

# 分羹双11 买房也能捡便宜

抢抓四季度营销窗口期 房企持续以价换量

## 银十爽约 房企忙冲量

“金九银十”是房地产市场的传统销售旺季，今年9月在政策的拉动下，青岛楼市有了一次小幅上涨。但到了10月，似乎又回到了一个月前的冷清。数据显示，10月岛城新房成交7521套，环比下滑26.6%，成交面积约90.28平方米，环比下滑34.5%，成交总价约147.33亿元，环比下滑31.7%。与去年同期相比，10月岛城新房成交套数、成交面积、成交总价也均下滑。从新房成交区域分布来看，10月西海岸、胶州、城阳、即墨四地新房成交超千套。具体来看，10月西海岸新区新房成交1381套，胶州市新房成交1324套，城阳区新房成交1309套，即墨区新房成交1011套。

此外，市北区新房成交874套，平度市新房成交648套，李沧区新房成交365套，崂山区新房成交318套，莱西市新房成交286套，市南区新房成交5套。从各区市新房成交环比变化来看，上月，除李沧、即墨、平度三地新房成交较前一个月环比上涨外，其余区市新房成交均较前一个月下滑。另据青岛锐理数据，1—10月青岛新房合计签约110971套，约1341万平方米，签约总金额1959亿元，签约面积同比下滑3.8%，金额下滑4.6%，签约单价约14609元/平方米，同比下滑0.9%。

## 主打特价 优惠很实在

销量不佳导致库存压力大，临近年底，开发商还要面临银行贷款到期的压力，很多上市房企更要面临公布全年销售数据的关口。冲量，也就成了楼市年底最重要的关键词。如何完成冲量？当然是优惠先行。几天前，李沧某楼盘就推出了双11的重磅优惠：最高优惠92折。该楼盘营销人员表示：“此次优惠是这些年力度最大的，一套房子下来购房者至少能省十万元。”有人主打特价房，有人送购房大礼。

据了解，针对双11活动，某楼盘给出赠送装修基金和全套家电的优惠。此外，记者走访发现，虽然部分开发商没有直接打出双11的旗号，但是促销力度却一点儿也不逊色。而且不仅是周边区域，就连市区的热门楼盘也进入折扣时间。浮山后某热门大盘，双11特价活动就推出了95折的优惠，以3.5万元的单价计算，一套150平方米的新房可以省下25万元左右。

当然，市区热门区域都可以做到95折，那么周边区域今年双11就更值得期待。西海岸新区部分楼盘的折扣可以优惠到9折，还有力度更大的鳌山卫片区某楼盘，认购折扣可以达到8折。而且除了折扣大之外，记者还注意到，前几年送车位、送装修基金、送家电等促销活动，在今年已经销声匿迹，取而代之的是，开发商要么直接打折，要么在贷款、首付方面给予现金优惠，让利优惠更直接明了。

## 分羹市场 线上忙送礼

作为双11的发起者，淘宝天猫等电商平台，曾信心满满地进军房地产行业，但一度不被市场认可。而今年，天猫似乎又卷土重来，提出“回血双11”的口号。与华润、绿城等房企合作，用网上卖房的形式拓展客源。为了达到吸引客流的目的，从11月1日起，就安排了直营店专区、主题直播、云主题、楼盘测评等多个精彩环节，同时还有11111元的订房礼等项目。对于如此这般线上卖房，业内人士告诉记者，天猫、京东在线上卖房，更多的还是“蹭热度”，让项目获得更多的知名度。当然，如果有买房打算的购房者，还是可以通过这样的渠道来薅点羊毛。

比起天猫等电商平台，类似贝壳找房这样的线上渠道商，在每年双11大战中，表现得更为专业。比如今年双11来临之际，贝壳找房发起了线上“安家潮购节”，联动青岛60余项新房项目，推出特价房、折扣优惠等利好。据了解，本次“安家潮购节”，贝壳设置了多项购房福利，11月11日到13日，通过贝壳合作经纪人购买新房或二手房，均可参与线上抽奖，100%中奖，最高可得5000元现金。

