

创新高！改善型二手房交易活跃

青岛二手房上月成交6198套 楼市“小阳春”成交结构改变

二手房成交升温

锐理青岛新房数据显示,3月,青岛新房成交6969套,环比上涨125.5%;成交面积约93.59万平方米,环比上涨138.5%;成交总价约133.47亿元,环比上涨147.6%。虽然与2月相比成交量翻倍,但与去年同期相比有较明显的下滑。

二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,3月,青岛二手房全部房屋成交6198套,环比上涨144%,而6198套的月度成交值也成为自去年6月以来的月度成交峰值,但与去年同期相比,有较明显下滑。

从成交区域分布来看,3月,青岛各区市二手房成交量均环比涨幅明显。具体来看,西海岸新区成交1641套,环涨149%;市北区成交1006套,环涨136%;城阳区成交838套,环涨132%;即墨区成交646套,环涨163%;李沧区成交566套,环涨135%;胶州市成交489套,环涨222%;市南区成交374套,环涨123%;崂山区成交233套,环涨89%;平度市成交206套,环涨222%;莱西市成交199套,环涨101%。

从成交户型分布来看,80平方米以内房源成交占比降低,100-120平方米以内房源成交占比上升,改善客户入市。从热搜房源来看,3月,鲁信长春花园居热搜榜首,维多利亚湾和山海湾紧随其后位居第二及第三。

链家商圈经理赵加强分析认为,根据经验,每年的三四月二手房成交量会有不同程度的上升。一方面是因为青岛的入学政策,市区大部分学校对于落户要求在6月底,少部分在8月底。为孩子上学考虑的购房者,在优质地段,纯大户型的改善楼盘明显增加,不少楼盘的起步户型就超过了130平方米。事实上,不仅是改善户型越做越大,刚需板块的户型也有这样的变化趋势。90平方米以下户型曾作为刚需市场的绝对主力,目前来看市场存量占比却变得越来越低。对于市区工作的刚需客群而言,市区核心地段靠近地铁的小户型二手房也是不错的选择。这一点,从今年以来的二手房销售数据中可见一斑。



“挤出效应”显现

二手房被视为楼市的“晴雨表”,用以观察市场走势。今年以来,二手房市场犹如异军突起,与新房市场形成了激烈的竞争态势。从供应到成交,二手房已然成为市场中的佼佼者。二手房的市场表现,很大程度上是因为价格已经调整到位。特别是那些学区优质、地段优越、户型合理的二手房,更受到购房者的青睐。相比之下,新房市场受到多方因素的制约,无法直接或大幅度降价。开发商通常采取特价房、赠送车位、装修包等促销手段来吸引购房者。

市场行情的变化背后,是房企推盘逻辑的变化。因为利润、产品附加值等种种原因,开发商更愿意把精力投向大户型产品。在优质地段,纯大户型的改善楼盘明显增加,不少楼盘的起步户型就超过了130平方米。

事实上,不仅是改善户型越做越大,刚需板块的户型也有这样的变化趋势。90平方米以下户型曾作为刚需市场的绝对主力,目前来看市场存量占比却变得越来越低。对于市区工作的刚需客群而言,市区核心地段靠近地铁的小户型二手房也是不错的选择。这一点,从今年以来的二手房销售数据中可见一斑。

择。这一点,从今年以来的二手房销售数据中可见一斑。

本报楼市观察员李鹏飞认为,市场目前还面临库存较高、客户短期信心不稳定、二手房持续分流新房等挑战。二手房市场对新房市场产生了明显的“挤出效应”。过去,二手房往往依赖于周边的新盘来提价或促进成交,但如今,它们都在争夺同一批客户,形成了激烈的竞争。

新政利好提振信心

从全国来看,通过对重点14城的监测显示,3月,二手住宅成交102755套,环比上升125.2%。其中,北京二手房网签14280套,环比上涨141.05%,远高于1.2万套的“荣枯线”,二手房市场出现明显的抬升态势。这其中,不断松绑的楼市政策进一步降低了购房成本,一定程度上提振了刚需购买二手房的信心。

就青岛而言,3月初,《青岛市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》发布,提出八大政策举措稳定房地产市场,推动房企转型升级。时隔几天又发布《青岛市2024年进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》,涉及九条新政,

主要包括“房票”制度、公积金贷款额度上浮、规划设计放松、加大保障房供应、收回无效土地再出让等内容,以更大的决心促进楼市回暖。

3月底,青岛连发两条购房相关新政。其一,自2024年4月1日起,阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限;其二,自3月29日起,青岛市调整住房公积金贷款政策,统一提高购买首套房与二套房公积金贷款最高贷款额度,住房公积金最高贷款额度可达115万元。4月1日,青岛多家银行商业贷款首套利率降至3.45%,较年初首套房4%的贷款利率下降0.55个百分点。

“政策发布后,我们接到了不少客户以及业主的咨询,大家普遍关注政策调整后月供的变化。以商贷利率政策调整为例,贷款100万元等额本息还款30年计算,目前首套房3.45%的利率月供较年初4%的月供每月节省300余元。”赵加强分析,对于购房者来说,政策的发布进一步降低了购房成本,尤其是对于购买首套房的刚需客群以及以旧换新的换房人群来说,可以有效减缓还贷压力,一定程度上提振了购房信心。

吕雷



Advertisement for Qingdao Daily Public Welfare Housing Inspection Team, detailing registration methods and benefits.

