

金茂青岛：品质引领 与城市共成长

金茂华北区域副总经理、金茂青岛总经理赵伟接受本报专访 道出央企责任担当与使命所在



金茂青岛总经理 赵伟

时光转瞬,距2011年4月金茂在青岛的第一个项目市南金茂湾正式开工建设,已有十余年时光。12年深耕,金茂青岛始终保持着一颗与青岛共成长、共发展的初心,顺应政府规划战略,从单盘发展到一湾三城四府,并连续两年蝉联青岛新盘销售金额TOP3,不断为青岛城市的发展与建设作出自己的贡献与力量。

秉承前瞻的眼光与思维,精耕脚下的每一块土地,金茂青岛的城市运营脚步从未停止。“品质筑就更美生活”,金茂青岛品质口碑来源于哪里?答案由金茂华北区域副总经理、金茂青岛总经理、金茂青岛党总支书记赵伟揭晓。

总经理访谈

城市更新 共筑更好青岛

城市的变迁与发展,是一个理想实践的过程,而在土地之上创造五彩缤纷的美好生活,更需要开拓的勇气。金茂青岛,自2011年首次进驻青岛市南,始终跟随区域发展的步伐,由一盘到多盘,一城到四城,青岛新盘销售金额从2018年开始的TOP10,成绩逐年稳步上升,2021年、2022年两年蝉联TOP3,甄选城市优质潜力板块,金茂对城市的发展走向有着深刻的洞察。

2022年2月,青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动动员大会召开,会议明确加快推进历史城区保护更新,加快推进旧城旧村改造等八大攻坚行动。“在城市更新的大背景下,入驻青岛以来,金茂始终以‘城市合伙人’的身份,参与并引领岛城的焕新迭代,这是中国金茂作为央企的责任担当与使命所在,这也是金茂青岛一直以来的发展战略。2022年,青岛金



■崂山金茂府实景图

茂览秀城开业、大云谷时尚体育中心开业、青岛三十九中高新分校招生开学,金茂中欧国际城、金茂西海岸创新科技城等6个项目品质交付了7681组家庭。未来,金茂青岛将会持续加速品质人居的兑现,推进城市配套的建设,为青岛发展更新贡献属于自己的力量。”赵伟说。

十余年间,金茂青岛见证了青岛城市格局变迁,精准把脉城市发展方向,与城市共成长。紧随城市更新的步伐,不断深耕青岛,以远见未来的前瞻布局,金茂青岛多区布局,项目遍布青岛主城,为青岛城市更新和高质量发展作出了巨大贡献。



■云谷金茂府鸟瞰图

品质赋能 铸就更美生活

“交付只是底线要求,我们是围绕品质交付来开展工作。”赵伟说道,金茂有一系列管控工程验收的严格标准,比如“541工程推演”和“631管控体系”,“541工程推演”的核心是50%的前期策划预防阶段,会通过工程推演去试想如何保证工程进度与质量。同时金茂围绕交付的最后一个关口,还设定了“631管控体系”,从交付前的半年开始,就会一一对照前期承诺查漏补缺,通过这样不断自查的质量管控标准,最终给客户交付一个满意的产品。

每个项目交付前半年,赵伟都会亲自带队参与“铁锤行动”,品质交付在他这里,是工作原则。二十大报告从“增进民生福祉,提高人民生活品质”的角度阐述了房地产发展的方向,在保民生的基础上,提升品质也成为了房企必须关注的重点。

“品质筑就更美生活”是金茂一直坚持的理念,金茂府产品正是这一理念的集中体现。在后疫情时代,人们更注重健康、舒适、品质的生活环境,金茂府在科技住宅方面已经深耕13载,通过12大科技系统,为城市菁英打造健康的品质舒居并逐步成长为中国高端住宅的“超级物种”,同时金茂府“非城芯不筑”的择址观、以客户体验为导向的设计力,以及依托中国金茂工程体系的品质力,无不成“逢府必热”的重要因素。并且现在,金茂府汇集的城市高净值人群,已经形成独特的圈层文化,大家对金茂府产品品质的认可,使得金茂府在青岛的口碑有目共睹,这也是金茂府IP脱颖而出的重要原因。”赵伟说。

