

青島樓市
喜出半年報

飛閱樓市

青島房地產市場自去年下半年以來的頹勢,在這個剛剛過去的 6 月徹底終結。同時,在 6 月市場“滿分卷”的加持下,整個上半年市場表現“亮眼”,根據青島網上房地產數據統計顯示,2022 年 1 月-6 月,青島新房共成交 87765 套,同比 2021 年上半年的 79828 套,上漲了 10%。

西海岸新房成交居榜首

上半年政策利好疊加 釋放樓市活力
我市新房共成交 87765 套 其中西海岸占三分之一



■6 月 25 日,青島嶗山區海信璞悅項目營銷中心,市民在了解樓盤信息。 李鵬飛 攝影

青島日報公益驗房團
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 月发现的全屋顶大面脱落问题还有裂缝,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过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。

姜 正

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 3264968.5 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、崂山主城四区新房共计成交 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漲。

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%。

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。

李鵬飛

青島市即墨區自然資源局

國有建設用地使用權網上拍賣出讓公告

即自然資告字〔2022〕26號

經青島市即墨區人民政府批准,青島市即墨區自然資源局決定以網上拍賣的方式出讓1宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下:
一、拍賣出讓地块的基本情况和规划指标要求

編號	土地位置	土地面積(m ²)	土地用途	规划指标要求			准入产业类型	出讓年限 (年)	拍賣起始價 (萬元)	競買保證金 (萬元)	增價幅度
				容積率	建築密度	綠地率					
2022-26-1	田橫島省級旅遊度假區女島三路以東、疏港公路以南、女島五路以西、女島二路以北	6674	工業用地	≥1.5	≥40%	≤15%	電線、電纜製造業	50	306	306	10萬元或10萬元的整數倍

注:拍賣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,出讓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”模式出讓,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,与青島市即墨區自然資源局签订《國有建設用地使用權出讓合同》,同步与田橫島省級旅遊度假區管理委員會签订《項目投資履約監管協議書》。
四、竞买资格要求
中华人民共和国境内外的法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出讓須知》規定禁止參加者外,均可申請參加。竞买人須单独申請。
土地出讓成交后,竞得人須按《成交確認書》和《拍賣出讓須知》中的規定与青島市即墨區自然資源局签订《國有建設用地使用權出讓合同》,若竞得人为非青島市即墨區工商注冊地的法人和其他組織,还須自土地成交之日起30日內在青島市即墨區內成立獨立法人資格公司(全资子公司),聯合竞买的,需在青島市即墨區內成立聯合体的全資公司,再由新公司与青島市即墨區自然資源局签订《國有建設用地使用權出讓合同》或《國有建設用地使用權出讓合同變更協議》,方可作为建設用地使用權受讓人辦理土地登記进行开发经营。竞买人在报名时应在竞买申請書中明确新公司的出資构成、成立时间等内容。
五、本次國有建設用地使用權網上拍賣出讓只設起始價,不設底價,采用增價拍賣方式,按照價高者得原則確定竞得人,但竞買報價超出最高限價時除外。
六、本次國有建設用地使用權網上拍賣定于2022年7月26日10時(以網上交易系統服務器時間為準,下同),在青島市公共資源交易網(http://ggzy.qingdao.gov.cn)点击“國有建設用地使用權網上交易系統進入「網上交易」”进行。
七、竞买人可于2022年7月6日9時至2022年7月25日16時,登錄網上交易系統查詢、下載本次拍賣出讓文件及相关资料,并按照拍賣出讓文件規定的操作程序參加竞買。
八、竞买人可于2022年7月19日9時至2022年7月25日16時登錄網上交易系統,提交竞買申請并繳納竞買保證金。繳納竞買保證金的到賬截止时间为2022年7月25日16時。竞买人与繳納竞買保證金的繳款人名称須一致。
竞买人通过網上交易系統的審核并按规定足額繳納竞買保證金后,在網上交易系統獲得競價權限。
九、本次拍賣出讓的詳細資料和有關要求,詳見《青島市即墨區自然資源局國有建設用地使用權網上拍賣出讓文件》(以下簡稱:拍賣出讓文件)和《青島市國有建設用地使用權網上交易規則(試行)》等資料。竞买人可登錄網上交易系統查詢。
十、竞買資格審查
本次土地使用權網上出讓實行竞买人資格后審制度,詳見拍賣出讓文件。
十一、其他需要公告的事項
(一)竞买人須持有數字證書(CA),方可登錄網上交易系統,申請參加網上拍賣出讓活動。竞买人可通過電話(18866625196)联系諮詢申請辦理數字證書(CA)的相關事宜,數字證書(CA)的辦理程序和申請資料要求詳見網上交易系統《數字證書(CA)的辦理指南》。
(二)拍賣出讓活動不接受除通過網上交易系統提出竞買申請以外(如電話、郵寄、書面、口頭等)其他形式的申請。
(三)竞买人可根據需要,自行現場踏勘出讓地块。
(四)本次拍賣出讓公告內容如有變化,出讓人將在《青島日報》發布補充公告,屆時以補充公告為準。
(五)竞得人須按照約定的土地用途利用土地,不得擅自改變。若需要改變土地用途的,由出讓人收回建設用地使用權后重新組織出讓活動。
十二、联系电话
業務諮詢電話:0532-58551739
數字證書(CA)青島市即墨區受理點:青島市即墨區市民大廳一樓7號窗口
數字證書(CA)联系电话:18866625196
青島市即墨區自然資源局
2022年7月6日

