

年末房企花样促销 市场回暖一触即发

我市部分房企打出低首付营销噱头



今年“金九银十”岛城楼市表现差强人意，临近年末，各大房企为了冲刺全年业绩加大了营销和推盘力度。进入12月，二手房市场出现小幅回暖，年末岛城楼市能否再现去年年末翘尾行情值得期待。

房企抢客氛围拉满

距离2022年结束不到20天，岛城楼市的抢客大战依然在持续。最近一位中介从业人员在朋友圈发布的广告，引起了记者的关注，该广告显示岛城某楼盘正以低首付的噱头招揽客户。据了解，零首付、低首付、垫首付等行为，对购房者而言可以早日买房，对开发商而言可以早日获得购房款，貌似是一举两得的好事。但如果购房人的首付款来自于借贷融资，从侧面也说明房价超过了购房人的能力承受范围，涉嫌突破差别化住房信贷政策，放大了杠杆，可能会导致购房者未来出现断供，不仅对购房人的个人信用造成不良影响，而且这种影响也将传导至资金出借人，造成其放贷资金的不良。

楼市低迷环境下，非常规的营销手段的出现，折射出年末楼市竞争的白热化程度。除了在营销上做文章，各大房企更是在年末明显加快了推盘节奏。年末的世园板块，接连出现了和达山、世园金茂府这样主推高端品质改善的低密大盘，将片区的居住品质进一步提升，吸引了高端改善群体的关注，成为年底楼市的重量级新盘。城阳白沙湾片区也有新盘推出。城阳白沙湾卓越蔚蓝群岛浅

樾，是近期热点新盘。项目共8栋高层和小高层，沉寂多年的大盘新品亮相，起价6999元/平方米的价格，令售楼处刚一开放便迎来大批闻风而动的购房者。同在白沙湾片区的顺城万科海潮云起，更是推出了特定楼座首付直贴20万元的优惠。在两大楼盘的带动下，白沙湾成为年末岛城楼市热点，同属白沙湾片区的青特悦海府，近期也推出一部分优惠房源，年末抢客氛围拉满。此外，市南区锦绣华城世家、市北区青铁封华地、崂山区的崂山壹号院、西海岸新区公元景玺公馆均有新房源推出。

除价格和环境优势，加大对楼盘品质的投入成为各大房企争抢客源的又一利器，楼市迈向“竞品质”时代。比如中海寰宇时代，开盘后三个月左右，就做出一个1万平方米的中央景观示范区，而西海岸的鲁信随珠花园项目、低密度高绿化，不但有超大景观会客厅，还打造了一条造价不菲的玫瑰长廊，种植了美国红枫等多种珍稀树种；西海岸瑞源名嘉荷府项目，则要配建一个约1万平方米的城市运动公园，全家人的运动健身需求都能满足；有些高端项目甚至还为宠物设置了玩耍区域。

楼市迈入“竞品质”时代

“竞品质”一词来源于土地拍卖，是指土地拍卖在线上拍卖达到最高限价后，将转到线下竞高品质住宅(绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑)建设环节。截至目前，“竞品质”地块在青岛集拍历史上一共出现过三次，对应地块为市北区绍兴路两宗地块、胶南薛家滩孟家滩两侧四宗地块和崂山区松岭路钟家沟地块，分别在2021年第二批次集中土拍和今年第二、三批次集中土拍成交。

不难发现，这三次成交的“竞品质”地块，均位于所在片区的核心区域。以首次“竞品质”地块为例，在2021年第二批次集中土拍中，西海岸新区4宗商住地块因地块综合素质较好，引来17家房企数轮报价后触发熔断价格转为线下“竞品质”，最终被龙湖、国信、大华和绿城四家竞得，这是青岛首次“竞品质”拍地。这4宗竞品质地块中最靠北的一宗，呈现的是绿城进入西海岸的第一个地产项目——绿城文澜锦园。项目定位为改善或大户型，具体位置在西海岸中央活力区灵山湾路南、烟台路西。

新房市场能否再现“翘尾”行情值得期待

与去年集中土拍分三个批次不同，今年青岛全年供地按照四个批次进行。整体来看，今年前三次集中土拍冷热不均，城市核心区，依旧受房企追捧，表明了房企在资金有限的情形下，土地标准更高，只愿意在城市的优质区域拿地。市自然资源和规划局发布公告显示，今年第四次集中土拍将于本月19日、20日两天进行，较此前预公告的14宗地块扩大到40宗，依然采取“竞品质+摇号”方式。在待拍名单中，记者发现有张村河、东李等不少优质地块，都具备“热销”的潜质。

业内人士认为，短期来看，“竞品质”有利于从源头上引导房企供应高品质住宅产品，提升开发商建好房、造好房的能力。长期来看，“竞品质”或将加剧房企的两极分化，拥有成熟成本管理体系及优秀产品力的房企将进一步拉开与其他房企的距离，优质产品力在销售端也会对购房者产生一定的品牌效应，促进优秀房企进一步扩大自身优势。同时，又更益于购房者，保障居民从“有居”向“优居”迈进。“能否再现‘竞品质’抢地”的场景将反映出各大房企对后续市场的看法和态度，也将对年末楼市的走势释放出信心和信号。”

