

“大招”频出 房企“金九银十”忙抢收

部分项目到访和成交改善 业内人士认为基本面整体向上尚需时日

“双限”放开首周
成交波澜不惊

9月11日,青岛与济南同日发文,宣布全面解除限购限售(以下简称“双限”),这就意味着8月是这两大城市“双限”松绑前的最后一个月,8月的房价统计数据格外具有参考意义。

根据国家统计局9月15日最新数据,8月份山东纳入统计的4个城市中,济南、青岛、济宁的新房价格相比7月均略有回落,而在二手房成交价格方面,济南、青岛、烟台、济宁也都出现了环比下跌的情况。

从新房销售价格指数来看,青岛8月份环比下降0.2%,同比上涨1.5%;二手住宅销售价格变化方面,青岛8月份环比下降0.8%,同比下降4.4%。

9月11日-17日是“双限”解除后的第一周。据锐理数据显示,(9月11日-9月17日)青岛新房住宅成交约1579套,环比下降6.4%,成交面积约19.34万平方米,环比下降7.02%。二手房成交约1213套,环比上涨5.75%,成交面积约11.66万平方米,环比上涨8.31%。整体来说,在8月底及9月初密集新政后,青岛楼市成交暂时起色不大,新房环比仍微跌,二手房成交环比略有回升,幅度均不明显。

锐理数据山东区域总经理刘元婧表示,上周各区市新房单日成交仍徘徊在一两百套,新政后观望情绪尚未完全回落,政策效果仍在持续释放。区域方面,上周胶州以294套居首,即墨263套、黄岛254套分居二三位。李沧121套环比之前几周略有提升。高新区、市北区、崂山区保持两位数。

部分项目人气回升
二手房挂牌价攀高

根据锐理数据的统计,上周单项目成交面积前十分别为荣盛锦绣外滩、奥林春天、鲁昊棠琳湾、海泉湾蓝谷壹号、世园金茂府、龙湖龙誉城、龙湖学樘府、龙湖蓝岸郦城、和达可园、鲁信有邻花园。城阳仅鲁昊棠琳湾入围,黄岛仅和达可园入围。

记者了解到,李沧区世园大道北某项

7月以来,住建部、央行等部委频频发声,多项政策形成合力,稳定房价预期和购房需求。“大招”既出,青岛楼市出现了积极反响。全面取消限购限售后一周,有项目周末来访回升超20%;亦有项目在拿出特定户型“定向”促销后集中网签。多位受访人士认为,当前市场虽有所起色,部分项目市场人气迎来复苏,但聚焦到整体楼市成交全面起势还有空间。9月以来不少主城区项目也推出特价房等价格让利,幅度明显,“金九银十”暖风徐来。

楼市新政

自8月底9月初开启了一波针对特定户型的促销,成交火热,网签表现抢眼。该项目直接拿出两栋楼的特定户型来促销,虽说在整个项目中,120平方米是最小户型,但每平方米3000多元的优惠再加上精装的配置,对大部分的潜在客户都十分有吸引力。据反馈,降价带来的市场反映效果不错,仅仅一个周末就卖出30多套。受此影响,位于该区域的两个全新楼盘部分房源起价不到2万元/平方米。

受新政影响,崂山区张村河板块部分项目9月到访量较8月有所提升,出售数量保持平稳,其中鲁信有邻花园项目得益于大面积户型带动,总体面积量入围单项目成交面积前十。

二手房方面,青岛全域解绑限售后,二手房挂牌量猛增,单周增幅近万套,但是挂牌价多数居高。上周二手房成交约1213套,环比上涨5.75%,成交面积约11.66万平方米,环比上涨8.31%。“目前的确有大量近两年交付的准新房开启疯狂“上新”模式,例如青铁华润城,限售取消消息公布才7个小时,就有55套登记销

售。”青岛链家商圈经理孙鹏说,从今年3月以来,青岛二手房挂牌量从8.6万多套增至11.3万多套,增幅27万多套。青岛全域解除限售后,存量次新房较多,后续仍存在挂牌上量空间。目前新房都是预售制,从买房到拿到房产证需要两到三年的时间,这么长的时间很多人的住房需求发生改变,但过去限售政策抑制了这部分房源的释放。现在限售放开,挂牌量出现快速增长也就不难理解了。

政策递进式托底
市场将缓慢修复

主城区次新房挂牌量猛增的同时,挂牌价也居高,实际成交价格是否也水涨船高?据中介反映,目前二手房实际成交仍以相对低价为主,高于周边均价的次新房市场虽然挂牌价上量,但于市场成交并无明显助力,市场主流成交价格较同类型仍要偏低才能缩短成交周期。“如今的市场周期之下,不少房主表示愿意重新承担增值税、契税等税费。还有一些房主表示愿意降低报价以求尽快成

交,议价空间也相对大了不少。”孙鹏说。

本报楼市观察员李鹏飞认为,从市场反馈来看,目前新房和二手房销售形成混战。部分次新房挂牌价较高,甚至高于周边新房,反而有助于主城区新房销售。另一方面,部分急售二手房价格也出现下探,带动新房市场价格走低。9月后不少主城区项目也推出特价房等价格让利,幅度明显,到访量较之前有所回升。金九银十是今年市场最后一波可冲击高峰,激战不可避免。

