

楼市温和复苏 一季度“涨”声响起来

3月全市商品住宅成交12040套 业内:当下政策友好 房源充足 利于刚需及改善群体做出安居选择

区域热度分化加剧

从3月青岛楼市的表现来看,新房市场成交量保持了稳步提升的态势。业内人士表示,目前青岛楼市整体的成交情况较以往有了一定程度的改善。但从区域角度分析,仍然存在冷热不均的分化情况。

根据青岛网上房地产网数据显示,3月份,青岛房产成交共计23427套,环比上涨61.1%。其中,新房成交14683套,环比上涨67.3%;二手房成交8744套,环比上涨45%。

3月,青岛市全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交14683套,成交量环比上涨67.3%。从商品住宅成交量来看,共计成交12040套,环比上涨76%,创下自2022年7月以来的新高。

青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“轻改善”需求。从面积来看,100平方米至120平方米住宅成交量最高,其次是120平方米至150平方米面积的住宅。从建筑形态来看,高层产品依然是市场销售的主力。3月备受购房者关注的项目,从类型看,主力依然是改善及刚需类型;从区域看,主要集中在市北区、崂山区和李沧区。

二手房成交方面,3月,青岛二手房成交共计8744套,环比上涨45%,创下自2022年3月以来的成交量新高,市场回暖的态势得到确认。从各区域来看,各城区成交量均较上月环比上升。其中,西海岸新区二手房成交量最多,以2028套的成绩位列各区域之首。市北区、城阳区、即墨区分居第二、第三、第四位。

市场正在温和复苏

由于网签的延迟性,许多楼盘业绩可能比公布的成绩还要好。与此同时,个别楼盘在3月末进行了调价,有的甚至暂停了通过渠道卖房的合作。

经历3月的回暖,4月成为市场能否延续走热的关键时段。

据锐理数据统计显示,上周(4月3日-4月9日)青岛新房住宅成交1344套,环比减少63.35%,成交面积约17.14万平方米,环比减少60.49%。网签成交均价17124元/平

楼市观察



方米,环比增长21.56%。进入4月,成交有所放缓。二手房方面,上周(4月3日-4月9日)青岛二手房住宅成交1432套,环比减少7.19%;成交面积约133165.96平方米,环比减少7.5%。

回顾一季度,青岛房地产市场的热度在2月步入高峰,3月中旬后开始回落;但从数据层面来看,3月单月创造了近9个月最好的成绩。业内人士认为,4月份第一周数据下滑,主要有两个原因:一是2月的成交延迟至3月网签,从4月开始,成交数据回归正常;二是新盘供应断档,部分热销项目经过前期消化,可供选择的户型和楼层变少了,价格却有所上调。

卓易数据分析师认为,一季度的市场形势几乎可以用“鲤鱼打挺”概括,1月沉浸在春节休憩中,市场表现平淡;2月初行情极速点燃,因为热销主城区多个项目的优惠取消变相涨价,这波“小阳春”本质是去年12月和今年1月积压需求的释放,也有政策利好叠加刺激市场信心修复的表现;但进入3月中旬,热度开始减弱,市场向上的动能未能持续。青岛楼市的基本面没有发生变化,接下来就要看楼市政策以及货币宽松程度。

刚刚过去的一季度,前期积压的购房需求加速释放,带动岛城楼市修复。其中,3月商品住宅成交量“爆表”,创下自2022年7月以来的新高。进入4月,首周成交量出现环比下滑。对于接下来的市场走势,业内人士认为,市场仍然处于温和恢复的阶段。短期来看,市场回暖的持续性,仍需要居民置业信心和收入预期的恢复。

对于未来市场需求,某全国性品牌房企负责人的观点极具代表性。他认为,市场既没有“狂飙”,也没有“倒春寒”,新房需求“上有天花板,下有保底线”,市场仍然处于温和恢复的阶段:一方面,商品房存量规模已经很大,新房市场不可能再回到2021年的历史峰值;另一方面,只要外部环境不发生突发性变化,一段时间内,市场仍能保持12亿平方米左右的需求。

政策空间备受关注

4月6日,国家税务总局局长王军出席国新办发布会时介绍,一季度,住房消费呈现回暖迹象,房地产业1-2月份销售收入由负转正,同比增长2.3%,较去年全年加快19.5个百分点;3月份增速进一步提升,同比增长7.9%。

但这背后是数个城市的政策“托举”。据中指研究院监测,2023年一季度已有超百省市(县)出台政策超170条,超30城调整首套房贷利率下限至4%以下,各地政策多采用提高公积金贷款额度、发放购房补贴的方式,涉及优化限购政策、降低首付比例、优化预售资金监管等。

楼市快讯

再“+1” 我市有6家银行支持“商转公”

为进一步释放住房公积金低息贷款红利,降低广大职工购房成本,青岛市住房公积金管理中心积极扩大商业性住房贷款转个人住房公积金贷款(以下简称“商转公”)业务合作银行范围,4月10日起在全市范围内开通建设银行“商转公”贷款业务。