另外，活动还释放了3万元或5万元的购房津贴，抽中的用户在完成购房手续后，可以直接APP提现，贝壳直接补贴。



每到11月都是重要的消费节点，今年也不例外。11月1日起，很多人都在网上忙着“交尾款”。明天就是11月11日，也就是双11的正日子，不仅是线上消费即将进入高潮，以往对双11不敏感的房地产行业，在经历“金九银十”爽约之后，面对全年任务压力，眼下也不惜全力冲刺，以双11为噱头，开启优惠大战。送车位、分期首付等优惠层出不穷，而且和当年花样套路多不一样，今年双11更多的开发商乐意和你直接谈折扣。有业内人士告诉记者，这波促销大战中部分央国企和优质民企的促销力度反而更大，原因是这些房企急于在四季度冲刺业绩，不得不采取以价换量的方式。



资料图片

## 土地上新 青岛四批次供地计划出炉

11月7日，青岛市自然资源和规划局发布开展2022年第三次土地资源线上推介的通告，统筹各区市近期拟供应住宅用地。此次涉及地块共14宗，面积约908亩，主要分布在市北区、李沧区、西海岸新区、城阳区、即墨区。

记者从推介公告中发现，本次推介中，市北区供应2宗地、李沧区供应3宗地、西海岸新区供应4宗地、城阳区供应4宗地、即墨区供应1宗地。其中市北区SF0102-013地块位于市北区国际邮轮港区启动区，新冠高架以西、规划陵县支路以南，用地面积约9351.6平方米。该地块周边现状建成道路有新冠高架、港平路和邮轮港路，西侧为中联自由港，北侧为山港大厦。该地块现状为空地。该地块周边现状建成道路有新冠高架、港平路和邮轮港路，西侧为中联自由港，北侧为山港大厦。毗邻建设中的地铁2号线邮轮港站。地块所在区域为青岛国际邮轮港区启动区。该地块用地性质由商业商务混合用地调整为商住混合用地，商住比3:7，容积率8.0。周边地块性质基本为商业商务。而中车四方厂区二期SF0702-100地块位于杭州路、兴隆路、兴隆一路、胶济铁路围合区域内，中车四方厂区保护更新规划及

控规单元调整SF0702-100地块，占地约170亩，已完成土地整理工作，具备开工条件。地块位置优越，南接市南区，北连李沧区，东邻崂山区，西濒胶州湾，距环湾大道1.7公里，距杭鞍高架路1公里，3周边1—3公里范围内有地铁小村庄以及四方长途站，项目地块交通十分便利。周边有海云庵、百年港口、四方路历史文化街区、啤酒博物馆等，地块用地性质为居住商业道路公园绿地混合用地，用地面积11.35公顷，容积率1.76，建筑面积19.97万平方米，其中住宅建筑面积不超过13.48万平方米。

李沧区供应的3宗地块均为居住用地，分别为惠水路以南、宾川路以东LC0303-41地块，遵义路以北、祥云路以东LC0803-204地块，世园大道以北、天水路以南LC0604-05地块；西海岸本次供应4宗地，包括2宗商住、2宗住宅，其中，开拓路以西、淮河路南商住地块规划建设面267036平方米，为本次供应地块中规划面最大地块。

城阳区此次供应3宗住宅、1宗商住混合地块，其中2宗地块位于青岛轨道交通产业示范区、2宗地块位于河套街道；即墨区本次供应1宗地，位于青岛蓝谷新兴街以东、良泉仙居以北、天泰桃花源以西，为住宅用地，土地面积172.67亩，为本次供地中土地面积最大地块。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

### 市场动态

## 欢乐滨海城片区中部两地块控规调整

记者从市自然资源和规划局获悉，市北区欢乐滨海城片区SF1002-31、40地块控制性详细规划调整(草案)批前公示，规划位置为市北区欢乐滨海城片区中部。

在保证公园完整性和绿地面积不减少的前提下，为进一步优化滨海岸线的连续性，增加滨海公共开放空间的通透性、公益性、适宜性，规划拟将公园绿地和文体用地进行整合和统筹设计、同步实施，将更多的公园绿地在滨海、临海、面海地段布置，优化

公园绿地位置，全面贯通滨海公共开放空间，打造市北区滨海公园绿地标志性节点。结合公园绿地，同步规划建设集运动、文化、休闲、展览为一体的全新文旅综合休闲中心。同时，总用地面积落实了现状实测的海岸线位置和实际界限及面积，恢复了0.18公顷海域。

根据公示规划显示，拟将SF1002-31地块文化设施用地、SF1002-40地块公园绿地合并为一宗地(SF1002-31地块)，用地性质为文化体育公园绿地混合用地。

观海新闻/青报全媒体记者 王冰洁