回顾本轮周期松绑政策可以发现,政策放松是一个从点到面、从外围到核心递进的过程。事实上,历经了年初“脉冲式”的小阳春,业内对这轮政策的效用抱持着较为理性的态度。

华泰证券在研报中也明确指出,从历史来看,重点城市限购全面退出是一轮托底政策的重要环节。上一轮周期中,二线城市解除限购的高峰期在2014年9月,南京、大连、沈阳三城也在此时解除,但上述三城销售同比显著增长是在半年后的2015年3月后启动;而均价同比增长趋势明确则还需滞后半年,基本发生在2015年9月。上述研报指出,整体而言,限购限售的全面退出叠加政策组合拳可以确认市场正在探底,但距基本面趋势向上的确立尚需时日。

吕蕾

青岛日报公益验房团
66988557

报名方式:
1. 关注“青岛日报
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
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。
报名
验房热线
66988557
青岛日报
公益验房
验房热线
66988557

楼市快讯

1-8月全国房地产开发
住宅投资下降8%

9月15日,国家统计局发布1-8月全国房地产市场基本情况。数据显示,前8个月,商品房销售面积下降7.1%,商品房销售额下降3.2%;8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有17个和3个,均比上月减少3个。

国家统计局新闻发言人付凌晖介绍,从供应端看,今年1-8月,全国房地产开发投资76900亿元,同比下降8.8%,其中,住宅投资58425亿元,下降8%。同期,房企新开工面积和施工面积继续下降。在保交楼政策下,房屋竣工面积出现正增长,其中,住宅竣工面积31775万平方米,增长19.5%。8月份,房地产开发景气指数为93.56,连续4个月下降。

从价格来看,8月份,70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少,各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。8月份北京、广州和深圳新建商品住宅销售价格环比分别下降0.2%、0.3%和0.6%,上海环比上涨0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.6个百分点,其中北京环比上涨0.4%。8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有25个和3个,比上月分别减少1个和2个。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.6%。

今年保障性和租赁住房

筹集建设任务完成超七成

据住房和城乡建设部网站消息,9月12日,住房和城乡建设部表示,今年全国筹集建设保障性租赁住房204万套(间)的任务目前已完成72%,各地筹集建设进度不断加快。从全国看,各地近两年来共已建设筹集保障性租赁住房508万套(间),完成投资超过5200亿元,可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

按照住房和城乡建设部安排,未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房,鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房,多措并举扩大保障性租赁住房供给。

全国保障性租赁住房发展按下“加速键”的背后,是我国城镇化进程不断推进,流动人口规模持续壮大,人口加速向重点城市群和核心城市聚集,部分大城市的住房供需结构性矛盾逐渐显现。根据第七次人口普查数据,2020年我国流动人口规模达3.76亿人,占全国总人口的比重达26.6%;长三角、珠三角、京津冀等8个重点城市群10年间的常住人口增量超过了7100万。

宗和

平度市自然资源局国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

平自然资告字[2023]6号

经平度市人民政府批准,平度市自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下1宗土地的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

宗地编号	土地位置	土地面积 (m ²)	规划设计主要指标				土地用途	出让年限 (年)	产业准入类 别	投资强度 (万元/亩)	拍卖起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)
			容积率(不含地 下建筑面)	建筑密度	绿地率	建筑高度 (m)						
370283004134GB00509	山东省平度经济开发区规划潮州路东侧、规划青岛路南	6530	≥1.5	≥35%	≤15%	≤24	工业用地	50	通用设备制 造业	≥300	356	178

备注:370283004134GB00509号地块的行政办公及生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地面积的7%,且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的15%。

二、中华人民共和国境内的法人和其他组织,除法律法规另有规定或公开出让文件约定禁止参加者外,均可申请参加竞买。申请人必须单独申请,且在“信用中国(山东青岛)网站”的“信用公示”中未被列入“严重失信主体”。

非平度市注册登记竞得人,须于签订《成交确认书》之日起按规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)在平度市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公司作为开发主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,在申请书中应有明确表述。

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)进行。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

二、中华人民共和国境内的法人和其他组织,除法律

法规另有规定或公开出让文件约定禁止参加者外,均可申

请参加竞买。申请人必须单独申请,且在“信用中国(山东

青岛)网站”的“信用公示”中未被列入“严重失信主体”。

非平度市注册登记竞得人,须于签订《成交确认书》之

日起按规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)

在平度市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公

司作为开发主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,

在申请书中应有明确表述。

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)进行。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

二、中华人民共和国境内的法人和其他组织,除法律

法规另有规定或公开出让文件约定禁止参加者外,均可申

请参加竞买。申请人必须单独申请,且在“信用中国(山东

青岛)网站”的“信用公示”中未被列入“严重失信主体”。

非平度市注册登记竞得人,须于签订《成交确认书》之

日起按规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)

在平度市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公

司作为开发主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,

在申请书中应有明确表述。

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)进行。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

二、中华人民共和国境内的法人和其他组织,除法律

法规另有规定或公开出让文件约定禁止参加者外,均可申

请参加竞买。申请人必须单独申请,且在“信用中国(山东

青岛)网站”的“信用公示”中未被列入“严重失信主体”。

非平度市注册登记竞得人,须于签订《成交确认书》之

日起按规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)

在平度市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公

司作为开发主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,

在申请书中应有明确表述。

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)进行。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

二、中华人民共和国境内的法人和其他组织,除法律

法规另有规定或公开出让文件约定禁止参加者外,均可申

请参加竞买。申请人必须单独申请,且在“信用中国(山东

青岛)网站”的“信用公示”中未被列入“严重失信主体”。

非平度市注册登记竞得人,须于签订《成交确认书》之

日起按规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)

在平度市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公

司作为开发主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,

在申请书中应有明确表述。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市