

青岛楼市  
喜出半年报

飞阅楼市

青岛房地产市场自去年下半年以来的颓势,在这个刚刚过去的6月彻底终结。同时,在6月市场“满分卷”的加持下,整个上半年市场表现“亮眼”,根据青岛网上房地产数据统计显示,2022年1月-6月,青岛新房共成交87765套,同比2021年上半年的79828套,上涨了10%。



■6月25日,青岛崂山区海信璞悦项目营销中心,市民在了解楼盘信息。 李鹏飞 摄影

## 西海岸新区半年成交近三万套

从青岛各区市新房成交量来看,上半年的青岛新房市场西海岸新区一枝独秀,据青岛网上房地产数据统计,1-6月份西海岸新区新房共计成交了29213套,占全市新房成交总量的33%,新房成交总面积达到了326496.8平方米,再次领跑青岛楼市。

位列第二名的是城阳区,上半年新房共计成交了16336套,新房成交总面积1888057.45平方米,单区新房成交量占比全市总成交量的19%。

位列第三的是即墨区,上半年新房共成交12974套,新房成交面积1464827.64平方米,单区新房成交量占比全市总成交量的15%左右。

紧随即墨区之后的为胶州市,上半年新房共成交12499套,新房成交总面积1531981.17平方米,单区新房成交量占比全市总成交量的14%。

除此之外,市南、市北、李沧、崂山主城区新房共计成交10521套,占比全市新房成交总量的12%左右。

## 利好叠加 6月青岛楼市飞跃

本报楼市观察员分析认为,上半年楼市数据如此亮眼,原因有三。第一,从5月份开始,青岛楼市陆续发布新政——5.20贷款利率下调、5.23公积金新政、6.3楼市新政,以及6.15公积金政策再加码,政策的不断释放,利好叠加,彻底改变了楼市自去年下半年以来的低迷状态,最终反映在了市场端。

第二,税费优惠刺激,青岛西海岸新区管委办公室日前发布了《关于实施新建商品房购房契税补贴的通知》,6月30日前,购房人完成新建商品房交易合同网签备案的,可给予购房人实缴契税额的40%补贴。也因此,使西海岸集中网签数量大涨。

第三,除了西海岸之外的其他区域,也存在集中网签的现象。以上的多重因素,直接造成青岛6月楼市“飞跃”,根据青岛网上房地产公布的数据统计,2022年6月青岛新房总计成交39219套,环比5月份(12904套)上涨了204%,新房成交总面积为4812669.45平方米;其中新建住宅成交26262套,环比5月(8851套)上涨了197%。

本报楼市观察员分析认为,以上因素中,第一条也就是青岛楼市新政组合拳起到了关键作用,而且就目前市场的综合表现看,下半年青岛楼市继续上扬的可能性较大。

## 市场挑战依旧 房企继续洗牌

值得注意的是,尽管整个上半年新房市场不错,但住宅市场依然同比出现下滑。

根据青岛网上房地产数据统计显示,2022年上半年青岛新建住宅总计成交63348套,与2021年上半年(新建住宅成交69358套)相比,下降8.67%。

从全国来看,市场挑战并不小,中指研究院企业事业部研究主管王琳提供了一组统计数字,2022年上半年,受外部因素以及需求预期偏弱等不利因素影响,房企销售业绩呈现负增长。其中,Top100房企销售额均值356.4亿元,同比下降48.6%,销售额破千亿房企9家,较去年同期(19家)减少10家;百亿房企85家,较去年同期(132家)减少47家。

Top100房企权益销售额均值为252.8亿元,同比下降49.4%。

另外,中指研究院数据显示,今年上半年全国300城共推出住宅用地规划建筑面积2.8亿平方米,同比下降44.3%;成交规划建筑面积1.9亿平方米,同比下降55.6%。

青岛房地产市场同样充满压力,尽管根据卓易数据统计,2022年上半年青岛新建商品房总成交金额13456442万元,同比上涨4%,但大多得益于6月份集中网签。据本报记者调查的情况来看,上半年青岛诸多房地产企业的实际的业绩完成情况,仍不及预期,年内销售去化压力很大,全年仍会有一定数量的房企出现业绩规模负增长。

