

# “银十”楼市 本土房企强势崛起

业内：市场进入持续分化新周期 刚需迎来购房好时机

市场先扬后抑 利好政策持续释放

根据青岛锐理数据统计,2023年1-10月青岛新建商品房签约104625套、约1201.33万平方米、1731.93亿元,同比去年1-10月,分别下降了5.1%、9.7%、11.3%。其中,1-10月青岛新建商品住宅签约74776套、约906.36万平方米、1345亿元,同比去年1-10月,分别下降了2.3%、3.2%、7.6%,市场容量与去年同期基本持平,并且去库存取得一定成效。

从月度走势来看,3月份主要是在疫情积压需求的集中释放和利好政策推动下,楼市成交回暖迹象明显。4、5月份短暂回落。在各大楼盘动作频频、叠加多个楼盘集中网签的带动下,6月份签约量创下近半年最高记录。7、8月份迎来楼市传统淡季。9月多个新盘入市叠加政策影响,以及多个楼盘集中网签带动签约量明显上涨。

进入10月份,市场重归平淡,最终签约新房5132套、约60.49万平方米、94.4亿元,与去年同期相比,分别下滑30.5%、31.8%、35.1%,传统“银十”今年冷淡收场。

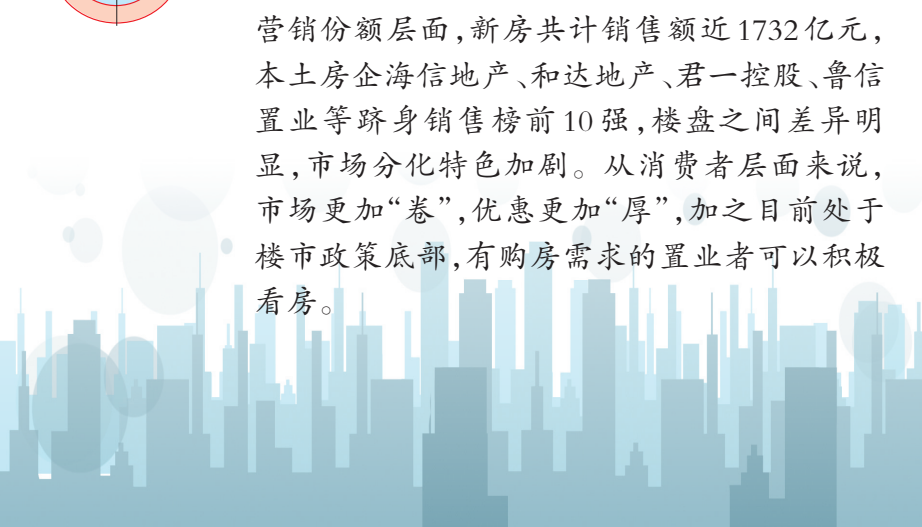
本报楼市观察员、锐理数据山东区域总经理刘元婧分析指出,随着政策对市场影响的放缓叠加消费者谨慎加杠杆等影响,10月楼市表现不佳。但是,在这背后,可以看到市场在逐渐回归理性,“各方都寻求在新的政策环境下找到自己的立足点,也意味着当前楼市正从一个投资领域逐渐回归到它最本质的角色——提供居住空间。”

让商品回归商品 市场逐步企稳

政策方面,可以看到,在系列政策工具的指导下,不管是一线城市还是二三线城市,全国范围内政策解绑相继进行。青岛也紧跟节奏,包括下调公积金首付比例、解除限购、限售,实行认房不认贷、降低存量房贷等,政策松绑对楼市信心起到了一定的提振作用。

“截至目前,束缚青岛楼市的各类交易限制性政策已基本解除,标志着购房政策进入了底部窗口期。预计随着年终的临近,各大售楼处的花式促销,叠加三批次主城及新城核心片区大批土地的入市,产品内卷以及‘价格战’或将愈发激烈。”刘元婧认为,从目前来看,市场并没有完全回应政策的期

## 楼市观察



待。购房者的观望情绪依然浓厚,新政策虽然给楼市带来了一定的刺激,但短期内的效应并没有达到预期。展望未来,年末市场或会呈现低位回升的“翘尾”现象,但要实现全面回暖还需时日,总体上看,房地产市场逐步企稳中。

