

# 八个关键词串起2022 青岛楼市主旋律

## 供需两端政策持续优化 楼市逐渐回归居住本质

### 楼市观察

2022年的楼市已经落下帷幕。沿着全年时间轨迹,从平稳开局,到区域分化,再到“金九银十”失色,最后到年底“翘尾”……

在这样的市场背景下,楼市政策频出,在危与机中寻求破局,也催生出了“保交楼、支持刚性和改善性住房需求、金融16条、三支箭”等关键词。本篇将以关键词的形式对楼市的热点进行回顾,一起细读2022年青岛楼市的变化。

#### 关键词一：房住不炒

2022年,中央多次强调房地产政策坚持“房住不炒”基调。2022年10月党的二十大报告中,针对房地产的相关表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”,整体与党的十九大报告一脉相承。2022年12月中央经济工作会议也有“房住不炒”的表述。

#### 关键词二：LPR调整

2022年,央行三次下调贷款市场报价利率(LPR),以求刺激房地产市场需求。1月20日,1年期LPR为3.7%,较上月下调10个基点;5年期以上LPR为4.6%,较上月下调5个基点。5月20日,1年期LPR维持3.70%不变,5年期以上LPR下调15个基点至4.45%。8月22日,LPR第三次下调,1年期LPR为3.65%;5年期以上LPR为4.3%。此次调整后,青岛房贷利率,首套最低可到4.1%,二套最低4.9%。

#### 关键词三：城市更新

回顾2022,青岛城市进化开启了前所未有的更新建设力度,一年来,全市上下紧密配合、攻坚克难,一系列重点建设项目快速推进,一系列服务保障措施扎实有力,各项工作取得了重大突破,实现了三年攻坚的良好开局;跨海大桥

高架路二期工程、张村河片区这个青岛最大的城中村启动拆迁改造、青岛老城区人气、商业气和烟火气正在加快聚集、318个老旧小区焕新颜、山头公园整治达60个……截至2022年12月底,青岛共开工建设项目1256个,其中882个项目已完工。在“城市更新”风口下,2022山东(青岛)宜居博览会再次启幕,成为展示青岛城市更新建设成果的一个绝佳窗口。

#### 关键词四：政策惠民

2022年可谓是房地产政策松绑大年。房地产市场处于深度调整阶段,中央多次强调支持刚性和改善性住房需求,需求端政策优化贯穿全年。2022年4月中央政治局会议强调支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求”,2022年7月中央政治局会议和2022年12月中央经济工作会议均再次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等展开,并从“因城施策”到全国性普惠政策不断升级。

青岛在支持刚性和改善性需求方面,一是降成本,包括降低房贷利率、降低交易税费等;二是降门槛,包括优化限购政策、降低首付比例等;三是打通二手房交易链条,出台“带押过户”细则,提高交易效率。以限购政策调整为例,2022年6月3日,青岛多个区市宣布取消住房限购。青岛限购区域调整为市南区、市北区、李沧区、崂山区除王哥庄街道以外区域。2022年9月15日,青岛调整优化政策。具体而言,继续在市

南区、市北区(原四方区域除外)实行限购政策;继续明确限购房源,对限购区域内新建商品住房,本地居民限购2套,二孩、三孩家庭可增购1套,外地居民居住满半年限购1套;二手房不再限购。

#### 关键词五：保交楼

2022年7月28日,中共中央政治局召开会议,其中明确,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。2022年8月,住建部、财政部、人民银行等有关部门出台专门措施,以政策性银行专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付。交付是检验产品的“试金石”。在“保交付”成为2022年地产行业关键词的大背景下,房企交付答卷成色如何,备受岛城购房者关注。

#### 关键词六：金融16条

2022年11月11日,央行和银保监会联合发布254号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》,包含16项具体措施,从供需两端全面支持房地产市场平稳健康发展,政策力度空前。政策核心逻辑为:企业债务展期+支持融资稳定市场主体,“保交楼”促进购房者信心恢复,支持个人购房信贷带动市场销售恢复。房地产金融16条措施出