完美交付 开创更稳时代

在眼下的市场背景下,“交付力”被赋予更深层次的涵义,“保交付、提品质”将成为房企之间的竞争关键。作为责任房企,金茂青岛始终紧跟国家政策指引,践行“品质交付”承诺,赋能美好生活。

2022年,金茂智慧国际城、金茂西海岸创新科技城、金茂中欧国际城、崂山·金茂府相继交付,而且全部实现提前交付,最长时间提前212天。提前交付下,各项目交付品质亦得到

业主的广泛认可,成为市场品质交付的“央企标准”,也受到行业内的广泛赞誉。

“在房地产行业回归居住属性的形势下,人们对居住品质提出了更高要求,市场也从‘产品力时代’过渡到‘交付力时代’。这意味着,产品力已经不仅仅停留在顶层设计,更需要真实落地,而交付呈现,则成为考验产品的重头戏。中国金茂作为世界500强中国中化旗下的城市运营平台企业,央企的资源、稳健的资金实力均是中国金茂如期、提前、品质交付的重要支撑,也是保障每一位信任中国金茂的业主,没有后顾之忧的底气。”赵伟如是说道,除央企实力保障外,金茂青岛在设计、施工、过程管控、品质验收、物业服务等方面已经形成健全的管理体系,充分保证房子如期且完美地交到业主手中。赵伟说,金茂期待业主入住的不仅仅是一个小区,更是一个充满温暖友爱的社群。在金茂青岛,赵伟用对城市的尊重、对客户的责任、对未来的敬畏去实现作品时代下



■世园金茂府生活美学馆实景图



■金茂中欧国际城鸟瞰图

的“诗和远方”,赵伟坦言:“好的企业用匠心塑造品质,也正是为城市赋能的战略高度,不断开拓创新,为理想而笃行的企业文化,让金茂青岛行稳致远,也让其不断吸引着‘金茂粉’们。”

品质十余载,沉淀十余载。金茂青岛将对品质的追求印记进城市的轨迹,将一如既往,践行美好生活致青岛的承诺,亦将以无限热爱打造美好新生活,金茂青岛与你共期。

金泽钰

楼市回暖 新房再现密集“上新”

近30个楼盘新品跑步入场 改善需求集中释放导致大户型改善房溢价

新房盘点

主城区8盘推新
两个纯新盘首开

记者观察发现,新入市的近30个楼盘所处位置、户型定位和优惠力度均有不同。目前正处在改善楼盘大力进场阶段,推盘量再创今年单月新高。其中,主城区有8个项目入市领跑。

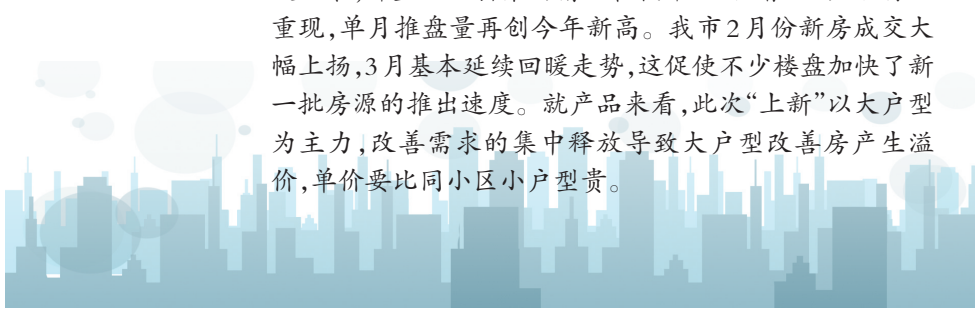
据统计,主城区中市北、李沧共计8盘入市,其中市北区和李沧区各有一纯新盘入市:位于市北区的青铁安澜地将首次开盘,推出建面119—143平方米的产品,价格待定;位于东李的青山湖岸首开,所推产品面积段为122—162平方米之间,价格待定。