年底市场行情被期待

年末时段，新房市场连续两周小幅降温，但二手房市场却在进入12月后渐渐有了小幅回暖。根据青岛网上房地产数据统计，上周(12月5日-12月11日)青岛二手房共计成交1092套，环比上涨17.5%，二手房成交总面积102777.71平方米。其中普通二手住宅共交易了1051套，二手住宅成交总面积99434.53平方米。

12月7日，《经济日报》刊发文章《促房地市场需求端发力仍有空间》指出，近期金融对于房地产市场的支持力度大，针对供给端支持房地产企业融资，形成“信贷”“债券”“股权融资”的“三箭齐发”态势。房地产市场的企稳向好，需要供需两端形成合力，离不开需求端。文章进一步指出，除了已经出台的相关政策之外，促进房地产市场需求端改善仍有一定空间。特别是改善性需求的合理释放将有助于市场企稳。有关研究显示，城镇户均住房已经超过1.1套，改善性需求已经逐渐成为购房主体。对于购房者而

言，当前首次置业的政策更为优惠，而改善性需求成本仍相对较高，需求仍然有较大的释放空间。如果更好释放改善性需求，将有助于改善房企面临的流动性困境，对于防范风险、促进市场稳定以及金融发展都有重要作用。

针对进入12月后青岛楼市的成交变化，业内专家表示，如果说11月是“政策提振月”，那么12月就是“效果显现月”。进入11月份之后，国家在金融层面持续释放出来的“稳楼市”政策集中发力，尤其是“金融16条”政策的重磅发布，以及11月底再次恢复暂停了8年之久的上市房企再融资举措，无疑给当前市场提振了信心。在楼市利好政策的稳定下，市场需求端的信心也在不断恢复中，特别表现为集中在年末这个岁末，“改善型”客户入市意愿明显增强，这让许多开发商对12月份的楼市充满期待。

土地拍卖和二手房市场，素来被视为房地产市场的“温度计”，而第四次土地集拍恰逢年底，年末二手房市场的逆势上涨，又给年末赋予新的想象空间。房企又会以什么样的姿态来为明年储备土地？年末岛城楼市能否再现去年年末新房市场翘尾行情？让我们拭目以待。

吕蕾

青岛日报公益验房团
66988557

报名方式：
1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号，点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群，群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。



上周青岛楼市成交情况

新房成交量小幅回落

二手房交易量看涨

临近岁末，青岛楼市的变化越引人关注。根据青岛网上房地产数据统计，上周(12月5日-12月11日)青岛全市新房共计成2354套，环比前一周下降了16.8%，新房成交面积270521.88平方米。其中一周新建住宅共计成交了1945套，环比前一周的2487套下降21.8%，新建住宅成交面积为228313.21平方米。新建住宅成交量占比上周新房成交总量的82.6%。

区域方面，上周新房市场上表现最优异的是城阳区，根据最新统计数据，城阳新房共成交了533套，新房成交总面积67446.39平方米，一跃成为全市第一名。其次是即墨区，即墨上周继续延续前一周的热销态势，新房共成交了475套，新房成交面积49059.68平方米，在全市排名第二；之后才是西海岸新区，西海岸新区上周新房共成交409套，新房成交面积52064.9平方米，排名第三。除以上区市之外，包括之前几周表现的异常抢眼的李沧区，进入岁末新房市场开始归于平静，上周青岛其他区市新房成交量均未超过300套。

二手房方面，上周青岛共成交1092套，与前一周的929套相比，环比上涨17.5%，二手房成交总面积102777.71平方米。其中普通二手住宅共交易了1051套，二手住宅成交总面积99434.53平方米。

分区来看，上周青岛共有两个区域二手房交易量超过200套，分别是西海岸新区共交易了263套；此外就是市北区共成交216套。此外其他区市的二手房一周交易量均未超过200套。

宗和

青岛市最新发布 12月供地计划

拟出让地块43宗总面积2003亩

12月13日，青岛市自然资源和规划局最新发布了2022年12月供地计划。根据最新公告显示，我市12月份拟招拍挂出让地块43宗，总面积2003亩，其中工矿仓储用地14宗，面积约1028亩；商服用地14宗，面积约439亩；城镇住宅类(含商业用地)6宗，面积约301亩；公共管理与公共服务用地(教育用地、科研用地等)及其他用地9宗，面积约235亩。