市场更“卷” 开发商需创新应对

今年1-10月海信地产以销售额104.87亿元,位列青岛楼市房企销售榜单首位。此外,本土房企海信、和达、君一控股、鲁信、天一仁和跻身前10强,表现亮眼。1-10月新建商品房销售金额TOP20的开发商,合计总销售金额约845亿元,占青岛整个市场的49%。

此外,楼市分化时代,整个市场重新回归到地段以及产品力上。从单盘成交情况来看,主城核心、品牌开发商、强有力的产品力等因素促成楼盘高成交。

张村河板块鲁信有邻花园以签约21.48亿元位列单盘成交冠军,签约面积5.29万平方米。崂山银丰玖玺城,1-10月累计网签19.84亿元、约2.98万平方米位居亚军。中海半山雲境以签约18.08亿元位

居季军,该项目网签646套、约8.16万平方米。李沧区的森林公园和世园金茂府项目分别以签约17.6亿元和17.4亿元位居第四、五位。

记者从多个售楼处了解到,今年10月份,除了传统的营销模式外,不少项目上演“价格战”,市场反响及热度较好。李沧区某项目营销总监孙先生接受记者采访时表示,“从市场情况来看,密集出台的房地产调控政策在一定程度上提振了楼市,但在当前房地产市场,观望情绪仍在弥漫,信心有待继续恢复,而价格或者说性价比,是目前市场最大的利器,很多客户最后一锤定音完全是取决于优惠力度。”

本报楼市观察员、青岛中驰房地产经纪有限公司总经理刘明辉告诉记者,从已经成交的客户需求看,“目前购房的客户,80%以上都是‘必需’,不得不出手的时候,客户才掏钱,可买可不买的这部分客户,往往是只看不买,或者连看都不愿意出来了。”另外,今年外地旅游客户购房比例减少。”

刘元婧认为,在房地产的残酷竞争中,开发商需时刻把握市场的脉搏,灵活应对各种变化,要关注经济的宏观走向,以及利

率、通胀等因素对房地产市场可能产生的影响。此外,随着消费者需求的日益多样化和提高,产品创新亦将成为开发商持续获得竞争优势的重要手段。“开发商应注重客户需求的收集和分析,以此为基础进行产品设计和创新,因为只有看得见的确定性和超性价比预期才能真正触动客户。”

楼市政策探底 意向购房者可出手

对于意向置业者,刘元婧建议,今年“金九银十”并未如期来临,临近年终房企迫于全年销售业绩及回款压力,往往会有特价活动推出,甚至部分楼盘或将大打“价格战”,加之目前处于政策底部,有购房需求的置业者可以积极看房。与此同时,意向置业者也应首先明确核心购房需求,确保主要的购房诉求得以满足,对楼盘的地理位置、周边配套等做全方位、多角度的比较和考量,最好选择交付及品质各方面更有保障的品质房企开发的项目。

刘明辉说,“我相信,今年是置业最佳时机。从政府各项扶持政策可看出对房地产的支持力度,信号已经不能再明显了。房地产也一定会逐渐回归其商品属性。所以,只要有购房计划的,尽早先看房,尽早出手。”

李鹏飞

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

## 招租公告

我公司现有港都茂商业综合体项目,面向生活超市、电影院线、餐饮美食、休闲娱乐、儿童教育、精品零售等业态招商,邀请符合条件的自然人、法人和其他组织参加竞租。现就有关事项公告如下:

一、项目位置:

青岛市西海岸新区泊里镇泊里二路与红石路交汇处。

二、项目介绍:

该项目由青岛董家口发展集团有限公司投资建设,总建筑面积约25800㎡,地上3层,地下2层(停车场)。其中主力店生活超市位于商场2层,面积约3500㎡;主力店电影院位于商场3层,面积约2000㎡;其余业态布置于商场各楼层,面积可自由分割。

三、报名时间:

2023年11月10日17时前(节假日除外)。

四、报名地点:

董家口大厦1311室(青岛市董家口经济区港兴大道

17号)。

五、报名材料:

营业执照正本及复印件,法人代表身份证、法人授权委托书、授权委托人的身份证及复印件;拟开店铺品牌资料、加盟商授权委托书、以往经营业绩证明等(所有复印件需加盖公章)。

六、租赁金额:

一铺一价,租金面议。

七、其他要求:

品牌信誉良好,无违法犯罪记录,诚信经营的单位或个人。

八、联系方式:

0532-55588989 丁女士

青岛董家口港城资产管理有限公司

2023年11月3日

## 【和达·萃园】房屋交付公告

尊敬的和达·萃园业主:

您好!

