

今年以来，市拆违治乱办持续深化拆违治乱，在重点难点上再突破、再加力——

# 聚焦“群众满意”，青岛已拆除各类违建256万平方米

违建治理关系项目落地，关系城市品质提升，更关系民生福祉。

今年上半年，市拆违治乱办按照市委市政府部署，聚焦建设“群众满意的城市管理”核心目标，将群众反复投诉的违建问题“打开来分析”，已拆除各类违建256万平方米，办结一批群众反映强烈的“硬钉子”问题，推动一批重点项目落地，群众获得感、幸福感持续提升的同时，也为城市发展打开了新空间。



■崂山区人民医院项目用地(拆除前)。



■崂山区人民医院项目用地(拆除后)。

## 聚焦“群众满意”，切实解决“急难愁盼”

“这些年来楼院环境脏乱差等问题得到了彻底解决，我们居民都很满意！”今年6月21日，对于住在李沧区浮山路街道九水路132号院的居民来说，一直困扰他们的楼院违建拆除后，小区面貌迎来“新生”。

从2020年开始，该违建当事人占用公共空间私搭乱建，共建设了四处总面积为212.91平方米的违建。其间，该小区业主多次投诉，李沧区综合行政执法局及浮山路街道执法人员按照法定程序予以查处，当事人先后进行行政复议、行政诉讼等一系列法律程序。今年6月18日，李沧区综合行政执法局会同浮山街道、公安李沧分局对当事人违建部分强制拆除，并于6月21日全部拆除完毕，让小区业主们吃上了“定心丸”。

今年以来，市拆违治乱办聚焦建设“群众满意的城市管理”核心目标，在解决群众关切上重点发力，将青诉即办、12345政务热线等投诉违建问题“打开来分析”，靶向施治“急难愁盼”。上半年共办理解决包括市南区燕儿岛路青岛饭店楼顶平台、李沧区九水路132号等违建难题902个，“问题清单”正逐步变为“满意清单”；“即查即拆”市北区太清路、城阳区璀璨天樾小区、胶州市陆家村工业园等新增违建312处，新增违建月均投诉量较去年下降22.5%，治违态势持续向好。同时，市拆违治乱办将拆违与老旧小区改造紧密结合，将2024年列入改造计划的老旧小区全部纳入“无违建”楼院创建范围，把民生领域的“市办实事”当作拆违治乱的“头等大事”，集中开展违建治理，目前已整治完成西海岸新区环城小区、平度市东宁园、莱西市长安人家等“无违建”楼院272个，拆违5.53万平方米。

只有坚持拆改结合、整体提升，才能有效改善拆后区域环境，才能让群众拥有实实在在的获得感。

位于市南区延安三路133号的地块上有大量临时建筑物，由于建设时间跨度较大，逐渐形成脏乱差的环境。根据群众诉求，市南区综合行政执法部门组织对场地内的超期临建进行拆除，地块产权单位对该地块改造后建成停车场，新增车位260个，有效解决了周边停车难的问题。

今年以来，市拆违治乱办通过拆违已助力新建停车场17处、停车泊位5100个，新增口袋公园、休闲绿地62处。

## 围绕中心工作，助力产业项目落地

中韩建材市场曾是中韩街道为民办实事而专门设立的便民市场，近年来该区域内私搭乱建、占道经营等现象屡禁不止。而且该区域位于高压线下，存在极大安全隐患，周边群众反映强烈。

为彻底消除高压线下安全隐患，也为全市重点项目扫清障碍，崂山区综合行政执法局会同中韩街道开展了集中整治行动，坚持边摸排边动员的方式，精准入户动员，并联合下发整治通告，全面开展政策宣讲和暖心动员，最大限度争取当事人的理解和配合。在此过程中，针对搬迁困难业户，还根据实际情况留出合理的搬迁时间，有序组织腾空房屋。最终，该区域共拆除违建1.1万余平方米，在有效消除安全隐患的同时，也为中韩安置区项目建设落地扫清了障碍。

今年以来，市拆违治乱工作紧密围绕全市中心工作，聚力在“保项目、提品质、促长效”上打头阵、当先锋，全力为低效片区、城中村改造建设保驾护航，拆除建设片区内违建42万平方米，腾退土地72万平方米，已助力崂山区中韩社区安置项目、即墨区农副产品批发市场停车场改造项目等90个项目顺利推进，实现拆违治乱和更新建设协调同步。崂山区深圳路等64条重点道路完成整治，市南区中苑码头、西海岸新区三沙路西侧等沿海一带4.5万平方米违建实现“清零”，崂山区双龙园等浮山周边违建得到有效解决，城区环境得到进一步优化提升。