其余6个项目为新盘加推,李沧区和市北区分秋色。其中,位于水清沟片区的青铁封华地,加推建面89—118平方米的产品,均价约为24000元/平方米;位于浮山后片区的青啤静澜山,加推147—192平方米的产品,均价35000元/平方米;位于东李的世园金茂府加推120—228平方米的产品,均价约为29000元/平方米;东李另一个项目森林公园加推113—190平方米的产品,均价25000元/平方米;位于李村商圈的华新园君望公馆推出105—126平方米的产品,价格待定;位于十梅庵片区的山钢青峰小院,推出130—180平方米的产品,价格待定。

周边区域放量
18盘顺势加推

和市区既有纯新盘又有加推的状况相比,城阳区、西海岸新区周边区域3月新上房源中,以加推为主,并未发现纯新盘首开的情况。据统计,西海岸新区3月有6个盘加推新房源。具体来看,位于灵山湾片区的和达云顶,加推106—216平方米的产品,均价12500元/平方米;同样位于灵山湾的和达云辰,加推89—117平方米的产品,均价10000元/平方米;青岛印象和加推95—140平方米的产品,均价15500元/平方米;中海半山云境加推119—143平方米的产品,均价20000元/平方米;瑞源和苑加推119—147平方米的产品,均价20000元/平方米;位于海洋活力区的云玺天颂加推108—182平方米的产品,均价14000元/平方米。从地域来看,新房源更多的集中在老胶南片区,西海

楼市观察



岸新区楼市也展示出整体西进的态势。

再来看城阳区,3月份也有6个项目推新。流亭片区的仙居花园,推出建筑面积87—139平方米的产品,价格待定;玉兰璟园推出100—140平方米的产品,均价13000元/平方米;白沙湾片区的顺城万科海潮云城加推89—143平方米的产品,均价14500元/平方米;位于高新区的准现房项目中欧国际城金茂悦北五区(C7地块)加推89—135平方米的产品,价格待定;天一仁和珑樾一品推出建筑面积为89—142平方米的产品,均价14000元/平方米;位于白云山片区的和达和园,推出99—160平方米的产品,均价14500元/平方米。此外,即墨的金隅金玉府天空之境、远洋山水也推出新品;胶州的天一仁和悦海大观、天一仁和宸璟鹭洲也推出刚需产品;平度的海信城和园、莱西的海信九麓府也都有新品加推。

市场分析

大户型领跑市场
稳健成为主旋律

单月近30个新盘集中上市,供给量可谓非常丰富。由此不由得让人产生联想,如此集中的推新行动是否意味着供给量加大后,新房市场会再次承压。

记者走访发现,目前新房市场购买力正在不断向改善端倾斜,不论是主城区还是周边区域,近期“上新”的项目也以大户型为主,以致于改善房本身还会产生溢价。同一个项目的大户型,单价可能要比小户型贵上几百

上千元甚至更多。刚需在新房市场的选择较少,只能去买二手房,卖掉二手房的业主拿着钱,继续投入新房市场向上置换,于是整个链条就通了,市场也被盘活了。

以主城区为例,从多家机构统计的销售数据来看,年初以来,主城区已开盘或加推的多个项目开盘加推当天销售量至少可以维持在四成以上,新盘数量虽多,却呈现出久违的旺季势头。青啤青澜山、和达山语城、森林公园、世园金茂府等都卖出不错的成绩。不难看出,即使与2月份相比,相对“冷清”的3月份,主城区新房成交依然维持在相对较高的水平。无论是数据还是探访,都显示出主城区房源供销两旺的市场特征。

如此集中的推新行动,会怎样影响接下来的市场走势?本报楼市观察员李鹏飞表示,目前市场上销售比较好的楼盘呈现出两个极端,单价较低、交通方便的刚需盘和地段较好、主打产品力的改善楼盘,都能得到市场认可。这说明,刚需和改善人群仍是当下楼市的主力。在目前市场信心逐步恢复的状态下,主城区市场价格不会出现快速上涨的局面,稳健依然是市场主旋律。不过供应量充足的即墨区、胶州市等周边区域,受库存压力影响,不排除开发商利用楼市回暖加大促销力度的可能性。