您所购买的青岛市城阳区春城路651号和达·萃园项目商品房,现已达到交付条件,已于2023年10月28日开始进行交付。请您根据《房屋交付通知书》约定的具体时间,到和达·萃园东门处办理房屋交付手续。

办理房屋交付手续时,请业主本人携带《房屋交付通知书》约定的所有材料、证件和费用,并按照《房屋交付通知书》约定的时间到场办理。

房屋交付手续须由业主本人前来办理,如本人因特殊原因不能前来,可由受托人持经公证的授权委托书、委托身份证明复印件和受托人身份证明原件及复印件、全部购房款收据等资料前来办理。

具体事宜,请认真阅读《房屋交付通知书》。

详情请致电4000860808 恭贺您迁居志禧,万事如意!

青岛和达致胜置业有限公司

2023年11月3日

国家金融监督管理总局青岛监管局

## 关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局青岛监管局批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

### 交通银行股份有限公司青岛错埠岭支行

机构编码:B0005237020002 许可证流水号:01045895

业务范围:上级行在银行业监管机构批准的业务范围内授权办理的业务,其中需事先审批的业务须经批准后方可开办。

批准日期:1995年11月28日 机构住所:山东省青岛市市北区南京路267-2、267-3号 事由:支行迁址

电话:0532-82959601 发证机关:国家金融监督管理总局青岛监管局 发证日期:2023年9月21日

以上信息可在国家金融监督管理总局青岛监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。

## 终止办学公告

根据《中华人民共和国民办教育促进法》《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》的规定,莱西市状元苗文化艺术培训学校(证号:教民137028571016800)的办学许可证拟注销,并成立清算组对债权债务进行清理。请自公告之日起6个月内,及时与本单位债权债务清算组联系,申请处理债权债务,逾期不报者,视为放弃权利。联系人:隋老师,联系电话:15866812818。

莱西市状元苗文化艺术培训学校

2023年11月2日

## 青岛西海岸新区自然资源局关于山东青岛黄岛两河110千伏输变电工程项目规划方案(选址)进行批前公示的通告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对山东青岛黄岛两河110千伏输变电工程项目规划及建筑方案进行批前公示,以保证利害关系人的知情权、参与权等,现将有关事项公告如下:

一、公示项目基本情况:  
建设项目:国网山东省电力公司青岛供电公司  
建设项目:山东青岛黄岛两河110千伏输变电工程项目  
建设地点:胶州湾路以南约500米,规划两河东路以东  
设计单位:青岛电力设计院有限公司  
公示阶段:规划方案(选址)  
规划内容:本工程新建110千伏变电站,占地面积3698平方米,建筑面积1313.44平方米,主体结构一层,结构形式为钢结构,建筑火灾危险性类别为丙类,建筑耐火等级为一级,主要功能为变电站设备用房。  
二、公示及反馈方式:  
长江东路443号福瀛大厦大堂,项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网(查询流程:青岛西海岸新区政务网—政务公开—政府部门与镇街信息公开—一区自然资源局—重点工作—规划批前公示)。  
长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害关系人身份证复印件放入意见箱。  
三、咨询电话:西海岸新区自然资源局0532-86995791,建设单位13626399711  
四、公示时间:2023年11月6日至2023年11月12日

