

“翘尾”信号隐现 楼市开启年末“抢收”

上周青岛商品住宅成交套数创近两个月来新高 上扬曲线能否延续有待观察

周成交创近两月新高

青岛贝壳研究院数据显示,今年青岛新房成交量在经历春节“小阳春”后萎靡不振,除去出台新政的6月和9月外,只有3月份新房成交套数超过万套,10月新房成交跌至5213套。

进入11月份,情况出现了暂时反转的迹象。根据锐理数据统计,11月6日至12月3日期间,全市商品住宅成交套数连续四周环比上涨,分别为630、847、1341和1419套。其中1419的周成交套数是近两个月来的周成交套数新高。

那么,销量环比上涨背后的原因是什么?有业内人士解释,降价促销可能是重要原因。“11月初开始,很多开发商就以‘双11’为由头,开启一轮大规模的促销。”有楼盘营销人员告诉记者,楼盘和普通消费品不同,不但需要决策时间,而且还带有一定的滞后性。近期产生的销量很多都是11月开发商促销的结果。

而来自锐理数据统计的上周销量TOP10中,记者也发现,10个楼盘全部来自西海岸、即墨甚至莱西等周边区域,这些楼盘最大的特征就是总价较低。可见,在眼下市场环境下,价格已经成为影响销量的主要因素。而在成交排名前十的楼盘中,来自城阳区的楼盘占据5席。

与此同时,随着2023年最后一个月的到来,很多开发商促销活动持续加码,推新速度不断加快。记者通过网上房地产获悉,近期共有18个楼盘拿到了新的预售许可证,新产品相继推向市场。其中,崂山区天一仁和王家村项目,一次性推出了219套新房;松山后新项目也有60套新房入市。当然,上市最多的还是李沧区,尤其是东李片区,已经有多个项目拿到新的预售许可证,世园周边的璀璨璟园、和达城投和川等都有新产品入市,打算年底置业的购房者可以多加关注。

近期,青岛商品住宅成交套数连续四周环比上涨,楼市或有望再现往年“翘尾效应”。业内人士认为,青岛楼市取消限购限售,以及认房不认贷等措施落地,都有助于置换类改善需求入市。加之年底楼盘促销助推青岛楼市出现成交量小高峰,土拍政策调整进一步活跃土地市场,楼市“翘尾行情”伴随以价换量逐渐显现。



土地市场进一步活跃

早在9月底,2023年青岛市辖区第三批次住宅用地拟出让清单发布,其中有多宗热门地块惹人关注。而第三批次拟出让地块清单中的张村河南岸LS0603-019地块此前发布出让公告,地块起拍价17600元/平方米,商住比2:8,地上建面约9.57万平方米,起拍总价16.84亿元。而特别引人注目的是,在公告中指出本次拍卖不设最高限价,价高者得。

取消限价成为眼下土拍市场最热门的话题。多方数据还显示,当前已有成都、合肥、济南、重庆、厦门、长沙、南京、福州、武汉、苏州、无锡、天津、长春、杭州、沈阳等十余城取消了土地最高限价,土拍规则重回价高者得。

土拍限价被取消,会不会带来土地乃至楼市价格的进一步上涨,进而影响购房行为?来自专家观点认为,地价上限取消后,部分城市优质地块成交溢价率提升,竞拍热度有所提高,有利于活跃土地市场。但大规模上涨可能性不大,个别热门地块的确会受到影响。如不久前济南市取消土地最高限价的2宗地均经过超200轮竞拍,成交溢价率也均超50%,其余地块则仍以底价成交为主。取消地价上限后核心城市以及城市核心区域地块热度有望上升,土地市场冷热分化情况可能将进一步加剧。

值得注意的是,杭州对土拍也有新规定。杭州在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上,增加见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。这意味着,房企拿地的保证金不需要拿出真金白银趴在账上,只要有银行肯出保函就可以参拍,如果没有竞拍到地块,只要支付保函手续费即可,如果竞拍到地块,那么就见索即付银行保函。该措施大幅降低杭州的参拍门槛,有助于活跃杭州的土地市场。

业内人士认为,土地市场的冷热,更多由销售端传导而来。取消地价上限、增加见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式,意味着让地价回归市场,降低了拍地门槛,一定程度上有利于提振土地市场情绪,尤其是热点城市及核心片区,但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度,目前销售尚未出现持续性转暖,对于大多数城市而言,土拍规则调整带动市场的效果尚有待进一步观察。

