

“好房子”领跑楼市下半场

高品质住宅开发建设获政策支持 房企探索发展新模式转型“竞品质”

“好房子”的六个维度

根据《意见》，高品质住宅应符合高质量发展要求，具备“质量优良、安全耐久”“功能优化、健康舒适”“环境优美、便利宜居”“设施完善、技术先进”“低碳绿色、节能环保”“服务精细、邻里和谐”的品质，体现人文美学价值、引领美好居住生活发展方向，是广大群众普遍认可的“好房子”。

对高品质住宅明确了6个维度的定性描述。具体来看，“质量优良、安全耐久”，是指要解决住宅常见质量问题，在安全性、耐久性上有保证。注重延长建筑寿命与可变的适应性，有效延长资源利用时间，提高资源利用率。

“功能优化、健康舒适”，是指以现代家庭居住行为方式为依据，综合考虑室内环境、数字家庭、适老化等因素，优化空间布局，满足住、读、厅、厨、浴等基本功能。同时，按照健康住宅标准要求，合理设置健身、交流、消毒等多功能空间，让住宅更健康、更舒适。

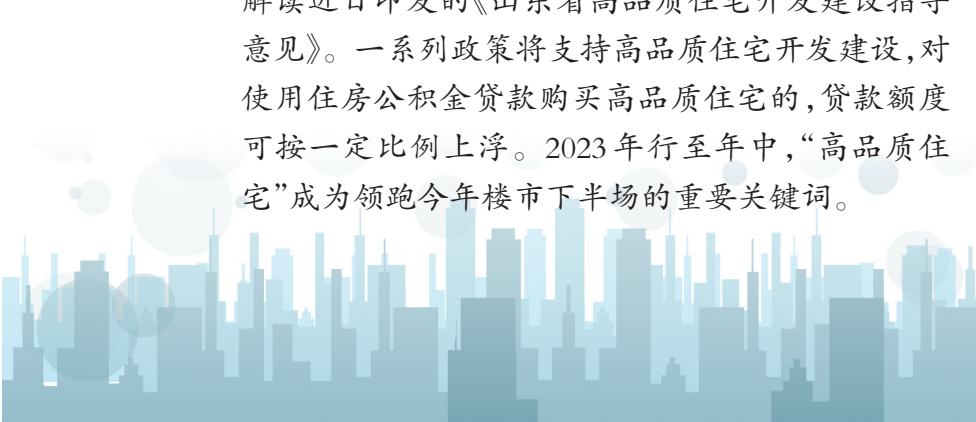
“环境优美、便利宜居”，是指以市民需求为导向，落实完整社区和5分钟生活圈要求，充分利用社区综合配套资源，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施，足量科学配置活动场所和服务设施。并适度提高绿地率，鼓励立体绿化方式，创造优美环境。

“设施完善、技术先进”，是指以互联网、物联网、云计算、大数据、人工智能等信息技术作为住宅全周期的有力支撑，建立基于BIM的建筑运维管理系统平台，提高建筑智能化、精细化管理水平，更好地满足使用者对便利性的需求，为提升居住生活品质提供支撑。

“低碳绿色、节能环保”，是指坚持绿色发展理念，高品质住宅应按照二星级及以上绿色建筑标准建设，注重采用自然采光、通风、节能、节水等适宜配套技术产品，广泛使用健康、环保、绿色的新型建材，降低住宅全生命期的资源环境负荷。

“服务精细、邻里和谐”，是指制定与高品质住宅相适应的物业服务标准，鼓励物业服务企业创新“物联网+维保”服务模式，积极参与医养结合、居家养老等服务业态，创造和谐邻里环境。

根据《意见》，高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道，加大



推动高品质住宅建设，全面提升新建住宅品质，是推动“住有所居”向“住有宜居”大步迈进的必经之路。7月12日，山东省政府新闻办召开新闻发布会，解读近日印发的《山东省高品质住宅开发建设指导意见》。一系列政策将支持高品质住宅开发建设，对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。2023年行至年中，“高品质住宅”成为领跑今年楼市下半场的重要关键词。

“等风来”不如主动“竞品质”