2023年11月3日

## 挂失声明

权威 快捷 省钱

●遗失青岛康迈臣生物科技有限公司任公司工会委员会的法人资格证书原件,证书统一社会信用代码:81370200MC4108397,有效期至:2021.9.16-2024.8.23,声明作废。  
●遗失青岛市城阳区政府审批服务局2009年1月21日核发于青岛市崂山区钟兆荣土产果品商店的注册号为370216200901825号的营业执照正本、副本,声明作废。  
●遗失青岛市城阳区政府审批服务局2018年12月27日核发于齐鲁轮胎有限公司的许可证编号:JY33702140117225的食品经营许可证,声明作废。  
●遗失杨廷彪的鲁城路60037编号为:3702142002010002商业船舶卡,声明作废。  
●遗失上海红星美凯龙品牌管理有限公司青岛城阳分公司给予王坤的服务保证金收据和质量保证金收据,收据号:ZY20090200439889。  
SK19082003009279,金额:31000元,声明作废。  
●遗失青岛西海岸新区灵珠山街道西河院社区股份经济合作社居民韩林玉的编号:F4-16-165的宅基地证,声明作废。  
●遗失胶州市阿水啊饮料店的食物经营许可证副本,许可证编号:JY23702810335937,声明作废。  
●遗失青岛市黄岛区铁山街道大于家股份经济合作社张连堂的房屋土地使用证,证号:南集用(2013)第84110358号,声明作废。  
●遗失青岛市黄岛区铁山街道大于家股份经济合作社张连堂的房屋土地使用证,证号:南集用(2013)第84110108号,声明作废。  
●遗失山东省建设监理协会核发予周周周建设工程有限公司人员教育与信用信息卡,类别:专业监理工程师,编号:VB20210018,身份证号码:370682198606245019,声明作废。  
●遗失上海南科电子贸易有限公司青岛办事处的注册号为:3702006001540

营业执照正、副本,声明作废。

2023年6月24日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

2023年11月6日,我单位接报在青岛市崂山区流清河社区37路公交站南侧海域发现一具无名男尸。该男尸身高约177厘米,年龄约二十岁,上身穿白色T恤,下身穿黑色短裤,脚穿白色耐克运动鞋,黄色袜子。有知情者请与崂山分局技术科或风景区派出所联系。0532-55580171 崂山分局技术科 0532-55580600 崂山风景区派出所 2023年11月2日

认领启事

## 好房子

## 多套好房任您选

近年来,尤其是2017年下半年以来,青岛房地产市场进入新的发展周期,市场呈现两极分化,市民选择更具多元。其中,“老破偏”越来越不受市场青睐,而高性价比的品质好房,则备受刚需以及改善群体的追捧,这类好房子的最大特点之一是性价比高。

“好房子”栏目一经推出,便受到市民关注。来自即墨区的孙先生打来热线,对一套来自市北区保利和颂的房源非常感兴趣,“首先是相信日报的平台,权威靠谱,另外价格也确实实惠。”目前,孙先生已和项目售楼处进行了对接。

如果您想了解楼盘特价房信息,或者打算出售二手房(中介勿扰)请联系我们,我们将尽力解答和满足您对“好房子”的疑问和需求。电话:66988527。

特价房信息

项目	区域	面积 (平方米)	原总价 (元)	优惠后总 价(元)
中海寰宇时代	市北区	126.87	3577137	3066068
		115	1460162	1252966
中海寰宇汇	市北区	72	768680	730876
		41	609664	579681
绿城和锦玉园	市北区	122	3623536	3223725
		118	2894051	2536429
中海寰宇时代雲境	市北区	110	2477460	2171317
		142	3535352	3098484
海信松山居	崂山区	181	6848898	5486000
		160	5044722	4893000
森林公园	李沧区	143	3004610	2904610
		126	2734091	2634091
		127	2447940	2347940
青岛城建印象港	李沧区	95.39	1839023	1673523
绿城桂语朝阳	李沧区	109	2961929	2710000
		109	3009481	2750000
		109	3104585	2840000
		126	3385993	3100000
青特君悦	城阳区	122.23	1844227	1718808
		102.66	1624126	1513675
青特云境	城阳区	176.05	3962284	3547675
		175.94	4826798	4321726
云樾晓院	高新区	116	1361886	1225697
		128	1493993	1344595
		156	1885753	1697178
中海半山雲境	黄岛区	120	2483140	2363280
		137	2796734	2659874
		94	1671927	1577877
		107	1510471	1436443
文澜锦园	黄岛区	143	2514199	2390978
		126	2228856	2119620
		120.25	2140330	1974374
保利锦上	黄岛区	120.25	2173880	2005322