自去年12月份市住房公积金管理中心启动“商转公”贷款业务以来,已受理“商转公”贷款申请550多笔,贷款总额达2.2亿元,在缓解职工还贷负担、减轻职工生活压力方面发挥了积极作用。

此次新增业务合作银行后,我市“商转公”贷款业务合作银行扩展至6家,分别为工商银行、中国银行、交通银行、光大银行、青岛农商银行(市南支行)和建设银行。同时,市住房公积金管理中心正积极与全市其他商业银行沟通对接,协调开通“商转公”贷款业务,持续扩大合作范围,力争惠及更多缴存职工,增进民生福祉。

宗和

一季度百城新房价格止跌转涨

一季度房地产市场活跃度的提升,带动全国市场成交进一步改善,新房价格逐渐企稳。

中指院数据显示,2023年一季度新房价格环比上涨0.01%,价格较2022年四季度止跌企稳;二手住宅价格环比下跌0.18%,跌幅较2022年四季度收窄0.41个百分点。

其中,3月百城新建商品住宅成交均价16178元/平方米,环比上涨0.02%,同比下跌0.07%;二手住宅均价15848元/平方米,环比下跌0.05%,同比下跌1.12%。

业内人士表示,随着2月多地新房项目收回价格优惠,百城新建商品住宅价格环比止跌,3月形成上涨态势。二手房方面,整体交易保持一定活跃度,但由于挂牌量增加导致价格出现波动调整,跌幅略有扩大,核心一二线城市价格仍在持续修复。

辛文

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
楼市公众号

青岛市黄岛区自然资源局 储备国有建设用地使用权拍卖出让公告

青黄自然资告字[2023]3024号

经青岛市黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让一幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖时间和地点

拍卖时间:2023年5月6日上午10:00

拍卖方式:竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地网上交易系统竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积(平方米)	土地用途	出让年限(年)	规划指标要求				准入产业类别	投资强度要求(万元/亩)	单位增加值能耗(吨标煤/万元)	亩均税收(万元/亩)	单位排放增加值(万元/吨)	R&D经费支出占比(%)	出让起始总价(万元)	竞买保证金(万元)	装配式建筑比例%
					容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	非生产性用地(%)									
HD2023-3024	黄岛区大村河北村北、S215省道西	18029	工业用地	50	≥1.5, 最终指标以批准的规划方案为准	≥40	≤15	≤7, 最终指标以批准的规划方案为准	国家鼓励类、非限制类且非淘汰类和非禁止类、符合国家负面清单要求的装配式建筑智造产业园项目	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》(青西新管发〔2020〕1号)中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	≥40	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》(青西新管发〔2020〕1号)中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	552	552	无		

注:本次拍卖出让建设用地使用权出让金总额即成交总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积,出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、征地管理费、水土保持(设施补偿)费等费用。

三、竞买人范围

(一)中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外,均可参加竞买,其他要求详见竞买须知;

(二)土地出让成交后,竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非青岛市黄岛区工商注册地的法人和其他组织,还须自土地出让成交之日起在30日内在青岛市黄岛区内成立全资子公司,由新公司与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》,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。

(三)竞买人须独立竞买。

(四)本次国有建设用地使用权拍卖出让按照价高者得原则确定竞得人。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全面阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,于2023年5月4日上午8:00至2023年5月5日下午4:00,登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请(竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账,资金来源须为自有资金)。

HD2023-3024号宗地竞买保证金为:人民币伍佰伍拾贰万元整。

有下列情形之一的,禁止参加竞买:

- 未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的;
- 未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的;
- 扰乱土地出让活动秩序,受到自然资源管理部门警告或处罚的;
- 竞买人因债务原因被列入失信人员名单的;
- 按照国家有关法律法规规定,认定不具备竞买

资格的。

七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内,将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证复印件(或授权委托书、委托代理人身份证复印件)及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱 tudjiaoyi@163.com,同时将纸质版送至青岛市黄岛区长江东路443号自然资源局国土空间规划中心307房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查,竞得人提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,没收5%的竞买保证金,由竞得人另行组织宗地网上交易活动;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,没收全部竞买保证金。竞价结果无效,由竞得人另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的,承办人将在审核地,由出让人与竞得

人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化,由出让方按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

九、出让方及联系方式

出让方:青岛市黄岛区自然资源局
联系地址:青岛市黄岛区长江东路443号
承办人:青岛市黄岛区自然资源局
黄岛区公共资源交易服务中心
联系地址:青岛市黄岛区双珠路西南西部机关办公中心2号楼公共资源交易大厅6楼土地交易受理窗口
报名咨询:0532-68976507
联系人:钟赛军
宗地咨询:0532-86113987
联系人:迟翠琴

青岛市黄岛区自然资源局
2023年4月14日