宗和

平度市审计局做好国有企业审计

平度市审计局以“摸家底、揭隐患、促发展”为目标，紧紧围绕审前调查、组织方式、审计内容三个环节深入开展研究型审计，着力发现市属国有企业和国有资本运营中存在的风险隐患，不断增强市属国有企业经济活力、控制力、影响力和抗风险能力，护航国有企业高质量发展。该局以做好审前调查了解为基本抓手，深入国资中心开展工作调研，详细了解当前我市国有企业改革相关政策、目标和现状，确定审计重点方向。通过审前调查表对被审计企业的组织结构、企业发展战略、重大项目投资和建设等情况提前进行汇总，并组织审计组成员进行分析研判，为现场精准审计打下坚实基础。郑同瑞

平度市公安局交通警察大队公告

根据《中华人民共和国道路交通安全法》第一百一十二条、《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》第一百零七条、《道路交通事故处理程序规定》第五十八条之规定，凡是在2022年5月31日前，因交通事故、交通违法被依法扣留、拖移，现存放在停车场内的各类车辆(包括事故车辆、交通违法车辆和“僵尸车”)，自本公告发布之日起3个月内，其驾驶人、所有人或者管理者没有提供被暂扣机动车合法证明的，没有补办相应手续的，没有持有效证件到公安交通管理部门接受处理的，没有领取车辆的，将依法移交相关部门处理或集中销毁强制报废。现予以公告。

平度市公安局交通警察大队
2022年12月12日

青岛市公安局市北分局开平路派出所搬迁公告

根据工作需要，经批准，青岛市公安局市北分局开平路派出所，将于2022年12月18日整体搬迁至市北区周口路36号，特此公告。

青岛市公安局市北分局开平路派出所
2022年12月14日

拍卖延期公告

接委托人通知，我公司刊登于2022年11月21日《青岛日报》第5版的《拍卖公告》，现将2022年12月19日14时拍卖会进行延期，内容如下：拍卖时间延期至2022年12月23日14时；竞买报名及保证金交纳截止时间延期至2022年12月22日16:00前。其他公告内容不变。

特此公告

华诚国际拍卖有限公司
2022年12月14日

股东会通知

公司定于2022年12月30日上午9点召开股东大会，会议地点：青岛市市北区埕口路15号-3-236会议室；会议内容：股权变更、变更法定代表人、执行董事兼经理、修改公司章程相关事宜，望各位股东准时参加。

联系人：张秋立 电话：63260055
青岛卡尔卡雷网络科技有限公司
2022年12月14日

《行政强制执行催告书》送达公告

当事人：青岛宇易鑫运输有限公司
公司统一社会信用代码：91370214MA3U54PY58

我局于2022年5月24日向你单位作出行政处罚决定书(案号：37028120200680号)，于2022年5月26日邮寄送达，要求你单位缴纳罚款叁仟元。因你单位在法定期限内未申请行政复议和行政诉讼，且未履行上述义务，依据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定，我局现催告你单位自收到本催告书之日起十日内主动缴纳罚款叁仟元整及收到行政处罚决定书未按时缴纳罚款逾期每日按罚款数额百分之三的加处罚款，加处罚款的数额不超过罚款本数，逾期仍不履行的，将依法申请人民法院强制执行。因本机关采用其他方式均无法送达，现依法对你单位公告送达(案号：37028120200680)行政强制执行催告书，自公告之日起三十日内到本机关领取《行政强制执行催告书》，提出陈述、申辩，逾期不领视为放弃权利和送达，特此公告。

联系地址：胶州市胶州西路307号西大厅 联系电话：0532-85200106
胶州市交通运输局
2022年12月14日

挂失声明 权威 快捷 省钱

●河北嘉星绒业有限公司遗失海运出口提单一份，提单号：OOLU8892341870，船名/次：COSCO SHIPPING HIMALAYAS，目的港：GENOA,ITALY，声明作废。

●遗失青岛市崂山区北宅街道五龙社区居民委员会的银行开户许可证，开户行：青岛高科园工业园沙子口农村信用合作社，北宅分社，核准号：J4520000692902，声明作废。

●遗失青岛市城阳区民政局城阳区18号东果园社区居民委员会的统一社会信用代码：5370214780362327D，声明作废。

●遗失青岛市南伟业建设工程有限公司的公章，证照号码：370211847532，声明作废。

●遗失青岛市福瀛大厦物业管理有限公司的公章，证照号码：鲁U28107，2016年8月24日办理的道路运输证，登记证号：370281805974，声明作废。

●遗失青岛市房屋买卖合同，合同编号：2776323，房屋坐落：胶州市北京东路277号紫微广场春晓苑小区11号楼1单元602，面积：145.4 m²，价格：3290000元，买方姓名：郭桂娟，卖方姓名：王健，签约时间：2022/11/3，声明作废。

●遗失青岛市崂山区市场监督管理局的营业执照，证照号码：370211202006781162Y，声明作废。

●遗失青岛市黄岛区水灵山路188号，联系人：王晋普、许伟，联系电话：58953757，声明作废。

●遗失青岛市黄岛区人力资源和社会保障局的营业执照，证照号码：370211202006781162Y，声明作废。

●遗失青岛市黄岛区人力资源和社会保障局的营业执照，证照号码：370211202006781162Y，声明作废