

小鹏看房 拨拨灵 82888000

在政策利好和市场需求的共同推动下,青岛楼市的成交量出现了明显的增长。特别是在今年10月份,青岛市房地产总成交量达到12265套,同比增长15.2%。其中,新房成交量5621套,同比增长7.8%;二手房成交量6644套,同比增长22.3%。这一数据表明,青岛楼市正在逐渐走出低谷,迎来新的发展机遇。而在这些数字背后,是购房者逐渐放弃观望。

# 楼市持续向好 他们选择“上车”

## 青岛楼市迎来新的发展机遇 听购房者讲述自己的心路历程

### 政策利好 抓紧“上车”

“对我诱惑最大的还是政策,要知道和去年比仅仅是利息就给我省下了100万元。”上周,在海信君玺售楼处,记者见到了刚刚签完购房合同的王先生。他在这里刚刚认购了一套120平米的新房。虽然面积不算太大,但这里地处张村河核心区域,4.5万元一平米的单价相对较高,按总价计算需要将近550万元。“我是从去年就开始看房,当时觉得张村河是未来发展的核心区域,所以重点就在看这一区域的房子。”

“比来比去觉得君玺这边的硬件配套不错。”王先生告诉记者,他对房子比较满意,但是周边环境还是一片大工地,对未来还有不确定性。当然最重要的是总费用有点超标。“当时房贷利率是4%,按照这个利率计算我每个月要还2.2万元的贷款,压力还是不小。”王先生告诉记者,之后虽然经常关注这边的房子,但一直没有下定决心。

今年6月,青岛市房贷利率下调至3.6%,王先生说自己曾经一度动心,但当时每月还款的金额还是超过两万元。“两万元是我心理的一个关口,按照当时的利率每月需要还20880元。”王先生说当时自己几乎都要准备入手了,但考虑到周边楼盘都有促销打折,而君玺当时并没有优惠,他决定还是再等等看。直到今年10月,利率再次下调,由此带来的连锁反应是整个楼市开启旺销模式,王先生认为时机已到。“和最早看房的时候相比,我每月可以少还将近3000元,利息总额少了超过100万元。”在11月11日,房贷利率又从2.9%上调至3.0%,王先生赶在11月8日办理贷款,“总利息又省了差不多10万元。”当然在他看来,房贷利率已经接近触底。“与公积金贷款利率非常接近,我认为已经到了‘上车’的时候了。”王先生告诉记者。



楼市继续保持回暖向好的态势。 资料图片

优惠见底 放弃等待

在王先生看房时,君玺楼盘价格一直坚挺,和王先生一直纠结贷款利率不同,在10月份刚刚入手海尚府一套140

平米新房的孙先生,更看重的是房子的优惠。“我最早是想买张村河附近的房子,但那边单价起步都在四万元,所以我开始把房源范围扩大。”海尔路附近的海尚府开始进入他的视野。“这里距离张村河不远,地铁口和学校是最吸引我的地方。”孙先生告诉记者,之所以选这里,原因是离自己之前住的房子不远,而且父母也在附近,工作单位也可以地铁直达,地铁站就在小区门口。而且最重要的是家门口的海尔学校,孩子过几年升学也必须早打算,当然这里的房价要比张村

河周边低5000元/平米。

“我也是从去年下半年开始看房,各种楼盘都在打优惠信息,我心里也在犯嘀咕,刚买了房就降价了怎么办。”孙先生说因为自己是换房,一直有房住,所以“买涨不买跌”的心理一直让他选择观望。直到今年国庆节假期,孙先生再次被售楼处的销售人员邀请到了现场。“一个是特价房确实便宜,3.4万元每平米的单价,比以前降了不少,另一个是现场购房的气氛,明显比之前来看房时更热烈。”在孙先生看来,楼市的拐点似乎已经不远。当然和前面的王先生类似,不断下调的利率,也让他每月还款的压力减轻了不少。

### 相关数据

#### 青岛楼市持续向好

住建部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,10月份全国新建商品房和二手房成交量同比增长3.9%,环比增长5.8%,实现同比、环比“双增长”。近年来,首次楼市“银十”超过“金九”。青岛的数据远远高于全国平均水平:根据相关机构数据统计,今年10月份全市房地产总成交量12265套,同比增长15.2%。其中新房成交量5621套,同比增长7.8%,二手房成交量6644套,同比增长22.3%。进入11月,青岛的楼市继续保持了回暖向好的态势。11月进入到第二个周,青岛市新房成交2191套,环比上涨6.8%,连续两周稳定在2000套以上;二手房成交2273套,环比上涨17.7%,单周成交量突破2200套,创2024年周度新高。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

