

“三箭齐发”稳楼市 高端住宅“拽”起来

政策落地帮助市场恢复信心 11月我市热销项目中单套500万元以上的住宅占一半多



11月28日，证监会发射“第三支箭”，时隔12年后，房企股权融资再被支持。不到一个月的时间，地产金融“三箭齐发”，房企融资环境迎来实质性转机。业内人士认为，进入12月，本就是岛城楼市销售淡季，叠加疫情影响，市场依旧承压。但最近房地产政策不断释放，从“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶、到“第三支箭”股权融资松绑层层突破，政策支撑下市场信心正在逐步恢复。

地产“三支箭”齐发 房企融资环境持续改善

对需求端给予空前的支持后，监管部门正在对房地产融资端迅速发力。11月28日，证监会表示，即日起将恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。其中，股权融资的“破冰”，被业内人士称为“第三支箭”。据悉，上市房企再融资暂停于12年前，“第三支箭”落地，房企再融资开闸，被市场解读为



■近日，前往李沧区和达·和山咨询项目的市民络绎不绝。

“重磅利好”。不过，在文件中，证监会也明确对房企的股权融资进行了一定的限制。其中提及，上市募集的资金，可以用来购买涉房资产，用以补充流动资金、偿还债务等，但不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。也就是说，房企从外面融进来的钱，虽然不影响他们的负债率，但只能用来度过眼前的流动性逆境，并不能用于业务扩张。至此，支持房地产企业合理融资需求的“三支箭”均已全部落地。所谓“三支箭”，具体来说，第一支箭是信贷支持，第二支箭是民营企业债券融资支持工具，第三支箭是民营企业股权融资支持工具。

短短不到一个月时间，地产金融“三箭齐发”，民营房企融资环境迎来实质性转机。信贷方面，11月23日国大行与优质房企签订合作协议。其中，交行为万科、美的置业分别提供1000亿元、200亿元意向性授信；工行为龙湖、碧桂园提供数百亿元意向性授信；农行与万科、龙湖、华润、中海、金地共5家房企签署银企战略合作协议。债券方面，11月23日扩容首批民营房企落地。中债增信公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据。股权方面，据悉已有福星股份、世茂股份、华夏幸福、大名城、北新路桥、新湖中宝、天地源等7家上市公司发布关于拟筹划非公开发行股票的提示性公告，拟向特定投资者定增募资。

中指青岛研究院总经理袁彬彬认为，“三支箭”中，允许上市房企的非公开方式融资，这一做法表现得更为灵活，从融资成本来说也是最低的。

“三箭齐发”之后，对房企融资而言无疑具有正面促进作用。这意味着，此前为房企融资所设置的条框以及门槛，在可操作性上已几乎不存在障碍，房地产行业整体融资收紧的现状将有所缓解，部分民营房企的流动性问题也将得到一定程度的解决。

有专家认为，从融资流向上看，政策是有选择性的，当前主要向经营正常的优质房企蔓延；从资金用途看，主要监管用于保交楼、基础设施建设和保障性租赁住房建设；从落地效果看，签约授信、支持到拿到真金白银仍需过程审核，因此最终的落地效果仍有待观察，短期信号意义更加明显。从供给端来讲，已达融资协议的部分品牌房企在青岛已深耕多年，其融资端的改善，势必对其工程进度、按期交房起到托举作用，与今年因资金原因供应大幅收缩相比，预计未来供应节奏将逐步回归正常，楼市优先迎来供应端的回暖。

市场信心稳步恢复 高端住宅压舱年末楼市

三箭齐发，对修复岛城楼市需求端购买信心起到一定积极作用，料将与前期政策形

成合力，共同推动楼市向正向循环逐步迈进。信心的修复不代表需求的积极释放，经过本轮低谷周期，购房者会更加理性的看待买房，在房住不炒的大背景下，品质改善将成为购房主力。