为打好依法治违“持久战”，市拆违治乱办强化法治思维，严格依法办案，今年共查处违建案件248起，罚款1084万元，在处罚施工单位、没收实物等方面取得有力突破，形成了“处罚一案、警示一批、教育一片”的震慑效应，全市违建治理法治化、规范化水平迈上新台阶。

据介绍，今年下半年，市拆违治乱办将持续施力提升群众满意度，坚持以“群众满意”为第一标准，常态化开展群众诉求问题“打开来分析”，再办结群众反映强烈的一批“硬钉子”问题，解决好群众“急难愁盼”。同时，持续推进核心城区违建整治，紧盯重点道路、居民楼院等区域，年底前完成100条以上重点道路违建“清零”，打造“无违建”楼院不少于300个，创建“无违建”社区30个，将拆违治乱与环境整治、城市“微更新”等结合起来，以拆违促改造，进一步提升城市环境品质。

(贾臻 颜永滨 曹明飞)



■城阳区丰沛路违建拆除前状况。



■城阳区丰沛路违建拆后场地。



■城阳区丰沛路违建拆后场地新建公园效果图。

# 热点区域角逐升级 以价换量加剧分化

7月青岛楼市数据出炉：新房成交量环比下滑 二手房市场小幅增长

## 高品质改善需求领跑

从商品住宅各区域成交情况来看，7月青岛新建商品住宅成交主力依然集中在西海岸新区、即墨区、城阳区和胶州市。数据显示，西海岸新区签约1004套、约12.35万平方米，占全市签约总量的23.6%；紧随其后的是即墨区，签约559套、约6.63万平方米，占比12.7%；城阳区位居第三，签约474套、约5.96万平方米，占全市签约总面积的11.4%；胶州市紧随其后，签约497套、约5.9万平方米，占比11.3%。

从区域数据来看，青岛市场依旧分化，影响到整体成交数据，也影响到房企的战略版图。前7个月去化较好的项目，要么占据核心位置，具有支撑性要素，要么是价格优惠力度较大。改善型产品增配明显，中高端产品成为市场供应主力。从板块来看，东李世博园板块和张村河板块由于地理位置优越和大量的土地上市，吸引了众多房企进驻，成为竞争激烈区域。张村河片区定位相对高端，各楼盘在产品品质上下功夫的同时，部分楼盘在价格上出现了一定的松动。东李世博园片区则因在售、待售楼盘众多，竞争压力更大，青山湖畔、招商璀璨公园、昆仑麓湾等多个楼盘已纷纷加入到以价换量的行列。

1-7月新建商品房销售金额TOP20的开发商，合计总销售金额约451.96亿元，占青岛整个市场45.0%，占比略有下滑，本地房企占据半壁江山。海信地产在青岛市场份额占比越来越高，海信君玺、海信海德山庄、海信依云小镇等楼盘热销，带动海信地产签约量坐上冠军宝座，共计签约64.03亿元、30.63万平方米。海信地产的这一成绩反映了其在产品开发、市场定位和营销策略方面的成功。凭借其品牌影响力和高质量的产品，满足了市场对高品质住宅的需求，特别是在改善型住宅市场方面表现出色。中国金茂以签约37.74亿元位居第二，金茂中欧国际城、西海岸创新科技城、大云谷金茂府项目签约活跃。在瑞源名嘉府、瑞源名嘉国际项目签约活跃的带动下，瑞源集团签约量猛增，排名跃至第三位，共



进入7月以来，政策层面持续发声，不断重构楼市信心。据锐理数据统计，青岛新房成交量出现环比下滑，二手房市场则表现出小幅增长。7月，部分区域竞争激烈，以价换量吸引了不少购房者，但市场整体表现较为平淡。业内人士分析，目前市场仍处于低位运行状态，区域市场的分化加剧强化了市场的优胜劣汰，未来核心区域有望企稳反弹。

看，140平方米以上面积段房源成交占比11.2%，为近5个月来最高值。

本报楼市观察员李鹏飞认为，通过7月的交易数据可以看到，青岛二手房市场表现相当亮眼，尤其是在整体市场低迷的情况下，二手房成交量不降反升，这说明了二手房市场的自由化和均衡性更强。新房市场虽然在一些热门项目上依然保持热度，但整体表现相对平稳。对于购房者而言，二手房的现房和价格优势明显，使得在选择时更具吸引力，但购房者在选择时要注意不同区域的市场表现，做出更理性的决策。

