

楼市大鳄角力 “青岛军团”强势崛起

单个本土房企年销售额突破百亿 用产品力“硬核”破新局

拿地卖房不含糊

近一段时间,岛城楼市热点被本土品牌企业所占据。今年青岛楼市半年成绩单中,以成交金额为统计口径,本土几大品牌房企凭借去年强势拿地,货源充足,表现十分强劲。前10位中,本土房企占4席。

本土房企的崛起自去年开始就有迹可循。记者梳理数据发现,2022年前9个月,青岛便出现了融创中国和海信地产2家百亿企业。到2022年10月,海信地产力压融创中国,排在首位。整个2022年,海信地产成为领衔企业,成交总金额约为137.45亿元。

融创中国告别了前几年的“霸主”地位,在2022年屈居第二位,共计成交约121.44亿元,商办项目占比近6成,5、6月集中签约贡献大。其中,融创中心成交近26亿元,阿朵小镇卖出近19亿元,融创影都壹号成交超17亿元,青岛东方影都近15亿元,腾讯双创小镇近15亿元,崂山融创壹号院超10亿元。中国金茂则凭借约77.66亿元的销售额,继续排在第三位。其中大云谷金茂府贡献近52亿元,第二座金茂府——中欧金茂府贡献超8亿元。

面对多变的楼市格局,青岛本土房企也在不断调整自己的拿地及推盘节奏。纵观今年上半年各本土房企的成交金额排行榜,我们不难发现:一些上半年表现强劲的本土房企,正是那些在去年积极拿地的房企,他们正开创出新的局面,货源的多少成为影响房企排名“洗牌”的关键。

从数据来看,排在前两位的房企,今年上半年成交金额均突破50亿元。海信地产排在首位,成交金额为55.59亿元。主要销售来源于海信依云小镇、海信国际中心、海信璞悦。排在第二的是中国金茂,上半年成交金额为54.10亿元,成交主力主要来自:大云谷金茂府、世园金茂府、金茂中欧国际城。融创中国今年上半年跌落至第3位,成交金额为46.38亿元,成交主力来自融创中心、融创崂山壹号院等。

从今年上半年成交金额排行榜来看,本土房企表现优异。其中,海信地产成交55.59亿元,排在第1位;和达集团成交39.43亿元,排在第4位;君一控股集团成交31.61亿元,排在第5位;鲁信置业成交28.23亿元,排在第7位。

楼市观察

面对多变的楼市格局,各房企在不断调整自己拿地及推盘节奏。纵观2023年上半年各房企的成交金额排行榜,不难发现:部分前些年表现强劲的全国性房企,名次正在倒退;拿地积极的青岛本土房企,正开创出新的局面。而对购房者来说,在买房路上,除了紧盯房价、位置、配套,选择开发商也是重要的考量标准。在房地产市场供求关系发生重大变化的情况下,本土房企表现如何?他们又是依靠什么样的“杀手锏”赢得消费者的信赖?

坚守承诺赢口碑

近年来,大鳄角力已成为青岛楼市的常态,特别是外来品牌房企陆续来到青岛,本土房企面临着更加残酷的市场竞争。但回顾今年上半年的市场表现,以海信、和达、君一、鲁信为代表的“青岛军团”,在全国性房企的较量中丝毫不落下风。

本报楼市观察员李鹏飞认为,当前各大房企围绕品牌力、产品力、板块力、呈现力的竞争全面展开,品牌的影响力在放大,产品的定位水平和规划设计水平正在经受市场检验,区位地段差别、优势板块异常醒目,实景示范、样板房的呈现力影响突出,岛城楼市竞争已触及企业核心竞争力。回归产品本身,则是另一种刚性指标:优秀的本土房企更加注重产品打磨,购房者更注重项目整体与户型及精装配套。

据了解,楼市回归产品本身,正成为房地产行业的硬核主题。今年以来,岛城楼市持续分化导致高端改善市场表现抢眼,对房企销售起到关键助推作用。而提起高端改

善细分市场,就不得不提海信和鲁信这两个本土房企的表现。

自2008年海信地产实施“高端战略转型”以来,“高端”二字就成为海信地产烙印在岛城楼市中一个难以磨灭的符号。目前海信地产打造了“君”字系列项目,如海信·君澜、海信·君和、海信·君汇、海信·君领等,这些项目几乎都带有“豪宅”的味道。为了夯实这种“高端”气质,海信地产内部对“客户满意度”的考核指标高达99%。