信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。优先将相关技术纳入科技成果推广目录，促进转化应用。高品质住宅项目可适当放宽销售备案价格上限，对应的开发企业在参与招投标和信用评价时，享受适度优惠政策。鼓励各市对开发企业配置高于现行标准规范建设的公共配套设施给予免奖奖励。采用精装修交付的商品住房，装修费用计入购房贷款基数，不计入缴纳公共部位维修资金基数。优先推荐高品质住宅项目申报广厦奖、泰山杯、詹天佑奖等奖项。

数据是市场对品质住宅接受程度的最好佐证

来自锐理的数据显示，李沧区、高新区和市北区，上半年成交套数增幅排名前三甲，分别上涨71%、64.8%和37.6%。而李沧区无疑成为最大的黑马，这背后是东李片区高品质项目的持续放量。不同于其他区域的项目，东李片区新项目几乎兼顾了改善和刚需族的需求，性价比高也是东李片区最明显的竞争优势。

在市北区，浮山后片区依然是重要的增长点，但随着青啤静澜山和国泰华府逐渐进入尾

盘阶段，市北区此轮大幅上涨也要告一段落。当然，就整个市北区来看，老四方即将开启新一轮的片区升级改造，闫家山等多地块进入了下半年的拍地计划，由此是否产生类似浮山后的效果，我们将拭目以待。另外，崂山区上半年楼市成交量增长也超过了19%，这与张村河项目逐渐入市有着密切的关系。

市场资源加速向品质住宅聚集，这说明品质住宅以园林打造、建筑质量、物业服务等塑造的品牌溢价能力，正逐渐得到市场认可。从一定程度上说，这样的市场洗牌会使得房企强者恒强。未来市场区域间、楼盘间的分化将更加明显。好的楼盘不愁卖，差的楼盘即便降价也乏人问津。“竞品质”成为眼下青岛房企的生存现状，购房者对品质有要求，开发商自然要付出更多的努力。在园林景观、小区配套等方面，很多开发商正努力达到“你无我有、你有我优”的标准。

本报楼市观察员李鹏飞认为，当前，随着城镇化推进和经济社会发展，“住房观”正在从“有房住”向“住好房”转变，对绿色、健康、智慧的高品质住宅需求日益增长。但是受成本增加，以及长期形成的高周转模式等因素影响，多数房企倾向于建设符合基本标准要求的住宅，对开发建设高品质住宅的动力不足，积极性不高。供需不匹配、不平衡的矛盾日渐突出。无论是占据核心地段，且

园林景观、物业服务、品牌口碑等方面较为突出的主城改善盘，还是交通便捷、性价比突出的地缘刚需盘，如果一个项目既没有地段优势也没有价格优势，在园林景观等产品力方面更是乏善可陈，销售便难有起色。“当市场供应量缩量运行时，开发商更应该审视自己的产品有没有问题，供应的产品在区位、配套设施、户型设计等方面是否满足需求，而不是在‘需求不足、需求观望’这样的短期判断中‘等风来’”。

从“有没有”向“好不好”转变

2023年行至年中，房地产行业虽然有一定的修复预期，但在供需两端制约之下，上半年，岛城楼市从年初的开局平淡，到3月份的短暂复苏，再到市场回归平淡。

在今年3月31日的业绩发布会上，某头部房企负责人认为当时较为回暖的市场既没有狂飙，也没有倒春寒，市场仍然处于温和恢复阶段。在今年6月份召开的2022年度股东大会上，该负责人在谈及市场现状时认为，实际情况比当时预期要差一些，从目前看信心还需要进一步重建，但他依然看好市场的长期需求。他认为，未来10年还会新增将近7000万城镇人口，有2.6亿新市民将扎根下来，他们住房改善需求大。此外，城市里表示，近三分之一的住房是2000年之前建成的，有改善提升的空间。“我们相信市场永远不会饱和，房地产市场是常做常有、常做常新，总有新的生意机会冒出来。”该负责人表示，企业要抓住未来的行业机会，就要真正建立起全场景的综合竞争力，不能像传统模式下仅靠拿地和融资发展。