台,标志着房地产“稳主体”政策全面加力,正式开始防范化解优质头部房企风险。

此次新政,力度之大、内容之全面,是全年之最。在市场调整的当下,监管部门释放重磅利好,对修复青岛楼市信心起到积极作用。

#### 关键词七：集中土拍

与2021年集中土拍不同,2022年青岛全年集中土拍按照四个批次进行,为了达到“稳地价、稳房价、稳预期”的整体目标,通过增加供应批次,缓解房企阶段性资金压力。今年四次集中土拍整体供地116宗,占地359万平方米,总建筑面积806万平方米,成交111宗,占地336万平方米,总建筑面积741万平方米,总成交额441亿元。

#### 关键词八：三支箭

去年5月、8月支持示范房企增信发债,去年11月交易商协会和中债信用增进公司发布信息支持房企增信发债延期扩容。2022年11月28日,证监会发布优化调整房企股权融资5项措施,恢复上市房企和涉房上市公司再融资等。支持房地产企业信贷、债券、股权融资政策陆续落地,形成支持房企融资“三支箭”格局,供给端支持政策框架基本形成。已达成融资协议的部分品牌房企在青岛已深耕多年,融资端的改善对其按期按质交房起到托举作用,岛城楼市2022年迎来供应端的暖意。

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... 2.加入青岛日报公益验房群... 3.更多问题拨打验房热线66988557。

### 楼市评论

## 向上的力量

### ——写在2023年开年之际

穿梭于中山路,烟火升腾。迎来送往的不仅是劈柴院里的诱人小吃,还有被频频打卡的巨幅裸眼3D大屏,你是否会拿出手机记录美好,咋舌于科技的快速发展?

2022年,是青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动的开局之年,“活力海洋之都,精彩宜人之城”,描绘了这座城市新的愿景。一批群众期盼已久的民生工程全力推进,一批城市基础设施项目陆续完工投用,一批激活区域产业活力的发展项目加速落地……一年来,随着一

件件民生实事和重点工程的落地见效,青岛的城市面貌焕发出新活力、呈现出新气象,城市之美变得更有质感,更直抵人心。

亚里士多德有句名言:“人们来到城市是为了生活,人们居住在城市是为了生活得更好。”

城市能级的提升让“活力海洋之都,精彩宜人之城”的愿景更加笃定。此时此刻,站在新旧交替的门槛,正是这种令人心安的确定性,让新一年的青岛楼市承载了更多的期待和寄托。

展望2023,虽然楼市面临诸多复杂环境,但机遇也在纷至沓来。

1月17日召开的全国住房和城乡建设工作会议针对今年房地产行业的政策方向给出明确思路,政策将主要围绕“增信心、防风险、促转型”展开,既有解决当下行业突出问题的应对策略,也有针对行业长期转型问题的方向性指引。

在众多政策的“组合拳”下,市场主体预期将继续逐渐好转,优质房企的资金压力也将进一步缓解。供需两端的支持政策或将进一步优化,刺激需求合理释放。随着购房者信心的修复,楼市支持刚性和改善性住房需求、保交楼、稳民生的方向会更加坚定。