因此,对于开发商来说,2022年下半年将是一个关键的“冲刺季”,从2021年下半年开始,整个房地产进入到新一轮周期后,经过一整年的洗牌,市场的新格局将在今年下半年最终“水落石出”,一批高杠杆、低品质、差服务的开发商将被市场淘汰,而那些重品质、重服务、稳健型的开发商将“强者恒强”。

对消费者来说,下半年楼市、开发商之间的竞争将会更加激烈,让利优惠活动将更加频繁,这将是进入楼市的好时机,但是同时,本报楼市观察员也提醒消费者,一定要选择品质开发商,远离那些高杠杆、差口碑、低质量的房企。 李鹏飞

# 青岛市即墨区自然资源局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

即自然资告字〔2022〕26号

经青岛市即墨区人民政府批准,青岛市即墨区自然资源局决定以网上拍卖的方式出让1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

## 一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

编号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划指标要求			准入产业类型	出让年限(年)	拍卖起始价(万元)	竞买保证金(万元)	增价幅度
				容积率	建筑密度	绿地率					
2022-26-1	田横岛省级旅游度假区女岛三路以东、疏港公路以南、女岛五路以西、女岛二路以北	6674	工业用地	≥1.5	≥40%	≤15%	电线、电缆制造业	50	306	306	10万元或10万元的整数倍

注:拍卖地块实际规划设计指标以及空间范围,以批准的规划方案为准,出让地块周边配套情况以现状为准。

## 二、耕地开垦费

竞得人除缴纳拍卖成交价款之外,还需缴纳耕地开垦费141.6375万元。

## 三、产业准入

地块按照“标准地”模式出让,根据《国民经济行业分类》中的二级目录,准入产业类别为电线、电缆制造业,竞得人竞得土地后,与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,同步与田横岛省级旅游度假区管委会签订《项目投资履约监管协议书》。

## 四、竞买资格要求

中华人民共和国境内的法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加。竞买人须单独申请。

土地出让成交后,竞得人须按《成交确认书》和《拍卖出让须知》中的规定与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,若竞得人为非青岛市即墨区工

商注册地的法人和其他组织,还须自土地成交之日起30日内在青岛市即墨区内成立独立法人资格公司(全资子公司),联合竞买的,需在青岛市即墨区内成立联合体的全资公司,再由新公司与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权出让合同变更协议》,方可作为建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营。竞买人在报名时应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

五、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得原则确定竞得人,但竞买报价超出最高限价时除外。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2022年7月26日10时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),在青岛市公共资源交易网(<http://ggzy.qingdao.gov.cn>)点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入‘网上交易’”进行。

七、竞买人可于2022年7月6日9时至2022年7月25日16时,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关

资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

八、竞买人可于2022年7月19日9时至2022年7月25日16时登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为2022年7月25日16时。竞买人与缴纳竞买保证金的缴款人名称须一致。

竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

九、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市即墨区自然资源局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则(试行)》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

## 十、竞买资格审查

本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度,详见拍卖出让文件。

## 十一、其他需要公告的事项

(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人可通过电话

(18866625196)联系咨询申请办理数字证书(CA)的相关事宜,数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)竞得人须按照约定的土地用途利用土地,不得擅自改变。若需要改变土地用途的,由出让人收回建设用地使用权后重新组织出让活动。

十二、联系电话

业务咨询电话:0532-58551739

数字证书(CA)青岛市即墨区受理点:青岛市即墨区市民大厅一楼7号窗口

数字证书(CA)联系电话:18866625196

青岛市即墨区自然资源局  
2022年7月6日

## 通告

因青岛市地铁15号线管线改迁施工过程中涉及部分管线过锦宏东路与宏平路交叉路口宏平路路段机动车道,锦宏东路与宏通路交叉路口宏通路路段车道,需占路挖掘埋设管道。占用时间为2022年7月10日至2022年8月31日,施工期间过往车辆请减速慢行,请按交通指示标志和现场工作人员指挥通行,有条件的车辆请提前绕行至锦绣路、省道503通行。