通告

因青島市地鐵 15 號線管線改遷施工過程中涉及部分管線過錦宏東路與宏平路交叉路口宏平路路段機動車道,錦宏東路與宏通路交叉路口宏通路路段車道,需占路挖掘埋設管道施工。占用时间为 2022 年 7 月 10 日到 2022 年 8 月 31 日,施工期間過往車輛請減速慢行,請按交通指示標志和現場工作人員指揮通行,有條件的車輛請提前繞行至錦綉路、省道 503 通行。

青島市城陽區公路事業發展中心
青島市公安局城陽分局
2022 年 7 月 6 日

通告

因青島市地鐵 15 號線一期土建一标段三工區夏塔路站綠化改遷施工需要,自 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 8 月 20 日,需臨時占用黑龍江中路(夏塔路至趙紅路)東半幅最外側機動車道及人行道,用于綠化改遷施工。

施工期間每個臨時占道長度 80m,隨綠化遷移施工推進,車輛行經施工現場須遵守交通標志的指示和現場工作人員的指揮,提前減速慢行或選擇其他路線繞行。

青島市城陽區住房和城鄉建設管理局
青島市公安局城陽分局
2022 年 7 月 6 日

青島西海岸新区自然資源局

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

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对香江路以北、规划峨眉山路以西住宅项目规划及建筑方案进行批前公示,以保证利害关系人的知情权、参与权等,现将有关事项公告如下:
一、公示项目基本情况:
建设单位:青島西海岸智誠房地產開發有限公司
建設項目:青島印象·春一期工程
建設地點:香江路以北、规划峨眉山路以西
设计单位:青島中房建筑设计院有限公司
公示阶段:规划建筑方案
规划内容:項目用地面積为 12736.6 平方米,總建築面積为 67065.40 平方米,地上建築面積为 47115.80 平方米(住宅建築面積为 46443.04 平方米,物業管理用房 336.76 平方米,居民健身中心 170.00 平方米,公廁 80.00 平方米,老年服务站 86.00 平方米)。地下建築面積为 19949.60 平方米。項目容積率 3.7,建築密度 19%,綠地率為 35.00%。
二、公示及反馈方式:
长江东路 443 号福瀛大厦大堂、項目現場出入口处及青島西海岸新区政务网(查詢流程:青島西海岸新区政务网—政务公开—區自然資源局—重點項目—规划批前公示)。长江东路 443 号福瀛大厦大堂意見箱,請將意見和建議附上證明相關利害人身份證复印件放入意見箱。
三、咨询电话:建設單位 13964233681;區自然資源局 86995762
公示時間:2022 年 7 月 11 日至 2022 年 7 月 17 日
2022 年 7 月 6 日