凡是过往,皆为序章。青岛楼市的2023年,一定会被再次深深铭记。

# 青岛市城阳区国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青城自资告字[2023]1号

经青岛市人民政府批准,青岛市城阳区自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

#### 一、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 <sup>2</sup> )	土地用途	规划设计主要指标				出让年限(年)	行业准入条件	拍卖起始价(元/平方米)	竞买保证金(元)	固定资产投资强度	亩均税收	能耗标准	环境标准
				容积率	建筑密度	非生产性用地比率	绿地率								
QDCYP-2023-1-1	青岛轨道交通产业示范区双元路以西、204国道以南	2847	工业用地	≥2.0	≥40%	≤7%	≤15%	50	高铁设备、配件制造行业	436	1241292	≥600万元/亩	≥50万元/亩	以后续项目能评批复意见为准	1.空间准入标准:符合城阳区环境功能区划及区域规划环评明确的生态空间清单及环境准入条件清单管控要求;2.污染物排放标准:符合最新国家和地方排放标准;3.环境质量管控标准:开工前按程序和要求办理环评手续,申请污染物排放总量,符合大气、水、声等环境质量标准;4.行业准入标准:最新国家或地方相关行业环境准入要求和环境准入指导意见等;5.严格落实主体责任,污染物排放标准严格落实环评批复意见,确保污染物达标排放。
QDCYP-2023-1-2	青岛轨道交通产业示范区锦盛一路以西、宏祥七路以北	11376	工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	保健食品制造行业	381	4334256	≥600万元/亩	≥50万元/亩		
QDCYP-2023-1-3	青岛轨道交通产业示范区荣海二路以西、康园路以南	29736	工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	金属丝绳及其制品制造行业	436	12964896	≥380万元/亩	≥30万元/亩		

#### 注意事项:

1.工业用地出让金总额是指成交土地单价与公告土地面积的乘积。

2.拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。

3.1-3号地块竞得人须与自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时,须与棘洪滩街道办事处签订《城阳区工业用地项目“标准地”履约监管协议》。

4.本次出让地块装配式建筑要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。

#### 二、竞买人范围

中华人民共和国境内外法人和其他组织,除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外,均可申请参加。

本次出让地块只接受单独申请,不接受联合申请。

《成交确认书》签订后,竞得人须在规定时间内与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人须为非城阳区工商登记注册的法人和其他组织,还须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内的企业30个工作日内,境外的企业60日内)在城阳区成立具有独立法人资格的公司(须为全资子公司),由新公司与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》,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申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称:网上交易系统)。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(https://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,按照“价高者得”的原则确定竞得人。

竞买人应提前进入交易系统首页,阅读《竞买人操作指南》、《数字证书申请指南》,使用《竞买人模拟系统》熟悉操作,确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块设最高限价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。当网上土地竞价达到或超过最高限价,网上土地竞价终止。

#### 四、拍卖文件的取得:

本次拍卖出让的详细资料和相关要求,详见《青岛市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》等资料。

申请人可于2023年1月20日至2023年2月9日,凭数字证书(CA)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。

#### 五、竞买申请及竞价权限的取得:

申请人可于2023年2月8日至9日9时至16时(以网上交易系统服务器时间为准,下同)登录网上交易系统,提交竞买资料并交纳竞买保证金。

竞买资料包括《竞买申请书》等资料,统一使用本拍卖文件提供的样本格式,签字盖章后上传。

竞买保证金的到账截止时间为2023年2月9日16时,竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

申请人根据自身竞买情形,按照系统提示,选择提报《竞买申请书》的格式(城阳区注册、非城阳区注册)。

申请人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,需登录网上交易系统自行查看竞买保证金到账情况,并领取竞买号牌,获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2023年2月10日9时。

#### 七、其他需要公告的事项:

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统,参加网上拍卖出让活动。办理地点:城阳区文阳路675号城阳市民中心2楼6号CA认证中心窗口。联系电话:66791604。

(二)本次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)网上拍卖实行资格审查后置。根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,网上交易成交后,竞得人于3个工作日内提交相关资料进行审查。未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,扣除竞买保证金的5%;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人逾期、拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,扣除全部竞买保证金。竞得结果无效,另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括:水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。1号地块需缴纳耕地开垦费64.0575万元。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)

(五)申请人对拍卖出让文件有疑问的,可以在网上拍卖开始前以书面或者口头方式向让人咨询。本次拍卖出让地块权属清楚,四邻无争议。申请人自行踏勘出让地块,参加竞买均视为同意土地交付条件即为土地踏勘日利用现状。

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

八、联系方式:王晓娟 0532-87868971  
联系地址:城阳区城阳街道顺城路6号

青岛市城阳区自然资源局  
2023年1月20日