而提起鲁信,细数这几年来的产品,都在青岛留下了极佳的口碑,如鲁信天逸海湾、鲁信长春花园、鲁信含章花园、鲁信随珠花园等。在“花园里盖房子”一直是鲁信坚守的承诺。以鲁信有邻花园为例,项目将住宅部分的绿化率做到了近50%。

除了直接在产品力方面打造新高度,还有本土房企拿出一套“全自营、高成本、重服务”的系统来构建自己的核心竞争力。今年5月,青建地产推出“青建U家服务体系”。

整个服务体系,涵盖全屋“前置定制化家装”以及整盘“十年质保”解决方案,在房屋交付前,青建地产就邀请业主介入方案设计和选

定,在购房成本不变的前提下,充分满足其个性化定制需求,成为当前市场环境下,青建·金宸府、青建·金尊府在竞争中出圈的现实需要。

竞争进入深水区

建好房子是行业发展必然趋势,必由之路。“目前许多项目非常重视首批交付,以交付的实体标准带动二期三期销售,特别是实景展示所体现的项目呈现力。用实景说话、用品质发声,既是对开发商实力的检验,也让购房者更有信心。”李鹏飞表示。

7月24日召开的中共中央政治局会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

锐利青岛分析师表示,“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策”,这是基于当前房地产市场发生的变化提出的新要求。目前,房地产供需关系、居民预期和行为、开发商行为等都发生了重大改变。突出表现包括居民按揭买房的积极性下降、持有房产的意愿下降、银行按揭贷款余额首次减少、开发商大规模储备地块的时代结束等等。好房子很难界定,没有最好,只有更好。目前真正的好房子还比较少,未来品质优价格也优的好房子必然广受欢迎,发展空间大。

“同外来地产公司相比,本土房企长年在青岛楼市的耕耘,以及产品美誉度方面的延续,使得他们在竞争中占据了一定的优势。7月21日,《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》审议通过,在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措,青岛位于特大城市之列,这将成为本土房企和全国性房企在青角力的新战场。”李鹏飞说。

吕蕾

青岛日报公益验房团
66988557

楼市快讯

青岛楼市一周成交

上周二手房继续反超新房

锐利数据统计显示,上周(7月17日-7月23日)青岛新房住宅成交约972套,环比增长6.93%,成交面积约12.2万平方米,环比增长8.83%。从区域来看,黄岛区、胶州市、城阳区稳居前三。仅黄岛区、胶州市超过200套,其中黄岛区成交240套,胶州市成交223套,城阳区、即墨区均成交一百余套。其他区市新房成交未过百套,市南区成交不到10套。

二手房方面,上周二手房住宅成交1067套,环比下降6.4%,成交面积约10.21万平方米,环比下降5.74%。成交环比微跌,但是绝对值仍旧反超新房住宅成交量。从区域成交来看,上周黄岛区成交二手房226套,居二手房区域成交榜首,其次是市北区,成交201套,排在第三位的是李沧区,成交150套。城阳区、即墨区二手房成交均过百套,其他区市成交相对较少。主城区方面,市北区、李沧区、崂山区、市南区二手房成交量均超新房。

着力扩内需

多部门发力激活家居消费

支持家居适老化改造、旧房装修和局部改造;扩大绿色家居产品销售,促进二手家居产品流通;完善废旧物资回收网络;出台家居家装消费补贴、贷款贴息等政策……7月18日,在国新办举行的国务院政策例行吹风会上,多个部门详解下一步围绕促进家居消费的系列举措安排。

业内专家分析表示,家居消费涉及领域多,上下游链条长、规模体量大,从需求、供给、流通等多个环节协同发力,形成政策合力,有利于带动居民消费增长和经济恢复。

“上半年,消费呈现稳步恢复态势,社零总额同比增长8.2%,最终消费支出对经济增长的贡献率达77.2%。”商务部副部长盛秋平说,但也要看到,受多重因素影响,家电、家具、家装等家居消费表现较为疲弱。上半年,限额以上单位家电、家具零售额同比增长仅增长1.0%和3.8%,建材零售额同比下降6.7%。