建筑和市政基础设施将有序更新

重点任务有10项

日前,住房和城乡建设部印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》(以下简称《行动方案》),部署各地以大规模设备更新为契机,加快行业领域设施设备补齐短板、升级换代、提质增效,提升设施设备整体水平,满足人民群众高品质生活需要,推动城市高质量发展。

按照《行动方案》,各地将坚持市场为主、政府引导,鼓励先进、淘汰落后,标准引领、有序提升原则,分类推进建筑和市政基础设施设备更新,着力扩内需、惠民生、保安全,保障城市基础设施安全、绿色、智慧运行,推进城市高质量发展。到2027年,对技术落后、不满足有关标准规范、节能环保不达标的设备,按计划完成更新改造。

《实施方案》明确,建筑和市政基础设施领域设备更新重点任务有10项,具体为住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯、供水设施设备更新、污水处理设施设备更新、供热设施设备更新、液化石油气充装站标准化更新建设、城市生命线工程建设、环卫设施设备更新、建筑施工设备更新和建筑节能改造。辛文

70个城市商品住宅售价公布

3月青岛房价继续跌

4月16日,国家统计局发布了3月份70个大中城市商品住宅销售价格指数。综合来看,3月,70城新建商品住宅和二手住宅成交量比前期有所上升,各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄,同比降幅扩大。其中,3月青岛新建商品住宅、二手住宅售价同环比继续下跌。

具体来看,3月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同;同比下降2.9%,降幅比上月继续扩大0.8个百分点;二手住宅销售价格环比下降0.5%,同比下降6.9%。

从环比来看,青岛新建商品住宅售价,自2022年12月结束“三连跌”重回涨势,随后连续上涨7个月,直到2023年7月止涨转跌,截至2024年3月已“九连降”,环比降幅暂未扩大。同比来看,2023年以来青岛新建商品住宅售价同环比一直上涨,2023年12月开始同比止涨转跌,截至2024年3月,同比现“四连跌”。

宗和

挂失声明

权威快捷 省钱

上海奥申化工有限公司遗失 SHENZHEN LUCKY LOGISTICS LTD. 全套第一联三份,提单号: LODKAH24031488 船名: ESL NHAVA SHEVA 船号: 02415W, ETD: 11 APR 2024, 声明作废。

证号:370285198609224413,有效期至:2028年1月11日,经营场所:山东省青岛市莱西市水集街道办事处烟台路109号... 声明:本人于2024年3月24日遗失... 公告:青岛新市北... 公告:青岛惠友网络科技... 公告:青岛惠友网络科技... 公告:青岛惠友网络科技...

青岛经济技术开发区管委规划建设部关于华皓·锦域项目商业部分规划许可变更进行批前公告的通告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对青岛华皓·锦域置业有限公司华皓·锦域项目商业(S-1#楼至S-10#楼)规划许可变更情况进行社会公告,欢迎社会各界提出意见和建议,现将有关事项公告如下: 一、公告项目基本情况: 建设项目:华皓·锦域项目商业(S-1#楼至S-10#楼) 建设地点:黄岛区昆仑山路以西,淮河西路以南

青岛市即墨区自然资源局

国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

即自然资告字〔2024〕6号

经青岛市即墨区人民政府批准,青岛市即墨区自然资源局决定以网上拍卖的方式出让1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	规划指标要求			准入产业类型	出让年限(年)	拍卖起始价(万元)	竞买保证金(万元)	增价幅度
				容积率	建筑密度	绿地率					
2024-6-1	国际陆港骏发东路以东、骏发路以南、三城路以西	16260	工业用地	≥1.5	≥40%	≤15% (不小于10%)	食品制造业	50	1152	395.9100	24万元或24万元的整数倍

注:拍卖地块实际规划设计指标以及空间范围,以批准的规划方案为准,出让地块周边配套情况以现状为准。

二、产业准入

地块按照“标准地”模式出让,根据即墨国际陆港管理委员会提供的监管材料要求,2024-6-1号地块准入产业类别为食品制造业类项目,竞得人竞得土地后,在签订《土地成交确认书》前与即墨国际陆港管理委员会签订《项目投资履约监管协议书》。

三、竞买资格要求

中华人民共和国境内外法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加。竞买人须单独申请。

土地出让成交后,竞得人须按《成交确认书》和《拍卖出让须知》中的规定与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,若竞得人为非青岛市即墨区工商注册地的法人和其他组织,还须自土地成交之日起30日内在青岛市即墨区内成立独立法人资格公司(全资子公司),

再由新公司与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,方可作为建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营。竞买人在报名时应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得原则确定竞得人,但竞买报价超出最高限价时除外。

五、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2024年5月10日10时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),在青岛市公共资源交易网(http://ggzy.qingdao.gov.cn)点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入‘网上交易’”进行。

六、竞买人可于2024年4月19日9时至2024年5月9日16时,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

七、竞买人可于2024年4月30日9时至2024年5月9日16时登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为2024年5月9日16时。竞买

人与缴纳竞买保证金的缴款人名称须一致。

竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权。

八、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市即墨区自然资源局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则(试行)》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

九、竞买资格审查

本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度,详见拍卖出让文件。

十、其他需要公告的事项

(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人可通过电话(18866625196)联系咨询申请办理数字证书(CA)的相关事宜,数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)竞得人须按照约定的土地用途利用土地,不得擅自改变。若需要改变土地用途的,由出让人收回建设用地使用权后重新组织出让活动。

十一、联系电话: 业务咨询电话: 0532-58551739

数字证书(CA)青岛市即墨区受理点: 青岛市即墨区市民大厅一楼7号窗口

数字证书(CA)联系电话: 18866625196

青岛市即墨区自然资源局 2024年4月19日