据分析，今年下半年全国层面楼市政策将延续宽松态势，“有没有”方面还有结构性空间，“好不好”方面潜力更大。从“三高”向新发展模式过渡的过程中，企业在积极探索，政策也将逐步完善。在这一过程中，房企需要转变观念，甚至经历转型的阵痛。如果说过去高周转模式支撑了这一行业更容易“赚快钱”，未来，房地产则更有可能赚的是小钱、慢钱、辛苦钱，向管理、服务、运营要效益。

吕 雷



通 知

青岛即墨市振方商贸有限公司(刘冰)：

你与青岛坦顺工贸有限公司于2013年10月28日签订《土地买卖合同》所涉及的地块，至今尚未办理土地出让手续，根据即墨区人民政府相关闲置土地工作实施方案要求尽快进行处置供地。现特告知你该地块拟于近期挂牌出让。

青 岛 市 即 墨 区 通 济 新 区 管 理 服 务 中 心
2023年7月14日

通 知

青岛坦顺工贸有限公司：

你与青岛即墨市振方商贸有限公司(刘冰)于2013年10月28日签订《土地买卖合同》所涉及的地块，至今尚未办理土地出让手续，根据即墨区人民政府相关闲置土地工作实施方案要求尽快进行处置供地。现特告知你该地块拟于近期挂牌出让。

青 岛 市 即 墨 区 通 济 新 区 管 理 服 务 中 心
2023年7月14日

通 告

因第33届青岛国际啤酒节举办，崂山会场需占用道路。自2023年7月18日至2023年8月22日苗岭路(云岭路至秦岭路段)南半幅道路实施封闭，由双向八车道改为双向四车道；梅岭东路(云岭路至秦岭路段)实施全程道路封闭。道路封闭期间，封闭区域禁止车辆通行。苗岭路(云岭路至秦岭路段)、梅岭东路(云岭路至秦岭路段)道路两边停车泊位取消。请广大交通参与者提前选择绕行。

特此通告

青 岛 市 公 安 局 崂 山 分 局 交 通 警 察 大 队
青 岛 市 崂 山 区 文 化 和 旅 游 局

2023年7月13日

高新区锦霞路施工通告

因高新区锦霞路(和源路以西60米至66米之间路段)(丰源路以东70米至75米之间路段)蒸汽管道及排水管道施工占路，自2023年7月18日至2023年7月31日，该路段实施半幅封闭施工，过往车辆可经对向车道临时通行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青 岛 市 公 安 局 交 通 警 察 支 队 高 新 区 大 队
2023年7月12日

通 告

因明村至董家口公路及连接线工程下穿G15沈海高速(西海岸新区段)施工需要，自2023年7月17日至2023年12月31日将对沈海高速K682+000—K686+155段双向进行主干线封闭施工。途经此路段车辆，请按照施工现场设置的引导标志绕行保通路，并请减速慢行，谨慎驾驶。

施工期间对您的出行造成的不便深表歉意，敬请谅解。

特此公告

青 岛 市 公 安 局 交 通 警 察 支 队 同 三 高 速 公 路 大 队
2023年7月12日

通 告

因营流路改拓建工程建设需要，自2023年7月19日至2023年8月19日，即墨区淮沙河一路(营流路路口至德馨珑湖北门口)、珑湖路(淮沙河一路路口至秀湖路路口)、秀湖路张家土桥村北路口封闭施工，途经车辆及行人请提前绕行。

特此通告

青 岛 市 即 墨 区 住 房 和 城 乡 建 设 局
青 岛 市 公 安 局 即 墨 分 局

2023年7月15日

遗失声明

莱西市丽新发制品厂遗失莱西市规划管理局2006年6月9日核发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》，编号为：西规2006—66，用地单位：莱西市丽新发制品厂，用地位置：武备镇敬庄村，用地面积：6686平方米。我单位将申请莱西市规划管理处予以注销。

特此声明

莱 西 市 丽 新 发 制 品 厂
2023年7月15日

高 端 主 流 权 威 亲 民

媒体合作热线

66988527

青 岛 市 崂 山 区 珠 洲 路 190 号