中国商业联合会专家委员会委员、北京国际商贸中心研究基地首席专家赖阳对记者表示,家居消费是消费的“大头”之一,是仅次于汽车的家庭第二大支出。但是,目前来看也是市场受抑制、潜力待释放的领域。如果采取更有针对性的举措提振家居消费,无疑将对居民消费恢复和经济增长产生很好的带动作用。

宗和

共享机遇 青岛展会引来马来西亚采购团

30余家企业组团来青参展 全市力争全年引进10个以上优质会展项目

行业观察

7月18日-22日,JM2023第26届青岛国际机床展览会(以下简称“机床展”)在青岛国际博览中心开

幕,本届展会上,由30余家马来西亚企业组成的采购代表团格外引人注目。这是马来西亚与青岛的一场“赴约之旅”。马来西亚以机床产业为媒,头部展会搭台,组团来青参展,演绎出城市地方经贸合作“双向奔赴”的生动一幕。

“今年2月,我们随市贸促会出访马来西亚,密集拜访当地政府部门、商协会、企业。5月,我们受邀再赴马来西亚,参加吉隆坡机床及金属加工展览会,拜访当地商协会、企业等。通过多次面对面交流,推介展会、洽谈合作。本次马来西亚采购团来青参加机床展正是由此促成。”机床展主办方——青岛金诺会展公司董事长王德文介绍说。

青岛作为国内重要的工业基地,拥有联合国41个工业大类中的39个,制造业基础雄厚,产业门类齐全,还有国家人工智能创新应用先导区、工业互联网发展示范区等一批先行先试政策。作为青岛本土规模和影响力最重要的展会之一,机床展每年吸引上千家机床企业来到青岛,为城市带来人员、信息、产业资源,助力城市高端装备生产和制造业发展。仅本届展会就吸引了8家全球排名前十的机床产业巨头企业参加。为了更好留住资源,在市贸促会指导下,金诺会展正与这些企业洽谈交流,策划建立高端智能制造及数控机床产业基地,争取推动

更多参展企业把实体产业项目落户青岛,将展会资源潜力变为24条产业链的实体产业项目,实现会展与产业双向赋能,也使展会成为“双招双引”的有效平台。同时,依托展会,金诺会展建立起包含350多万个全球采购商的大数据库,积极促成贸易合作。2022年,该公司通过深度挖掘采购需求,整理采购信息4.7万条,实现有效订单交易2.8万余条,总成交金额超过13.8亿元,有力推动了机床产业链上下游企业合作,帮助企业拓展了全球销售渠道。

“顺利完成马来西亚出访后,我们一直注意跟进访问合作意向的进展和落实情况,服务好两地商协会已达成了合作项目,同时深入挖掘中马汽车产业、流通领域、新能源车等领域合作潜力,争取让更多意向成果落地。这背后,既有青岛与马来西亚产业契合的坚实合作基础,也有双方互相主动加强联络的情谊,更是青岛对外开放基因使然。”市贸促会副会长、出访马来西亚团组组长宋磊介绍说。近年来,青岛市按照“一链一展”模式,每

个产业链打造一个知名度高、带动效果好的品牌展会,积极利用展会平台和链主企业的引领作用,充分发掘展会资源,为行业发展带来更多项目、人才、资金和产业资源,为全市实体经济振兴赋能能力。接下来,青岛市贸促会将继续顺应企业期盼,织密服务企业网,扩大国际朋友圈,争取更多交流合作机会,帮助国内外企业加强合作共赢。

记者从市贸促会了解到,今年以来,市贸促会发挥国际化资源优势,今年先后出访泰国、新加坡和马来西亚等东南亚国家,举办13场洽谈活动,达成2个项目合作,1个投资意向和23个合作意向。近期,还派员赴澳大利亚、新西兰开展宣传推介,不断强化青岛会展与国际市场的交流合作。此外,市、区联合招展团队今年还赴北京、杭州、上海等地推进招展引会工作,先后拜访40余家机构和企业,与多个知名会展项目达成合作意向。今年全市将力争引进10个以上优质会展项目。

