look forward to your sincere cooperation