青岛市城阳区公路事业发展中心  
青岛市公安局城阳分局  
2022年7月6日

## 通告

因青岛市地铁15号线一期土建一标段三工区夏塔路站绿化迁改施工需要,自2022年7月6日至2022年8月20日,需临时占用黑龙江中路(夏塔路至赵红路)东半幅最外侧机动车道及人行道,用于绿化迁改施工。

施工期间每个临时占道长度80m,随绿化迁移施工推进,车辆行经施工现场须遵守交通标志的指示和现场工作人员的指挥,提前减速慢行或选择其他路线绕行。

青岛市城阳区住房和城市建设管理局  
青岛市公安局城阳分局  
2022年7月6日

## 青岛西海岸新区自然资源局

### 关于香江路以北、规划峨眉山路以西住宅项目规划及建筑方案进行批前公告的通告

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—区自然资源局—重点项目—规划批前公示。

长江东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人身份证件复印件放入意见箱。

三、咨询电话:建设单位13964233681;区

自然资源局86995762

公示时间:2022年7月11日至2022年7月17日

2022年7月6日

青岛日报公益验房团

66988557

新房三年“未达标”

康大还要拖多久?

开发商“两不”态度 让李先生维权陷入僵局

一次专业的验房,不但能诊断出“病症”,而且还能开出有效的“药方”。“最早在2019年11月验房,提出的验房意见还没有处理完,在2020年12月发现的全屋大面积脱落问题还有裂缝,在2021年8月验房发现的空鼓也没有维修处理,2022年2月复验依然问题一大堆,康大还要拖多久?”李先生联系记者诉苦。

新房交付拖三年 业主很憋屈

2022年1月13日和2022年2月17日,本报《楼市》周刊报道了西海岸新区康大叶语东山·锦园小区业主李先生新房维修问题,据李先生介绍,自己之前验过好几次房,之所以多次验房,是因为每次验房后将问题反馈给开发商,开发商告知已全部维修处理完,通知业主验房,但业主每次相信开发商去验房后,都发现之前的很多验房意见没有维修处理。对此,开发商相关人员答复只同意维修质保期内提出的问题,并且对于质保期内没有开发商签字的验房报告采取不承认的态度,而且开发商没有告知哪些问题超出维修质保期,只是告知要查底就再也没有消息。上周,业主李先生再次联系记者,表示其新房迟迟未修好,并希望能得到开发商关于售后维修的“负责任”的答复。

李先生认为,自己购买的是新房,但是一天没住,已经空置了近三年,从心理上难以接受。“从交房到现在,我这损失怎么算?次次修不好,迟迟不动工,我何时能住新房?”李先生说。

最新进展:开发商“两不”态度

开发商不愿给予维修质量的保证,不愿给予维修期限的答复,“两不”态度让李先生的房屋纠纷陷入了僵局。记者就此事联系了康大负责维修的许经理,截至发稿时,许经理未予答复。

记者采访了上海锦天城(青岛)律师事务所的毛国锋律师。“根据相关法律规定,开发商负有在保修期内为业主提供房屋维修的义务,在业主已经在保修期内提出维修要求,而开发商没有完成维修义务,虽然保修期已经届满并不能免除开发商继续维修的义务,开发商应当继续就未修复的问题给予维修,否则,业主有权向开发商进行索赔。”毛律师告诉记者。

维修多次为何仍存在如此多的硬伤?对于业主反馈的问题,记者再次联系了西海岸新区质监站,工作人员表示,西海岸新区质监站曾于2021年3月份和业主共同验房,表示当时就已经督促开发商尽快进行整改,对于现在房子还没有修好的情况,会继续和开发商保持沟通,督促其尽快为业主修好房子。对于康大叶语东山·锦园的问题,本报将持续关注。

李正