吕蕾



8月部分展会活动介绍

●2023第十五届青岛国际帆船周·青岛国际海洋节

举办时间:8月11日-20日

举办地点:青岛奥帆中心

展会介绍:该活动是挖掘青岛活力元素、引领市民海洋意识、传承奥运精神、打造活力海洋之都,建设精彩宜人之城的平台阵地,涵盖六大赛事、交流、文体、商贸、会展、普及活动,以帆船这项现代、活力的世界体育语言,点燃夏日精彩宜人青岛。

●良之隆·2023第六届中国鲁菜食材电商节暨第四届中国鲁菜厨师节

举办时间:8月11日-13日

举办地点:青岛国际会展中心

展会介绍:本届展会总面积12000多平方米,严选300余家优质展商,展出5000多类展品,覆盖肉禽、海鲜水产、面点、调味品、蔬果食品、各类预制菜及餐饮设备、包材等各类食材及餐饮装备,携手各界人士创新味道和菜品,推动鲁菜产业创新发展。

●2023青岛国际工业博览会

举办时间:8月18日-20日

举办地点:青岛世界博览城

展会介绍:以“绿色工业与智能未来”为主题,重点展示数控机床、激光钣金加工设备、工业自动化、机器人+应用场景、铸造机械、铸造材料、动力传动及控制技术、电气装备、工业互联网、氢能产业、汽车制造等高端技术与装备,聚焦高端装备,展示创新、绿色、智能的新成果,促进实体产业与互联网、大数据、人工智能深度融合。本届博览会预计展出面积8万平方米,届时将会有超过10万名专业观众到场参观及采购。

●2023青岛华夏家博会

举办时间:8月18日-20日

举办地点:青岛国际会展中心

展会介绍:展出涵盖家居、家装、家具、卫浴、陶瓷、地板、门窗、家电、家纺、综合建材所需消费项目,为青岛市民提供一站式装修采购服务平台。

数字展馆体验 绿色生态引领

伊利现代智慧健康谷打造全球首个草原乳文化主题旅游度假区



■伊利现代智慧健康谷俯瞰图

市功能完善的情况下,2035年可实现生态、社会与经济效益的综合提升,年GDP将超过1982亿元、税收贡献196亿元、直接或间接就业人口超过35万人、区域内新增

就业14万人、区域总人口50-100万人。未来,伊利现代智慧健康谷将成为世界乳业的策源地和城市群发展的典型,吸引全球视野。

近日,伊利现代智慧健康谷工业旅游项目正式开园。据悉,伊利现代智慧健康谷是一个以生态为基底、以乳产业为主导,以健康产业为使命,是集“种植业发展、奶源建设、智能制造、科技创新、文旅休闲、商务活动”为核心打造的种养加一体化、产学研文旅商居多业融合的产业体系。

作为液态奶全球智造标杆基地项目,伊利现代智慧健康谷每天可以处理鲜奶6500吨,是产能领先、自动化水平先进、技术装备一流、零碳绿色、5A级沉浸体验的全球智能制造标杆项目。此外,伊利健康谷还是奶粉全球智造标杆基地,年产能6万吨,是目前产能领先、技术一流、数智化程度先进的高端婴幼儿配方奶粉生产基地。

同时,伊利现代智慧健康谷还依托核心

区功能,以“文化+旅游”“旅游+科技”“旅游+工业”“旅游+研学”的多元化旅游产品,打造了全球首个草原乳文化主题旅游度假区、世界一流工业智慧旅游示范区、全国工业旅游示范标杆、全国研学示范基地、内蒙古旅游目的地。伊利智造体验中心运用AI、BIM、VR、XR、裸眼3D等交互技术手段,将物理空间与数字影像、虚拟与现实、时间与空间完美融合。伊利现代智慧健康谷以现代化生产工厂、牧场为依托,集聚科普教育、休闲娱乐、观光互动、研学旅游等特色项目,打造集国际化、时尚化、科技化为一体的伊利工业旅游升级版本,代表着伊利工业旅游进入到4.0时代。

据悉,伊利现代智慧健康谷项目分别

定义为38平方公里核心启动区、120平方公里全域协同发展区。38平方公里核心启动区已经投用,这预示着伊利现代智慧健康谷在全面引领行业高质量发展的进程中又迈出了重要一步。在产业配套完备和城