购房门槛不断降低

楼市政策也在变动。7月，5年期LPR降到3.85%，青岛首套房利率降至3.15%。城阳区和西海岸新区推出了“以旧换新”政策，其中城阳区每套房补贴1.5万元到2万元，西海岸新区有17个项目参与，还保留旧房所在学区的人学资格。

从需求结构来看，据卓易数据，1-7月全市商品住宅去化中，100平方米以下商品住宅的占比19.03%，100-120平方米面积段商品住宅成交最多占比37.5%，与120-150平方米面积段商品住宅加起来合计约占69%。从住宅项目本身来看，市场需求对品质及产品的创新要求更高，改善型产品增配明显。随着产品档次升级，中高端改善产品成为供应主力；另一个趋势是，去年年底以来，主城区的刚改产品项目增加，尤其是老四方和东李出现小户型产品，毛坯也成为趋势，目的是降低总价和购房门槛。

锐理数据山东区域总经理刘元婧认为，当下品质改善及高改需求更为活跃，同时要想实现热销，离不开三大要素：核心地段——土地本身具备高价值属性；高品质产品——不但产品设计好、品质细节也要好、实景展示更要好，才能真正触动改善者心声；优质服务力——不只是案场服务，还有交房口碑、物业服务口碑等等，谁能保障交房和入住品质，谁才能真正赢得客户。

吕蕾

二手房市场表现平稳

二手房方面，据青岛网上房地产不完全统计，7月，青岛市二手房成交6267套，环比上涨2%。

具体来看，西海岸新区成交1467套，市北区成交977套，城阳区成交958套，即墨区成交621套，李沧区成交621套，胶州市成交466套，市南区成交448套，崂山区成交329套，平度市成交235套，莱西市成交145套。从热搜小区来看，据青岛贝壳研究院统计，7月，鲁信长春花园居热搜榜首，维多利亚湾和山海湾位居第二和第三。从热销户型来

关注低密、园林、户型等产品属性。而高端改善市场的活跃反映了购房者对高品质生活的追求，以及对稀缺资源的需求。

计网签28.27亿元。天一仁和以签约27.94亿元紧随其后，特别是崂山区前海地段的高端豪宅项目——天一仁和吾疆，成为市场关注的焦点，为整体业绩贡献了显著的份额，单独签约金额11.47亿元，签约套数为63套。华润置地以签约25.43亿元跻身房企榜单第五位。

面对多变的楼市格局，各房企也在不断调整自己的拿地及推盘节奏。纵观今年1-7月各房企的成交金额排行榜，不难发现，一些前些年表现强劲的全国性房企，名次正在倒退；一些拿地积极的青岛本土房企，正开创出新的局面，房企排名出现了不小的“洗牌”。

从榜单中也可以发现，高品质改善型楼盘在市场上占据优势，购房者不仅关注地段、配套等要素，同时随着购买力提升，更加

# 楼市

责编 徐晶 美编 时彦丽 审读 苗玲

## 上周40个大中城市住宅用地成交94万平方米

中指研究院消息，上周楼市同环比均上涨，环比小幅上涨7.15%，同比为近半年来首次转升，一二线城市均出现同环比同步上涨，三四线城市则仍保持下降。

一线城市中广深环比涨幅最大，深圳同比上涨最为明显。库存整体环比略降，北京降幅最大。40个大中城市住宅用地成交94万平方米，土地出让金58亿元。房企非银融资类型以中期票据、公司债券为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。房企拿地集中在合肥、南京、成都、温州等城市。其中，绿城27.16亿元斩获杭州主城首宗不限价宅地，溢价率达39.57%。

宗和

## 市南区发布配租公告 697套房源等您申请

近日，青岛市市南区住房保障部门发布2024年公共租赁住房配租公告。本次配租房源共计697套，其中新建项目包括奋进路项目84套(奋进路453号)、东平路项目248套(云南路8号)、延吉路项目20套(延吉路181号)；二次配租项目包括金华路项目(市北区金华路46号、湖清路22号)202套、奋进路项目123套(奋进路471号)、市南区台西三路48号50号项目12套、石村路6号项目8套。

本次配租面向已在市南区取得《青岛市公共租赁住房准予登记通知书》(含原《青岛市保障性住房准予登记通知书》)且在有效期内的户籍家庭。市场租金标准按照届时青岛市物价主管部门的标准为准。

辛文