“翘尾”行情值得期待

上半年,青岛楼市在传统的“金三银四”中稍有回暖。然而,度过了6月份青岛楼市的“蜜月期”,进入7、8月份的青岛楼市战况着实惨淡,即便是被寄予厚望的“金九银十”也以成色不足而告终。

从数据上看,今年所谓“金九银十”对比“金三银四”确实有点差强人意,包括同比也会有较大的差距,其实这一点不仅从成交数据上能看出来,很多在一线的门店、经纪人也有感受。

接近年末,随着房地产市场政策面密集释放利好,房地产市场有望进一步企稳修复。在此背景下,房地产开发商亦借此机遇加速推盘。

事实上,自11月以来,为了稳定房地产市场,中央也从房地产金融层面跟进政策,以缓解房企年末的现金流问题。

11月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。其中提到一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。

此外,在稳妥做好房企相关风险处置和违规查处方面,证监会将坚持“一司一策”化解大型房企债券违约风险,继续应对上市房企集中退市问题,确保“退得下、退得稳”。同时,从严查处上市房企、发债房企财务造假、虚假信息披露及相关中介机构未履职尽责等违法违规行为。

本报楼市观察员李鹏飞认为,最后一个季度的市场,开发商压力会比往年大很多,新房市场相对会有波动。因为临近年底,各大开发商各种优惠活动也会全部释放出来,以保证年底收官战有个不错的成绩。但是二手房市场销量大概率会战况平平。但从短期来看,当前楼市仍然是调整期,因此,年末楼市的上扬曲线持续性有待观察。

回顾2022年青岛楼市最后一份“月考”成绩单,岁末青岛楼市新房市场“翘尾”效应显著,总新房成交9536套,较前一月上涨43.2%。今年最后一个月能否再现翘尾行情?让我们拭目以待。 吕 蕾

好房子

来“好房子”选好房

冲业绩成为年末岛城楼市的主基调。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,产品的定位水平和规划设计水平受到考验,楼市竞争已触及企业核心竞争力。对消费者来说,选一套称心如意的房子真不是件容易的事情。自2023年10月一经推出,“好房子”栏目便受到市民关注,栏目组每期从岛城各大开发商处,遴选30套左右高品质特价房,让市民有更多买房选择。

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,我们将尽力解答您对“好房子”的疑问。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)
青铁安澜地	市北区	143.80	5152035	4739872
		132.45	4973939	4576024
		143.80	4950715	4554658
		142.30	5444083	5008556
中海寰宇时代雲境	市北区	143.80	4854848	4466460
		117.82	2894051	2536429
		109.84	2477460	2171317
		141.82	3535352	3098484
保利和颂	市北区	99.01	2500993	2335329
		99.01	2586141	2415478
		121.40	3043498	2845983
		121.40	3127264	2924830
青岛城建印象港	李沧区	95.39	1839023	1673523
		96.09	1872122	1684939
		107.39	2123959	1917018
北京城建国誉府	城阳区	104.67	1703923	1567609
		120.02	2082588	1915981
龙湖光年	西海岸	147.47	1746965	1696965
		89.6	1086550	1036550
万科翡翠长江	西海岸	211.02	4532911	3986278
		191.45	4407843	3879981
		163.38	3666666	3189332
保利锦上	西海岸	120.25	2079844	1918578
		120.25	2100046	1937213
		120.25	2120128	1955738
青铁泉悦城	即墨	107.88	1012936	972419
		107.88	1069715	919955
		107.88	1067444	918002
		107.88	1024292	819434

(特价房信息仅供参考,最终解释权归开发商所有)

青岛市自然资源和规划局关于观海文化科技产业园规划方案进行社会公示的公告

为加强公众参与,发挥公众在我市规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定,对崂山区株洲路以南、科苑经三路以西、高云路以东观海文化科技产业园规划方案进行社会公示,欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下:

一、公示项目基本情况:

1.建设单位:青岛琴海之韵实业有限公司

2.建设项目:观海文化科技产业园

3.建设地点:崂山区株洲路以南、科苑经三路以西、高云路以东

4.公示阶段:规划方案

二、公示方式:青岛城市展览馆公示厅(东海东路78号)、青岛市自然资源和规划局政务网站及项目现场

三、公示时间:2023年12月8日——2023年12月14日

现场公示时间:2023年12月11日——2023年12月13日

四、反馈方式:青岛市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示厅意见箱及现场公示意见箱

咨询电话:崂山区工业和信息化局0532-88998793;崂山规划分局0532-88893328

青岛市地铁工程建设指挥部办公室、青岛市自然资源和规划局、青岛地铁集团关于青岛市地铁7号线二期工程地面附属设施进行社会公示的公告

为加强公众参与,发挥公众在我市规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》《青岛市城市风貌保护条例》等法律、法规以及政务公开有关规定,对青岛市地铁7号线二期工程地面附属设施进行社会公示,欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下:

一、公示项目基本情况:

1.建设单位:青岛地铁集团有限公司

2.建设项目:青岛市地铁7号线二期工程地面附属设施

3.建设地点:青岛市李沧区、城阳区、即墨区

4.公示阶段:批前公示

二、公示方式:青岛地铁官网 <http://www.qd-metro.com>、项目现场(即墨区墨城路与淮沙河一路交叉口南侧)、青岛城市展览馆公示区(东海东路78号)

三、公示时间:2023年12月9日——2023年12月15日

现场公示时间:2023年12月9日——2023年12月11日

四、反馈方式:电子邮箱、项目现场公示意见箱、青岛城市展览馆公示厅意见箱。

咨询电话:55770000 83893254

邮箱:dxlgh@163.com

青岛西海岸新区自然资源局关于青岛柏格智能科技有限公司项目规划及建筑方案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,对青岛柏格智能科技有限公司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,现将有关事项通告如下:

一、公示项目基本情况:

建设单位:青岛柏格智能科技有限公司

建设项目:工业智能化生产基地建设项目

建设地点:珠山东路东侧、长春北路北侧

设计单位:山东兴华建设集团有限公司

公示阶段:规划建筑方案

公示内容:项目用地面积26223㎡,新建1#、2#厂房、办公楼。总建筑面积31917.98㎡。地上建筑面积31338.41㎡,其中1#厂房建筑面积17263.71㎡,2#厂房建筑面积8674.42㎡。办公楼建筑面积5400.28㎡,地下建筑面积579.57㎡。容积率1.67,绿地率3%,建筑密度53.05%,停车位93个。

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:85166673, 建设单位:17660681876

四、公示时间:

2023年12月9日至2023年12月15日

挂失声明

权威 快捷 省钱

●遗失青岛市城阳区行政审批服务局2023年7月24日核发予城阳区王刘发小吃店的统一社会信用代码:92370214MACQQE5X46的营业执照正本,声明作废。

●遗失由青岛市城阳区食品药品监督管理局于2018年12月18日核发予天津新致餐饮管理有限公司城阳分公司的许可证编号为:JY23702140115758号的食物经营许可证副本,声明作废。

●遗失青岛马王物流有限公司鲁US2132于2023年8月5日到期的纸质版道路运输证,运输证号:

声明

遗失我单位法人章一枚(法人:王晓明),声明作废。

山东明源有富商贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚,编号:3702845643441,声明作废。

黄岛区鑫钰源泉务中心

声明

遗失我单位公章一枚,声明作废。

山东明源有富商贸有限公司

声明

遗失我单位公章一枚,编号:3702810039817,声明作废。

青岛海众元亨热能有限公司

公告

根据社区城市化转型工作要求,青岛市城阳区城阳街道西田社区居委会的债权债务全部由青岛市城阳区城阳街道西田社区股份经济合作社承接。

特此告知各债权人、债务人。

联系地址:青岛市城阳区城阳街道西田社区

联系人:李正保 联系电话:0532-87745562

青岛市城阳区城阳街道西田社区居民委员会

青岛市城阳区城阳街道西田社区股份经济合作社

2023年12月7日

高端 主流 权威 亲民

媒体合作热线

66988527

青岛市崂山区株洲路190号

通知

王程(工号33879):

请你于本通知登报之日起7日内到公司办理相关劳动手续,逾期不办,将按有关规定处理。

中车青岛四方机车车辆股份有限公司

2023年12月7日

补充公告

我局于2023年11月23日发布的国有建设用地使用权网上拍卖出让公告(即自然资源储告字[2023]5号)中的JY23-6号地块出让活动因故中止。

青岛市即墨区自然资源局

2023年12月7日

美德健康生活方式

公益广告

节俭绿色

俭以养德 简约适度 低碳生活