置业建议

交易中心持续修复
盯紧购房“窗口期”

3月份的新房供给中,仅主城区有两个纯

新盘推出,在周边区域楼市中,更多的是以加推的形式“上新”。对于这种情况,业内人士解释,早在2020年,即墨区、胶州市等周边区域,就迎来了一波拿地建设的小高潮。进入2023年,这些项目逐步释放,这也造成了加推“上新”成为近期新上房源的主力。

新房市场供应量充足,后期的销售会如何?业内人士预计,1—2月份市场的复苏是前期积压的购房需求补偿性释放,其中大量的交易是改善性换房需求,短时交易量比较高并不意味着市场进入了快速升温阶段。市场的各项前瞻性预期指标尽管有恢复,但并没有一下子进入较热的位置,价格变动也相对平稳。而且,随着这波积压的需求快速释放,预计3月市场修复势头较2月有所放缓。但这也并不代表市场“熄火”,而是在向交易中枢修复过程中的正常振荡。

对于开发商来说,为了回笼资金,周边区域部分房企或将利用“小阳春”加快出货,推出各项优惠促销活动。当然不仅仅是周边区域,主城区内特别是崂山区张村河等片区众多新盘推出,大量新项目集中入市,同类产品互相挤压市场,后续竞争将更加激烈。不过从优惠力度上来说,主城区应该远远不如周边区域市场,购房者将有更多的选择机会,享受更具性价比的价格。有购房意愿的购房者不妨擦亮眼睛,盯紧购房“窗口期”,理性置业。

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。

青岛日报现推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1全程免费验房服务;2专业验房报告。

青岛日报公益验房团

楼市快讯

2023 青岛产权型人才住房项目清单出炉:

7228套房! 涉及37个项目

日前,2023青岛全市统筹产权型人才住房项目清单相继公布,共涉及37个项目,7228套房源,分布在市北、李沧、崂山、城阳区、高新区、西海岸新区、莱西市。整体来看,市北区和城阳区占比颇高,市北区共计1666套房源;城阳区1547套房源;西海岸新区共11个项目,1085套房源;崂山区、高新区套数分别为979套、880套;李沧区786套;莱西市仅有一个项目,285套房源。 辛 文

多地公积金政策再优化 贷款额度上限调至百万元

近期以来,多地在原有政策基础上进一步优化住房公积金政策。其中,部分城市已将公积金贷款额度上调至百万元。

以江苏南通为例,今年3月21日,南通住房公积金官网发布关于调整住房公积金相关政策的通知(通金管规〔2023〕1号),新政明确,提高在职工住住房公积金贷款额度。个人住房公积金最高贷款额度由40万元/人调整为50万元/人,每户住房公积金最高贷款额度由80万元/户调整为100万元/户。同时,支持公积金缴存人用公积金支付购房首付。对于不同的群体,贷款额度还可上浮。

另据江西省九江市住房公积金管理中心3月24日消息,九江市中心城区住房公积金贷款最高额度进行阶段性调整,夫妻单方缴存住房公积金家庭,最高贷款额度由40万元/户提高至60万元/户;夫妻双方缴存住房公积金家庭,最高贷款额度由80万元/户提高至100万元/户。

浙江丽水也于3月20日发布征求意见稿,拟将住房公积金贷款最高限额提至100万元。

58安居客研究院院长张波指出,公积金政策优化是房地产市场调控手段之一,从公积金的调整来看,总体的效力要基于城市的基本面,如果市场明显供大于求,且人口流入乏力,公积金贷款额度提升能起的作用相对有限。对于基本面供需平衡的三四线城市,公积金贷款由于所占购房资金比例高,因此,增加公积金贷款总额能起到明显催化作用。预计后续还会有部分三四线城市跟进贷款额度提升,额度提升至百万的城市数量会进一步增多,但政策的效力依然会根据城市不同的基本而出现分化。

宗 和