

銀十爽約 房企忙沖量

“金九銀十”是房地產市場的传统銷售旺季,今年9月在政策的拉動下,青島樓市有了一次小幅上漲。但到了10月,似乎又回到了一个月前的冷清。数据显示,10月島城新房成交7521套,环比下滑26.6%,成交面积約90.28平方米,环比下滑34.5%,成交总价約147.33亿元,环比下滑31.7%。与去年同期相比,10月島城新房成交套数、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、約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%,签约单价約14609元/平方米,同比下滑0.9%。

主打特價 優惠很实在

銷量不佳导致庫存压力大,臨近年底,開發商還要面臨銀行貸款到期的压力,很多上市房企更要面臨公布全年銷售数据的关口。沖量,也就成了樓市年底最重要的关键词。如何完成沖量?当然是優惠先行。几天前,李沧某楼盘就推出了雙11的重磅優惠:最高優惠92折。該楼盘營銷人員表示:“此次優惠是这些年力度最大的,一套房子下來購房者至少能省十萬元。”有人主打特價房,有人送購房大禮。

据了解,针对雙11活动,某楼盘给出贈送裝修基金和全套家電的優惠。此外,記者走訪发现,虽然部分開發商沒有直接打出雙11的旗号,但是促銷力度却一点儿也不逊色。而且不仅是周边区域,就连市区的熱門楼盘也进入了折扣时间。浮山后某熱門大盤,雙11特價活动就推出了95折的優惠,以3.5萬元的单价計算,一套150平方米的新房可以省下25萬元左右。

当然,市区熱門区域都可以做到95折,那么周边区域今年雙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,还有力度更大的藍山卫片區某楼盘,認购折扣可以达到8折。而且除了折扣大之外,記者还注意到,前几年送車位、送裝修基金、送家電等促銷活动,在今年已经銷声匿迹,取而代之的是,開發商要么直接打折,要么在貸款、首付方面給予現金優惠,让利優惠更直接明了。

分羹市場 線上忙送禮

作为雙11的發起者,淘寶天貓等電商平台,曾信心滿滿地進軍房地產行業,但一度不被市場認可。而今年,天貓似乎又卷土重來,提出“回血雙11”的口號。与華潤、綠城等房企合作,用網上賣房的形式拓展客源。为了达到吸引客流的目的,从11月1日起,就安排了直營店专区、主题直播、云主题、楼盘测评等多个精彩环节,同时还有11111元的訂房禮等项目。对于如此这般線上賣房,有業內人士告訴記者,天貓、京東在線上賣房,更多的还是“蹭热度”,讓項目获得更多的知名度。当然,如果有買房打算的購房者,还是可以通过这样的渠道来薅点羊毛。

比起天貓等電商平台,类似贝壳找房这样的線上渠道商,在每年雙11大战中,表现得更为专业。比如今年雙11來臨之際,贝壳找房发起了線上“安家潮購节”,联动青島60余个新房項目,推出特價房、折扣優惠等利好。据了解,本次“安家潮購节”,贝壳设置了多项購房福利,11月11日到13日,通过贝壳合作經紀人購買新房或二手房,均可参与線上抽獎,100%中獎,最高可得5000元現金。

另外,活动还釋放了3萬元或5萬元的購房津貼,抽中的用戶在完成購房手續后,可以直接APP提現,贝壳直接補貼。

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000



資料圖片

土地上新 青島四批次供地計劃出爐

11月7日,青島市自然資源和規劃局發布開展2022年第三次土地資源線上推介的通告,統籌各區市近期擬供應住宅用地。此次涉及地塊共14宗,面積約908畝,主要分布在市北区、李沧区、西海岸新区、城阳区、即墨区。

記者從推介公告中發現,本次推介中,市北区供應2宗地、李沧区供應3宗地、西海岸新区供應4宗地、城阳区供應4宗地、即墨区供應1宗地。其中市北区SF0102-013地塊位于市北区國際郵輪港區啟動區,新冠高架以西、規劃陵縣支路以南,用地面積約9351.6平方米。該地塊周边現狀建成道路有新冠高架、港平路和郵輪港路,西側為中聯自由港,北側為山港大廈。該地塊現狀為空地。該地塊周边現狀建成道路有新冠高架、港平路和郵輪港路,西側為中聯自由港,北側為山港大廈。毗鄰建設中的地鐵2號線郵輪港站。地塊所在區域為青島國際郵輪港區啟動區。該地塊用地性質由商業商務混合用地調整為商住混合用地,商住比3:7,容積率8.0。周边地塊性質基本為商業商務。而中車四方廠區二期SF0702-100地塊位于杭州路、興隆路、興隆一路、胶濟鐵路圍合區域內,中車四方廠區保護更新規劃及

控規單元調整SF0702-100地塊,占地約170畝,已完成土地整理工作,具備開工條件。地塊位置优越,南接市南区,北連李沧区,东鄰崂山区,西瀕胶州灣,距環灣大道1.7公里,距杭鞍高架路1公里,3周边1—3公里範圍內有地鐵小村庄以及四方長途站,項目地塊交通十分便利。周边有海云庵、百年港口、四方路历史文化街區、啤酒博物館等,地塊用地性質為居住商業道路公園綠地混合用地,用地面積11.35公頃,容積率1.76,建築面積19.97萬平方米,其中住宅建築面積不超過13.48萬平方米。

李沧区供應的3宗地塊均為居住用地,分別為惠水路以南、賓川路以东LC0303-41地塊,遵義路以北、祥云路以东LC0803-204地塊,世園大道以北、天水路以南LC0604-05地塊;西海岸本次供應4宗地,包括2宗商住、2宗住宅,其中,開拓路西、淮河路南商住地塊規劃建面267036平方米,為本次供應地塊中規劃建面最大地塊。

城阳区此次供應3宗住宅、1宗商住混合地塊,其中2宗地塊位于青島軌道交通產業示范區、2宗地塊位于河套街道;即墨区本次供應1宗地,位于青島藍谷新興街以东、良泉仙居以北、天泰桃花源以西,為住宅用地,土地面積172.67畝,為本次供地中土地面積最大地塊。

觀海新聞/青島早報記者 劉鵬

市場動態

歡樂濱海城片區中部兩地塊控規調整

記者從市自然資源和規劃局獲悉,市北区歡樂濱海城片區SF1002-31、40地塊控制性詳細規劃調整(草案)批前公示,規劃位置為市北区歡樂濱海城片區中部。

在保證公園完整性和綠地面積不減少的前提下,為進一步優化濱海岸線的連續性,增加濱海公共開放空間的通透性、公益性、適宜性,規劃擬將公園綠地和文体用地進行整合和統籌設計、同步實施,將更多的公園綠地在濱海、臨海、面海地段布置,優化

公園綠地位置,全面貫通濱海公共開放空間,打造市北区濱海公園綠地標志性節點。結合公園綠地,同步规划建设集運動、文化、休闲、展覽為一体的全新文旅綜合休闲中心。同时,总用地面積落實了現狀實測的海岸線位置 and 實際界限及面積,恢復了0.18公頃海域。

根據公示規劃顯示,擬將SF1002-31地塊文化設施用地、SF1002-40地塊公園綠地合并為一宗地(SF1002-31地塊),用地性質為文化体育公園綠地混合用地。

觀海新聞/青報全媒體記者 王冰洁