# 供暖季开启 岛城物业动起来

本周,青岛正式开始进入供暖季,作为小区的大管家,物业公司也开始行动起来,针对供暖设施逐一检查。同时进入11月,不少物业公司对小区内景观开展维护工作,为即将到来的冬季做准备。

### 山东世纪物业 启动冬季环境维护准备

为保障各项目冬季环境整洁有序,不久前世纪物业便提前组织召开今冬明春环境维护工作部署会,确保及时清扫落叶、及时清理积雪,保障全体业主安全顺利供暖。公司各部门、各项目高度重视冬季环境维护工作,对冬季除冰除雪和落叶清扫各项准备工作进行跟踪落实,按要求提前储备、检查维护各种除冰除雪和落叶清扫设备工具,根据工作需要及时采购大扫帚、防风簸箕、垃圾袋以及除雪铲、融雪剂等,各项目做好值班工作安排,做好人员储备,根据天气情况及时启动应急预案。

为了应对供暖,公司也是高度重视,对前期供暖各项准备工作进行跟踪

落实,按要求提前检查维护各种供热设施设备,与相关供热单位提前对接,入户检查业主供热设施,对发现的问题及时上报协调处理,确定试压试运行准确时间,发布冬季供热通知和安全提示,确保今冬安全顺利供热。

### 海悦东林物业 积极应对供暖季

海悦东林物业凭借着多年的管理经验,为保证所服务区域的住户家中正常供暖,避免发生跑冒滴漏等现象,每年在供暖季来临前都会提前将有关注意事项温馨提示张贴在公共宣传栏、电梯内及时提醒业主,并通过管家专属手机、走家人户、电话通知等各种方式一一提醒,防止外地或外出业主不能看到张贴的信息,造成家中跑水。

同时工程人员加强对供暖设施、设备以及供暖管道等的巡视检查,发现问题及时上报供暖公司,特别是对空置房、公共区域的检查,物业工作人员更是格外用心。尽管在供暖试压前期做了各种各样的提醒告知工作,但仍有粗心的业

主不能做到家中留人检查情况,造成家中跑水,应对这种情况物业工作人员都会集中精力立即启动跑水应急预案,帮助业主协调供暖公司并清理家中积水,最大限度降低业主家中的损失。

### 信莱物业 开展“拾秋”落叶行动

“一叶落而知秋”,入秋以后天气渐凉落叶增多,枯黄的落叶散布在虎山路街道岳湖社区青峰小院的每一个角落,落叶虽美但也给清扫工作增添了一份负担。为保证业主居住环境质量,山东信莱物业管理有限公司青峰小院项目部积极组织人员开展“拾秋”落叶行动,将园区主干道和绿化带内金黄的落叶进行清扫,由于绿化面积大,树木繁多,为帮助保洁部外围人员减压,客服部、安保部齐上阵,公司工作人员全力以赴,做好秋季落叶清扫、收集、处置工作,创造清洁美丽的环境。“用心服务,保证服务,让业主住得舒心满意,是我们的服务宗旨。”青峰小院项目经理吴斌如是说。清扫中大家其乐融融营

造了一场热闹的“拾秋”活动,团队不仅细心清扫园区落叶,还将这些自然的馈赠编织成一幅别致的“爱心”造型,为园区增添了几分艺术的气息与季节的韵味。

### 山东新国贸物业 做好入冬服务保障工作

随着冬季的临近,山东新国贸物业服务有限公司启动“暖冬计划”,提前做好供暖系统检查维护、环境清理等各项冬季服务保障工作,确保所有业主和商业用户能够享受到温暖舒适的生活环境。

在实际工作中,物业人员仔细检查小区的供暖系统,确保小区供暖顺畅、温暖如春;对公共区域进行了全面的清扫和维护,保障了环境的整洁与安全;同时,加强对小区设施的巡查,及时修复可能出现的任何问题,让业主们能够安心度过每一天。此外,特别准备了一系列贴心服务,比如为行动不便的老人提供上门维修服务,为忙碌的上班族提供代收快递等便利措施,设立24小时服务专线,通过微信群或APP平台及时发布天气预警、供暖信息和物业服务动态。希望通过这些细致入微的服务,让每位业主都能感受到家的温暖,让这个冬天不再寒冷。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