据统计，11月青岛新房签约6246套、约73.71万平方米，总金额约113.48亿元，同比分别下滑33.6%、33.1%和31.9%；环比同样呈现不同程度的下滑，下滑幅度在20%左右。11月签约均价降至15396元/平方米。

在11月项目销售金额榜前十项目中，前五是崂山的项目：海信君澜项目以4.19亿元夺得销售金额榜第一；大云谷金茂府排在第二，实现销售金额2.35亿元；第三名为海信依云小镇项目，销售金额2.19亿元；银丰·玖玺城排在第四，销售金额2.01亿元；海曙云霞排在第五，销售金额1.84亿元。从热销项目可以看出，总价在500万元以上的高端住宅，正成为青岛楼市年末成交的压舱石。

克而瑞监测数据，青岛今年前10个月新房成交中，总价在700万元以下的房源，成交套数比去年下滑27%-33%，总价700-800万元跌幅收窄到20%，总价800万元以上的跌幅仅为5%。这反映出越是总价高的住宅，受当下市场波动影响越小，高端住宅成为高净值人群的“刚需”。

物以稀为贵，是亘古不变的真理。具体到买房，买入稀缺性强的城市核心区房产可谓价值最为稳定。在今年集中土拍中，就透露了这样一个强烈的信号：处在核心地段和拥有稀缺资源的地块非常抢手。其中，在第三次集中土拍中，位于崂山区松岭路以东、金岭美地小区以西，仙霞岭路以北，银川东路以南地块达到最高限价，触发熔断，转入线下竞品质环节，最终被银丰竞得，折合楼面价14907元/平方米成交，溢价率15%。

供给端方面，稀缺地块成交异常火爆；需求端方面，有着显著地理位置优势的产品自然就成为整个高端市场的抢手货。以东李世园片区为例，据卓易数据统计，整个东李世园板块近3年成交的3000多套房子中，成交户型套均面积132.8平方米，已经超越市北浮山后成交的套均面积，成为名副其实的高端住宅市场高地，吸引了众多高端改善类需求的目光。这其中，有着城市山居属性的低密度住宅更是成为改善客群的首选。

据地处世园片区的低密度住宅项目和达·和山营销经理介绍，该项目预计年底开盘，11月份以来，该项目售楼处周末每天到访客户有时破百组，非周末到访客户每天在四十组左右。“世园板块三面环山、交通路网便捷，再叠加1.3低容积率和大平层洋房户型设计，是项目吸引改善客群前来咨询的主要因素。”

吕蕾

楼市资讯

11月青岛二手房 成交4268套

业内：对预算有限的刚需购房者来说二手房仍是首选

今年11月我市二手房市场，“维稳”仍是主基调。根据青岛网上房地产数据统计，11月青岛二手房共交易了4268套，二手房成交总面积420304.33平方米，环比今年10月成交的4377套下降了2.5%；同比2021年11月的4163套上涨了2.5%。

具体来看二手房住宅的成交情况，11月份青岛市普通二手住宅共成交了4031套，普通二手住宅成交总面积为38370.85平方米，占比11月二手房交易总量的94.4%。另据粗略计算，11月青岛二手房套均成交面积为95平方米，临近年末90平方米左右的中等户型二手房成为了青岛二手房市场上的主力热销房源。

分区来看，西海岸新区11月二手房共成交1042套，二手房成交面积101507.37平方米，在各区市中稳居第一；市北区11月二手房共成交725套，成交面积55761.47平方米，在青岛各区市中排第二。此前青岛二手房市场的冠军、亚军区域，也一直都被西海岸新区与市北区占据，不过11月二手房市场，李沧区“异军突起”，以共成交592套，成交面积55519.63平方米的成绩，荣升季军。位列第四的是城阳区，共成交547套，成交总面积为59976.73平方米。除以上四区之外，青岛市其他区市在11月份的二手房交易量，均未超过400套。

针对11月青岛二手房市场表现，业内专家表示，岁末市场成交量还能一直保持在一个比较“平稳”的状态，已经实属难得。

首先目前二手房市场受到了新房市场不小的压制。进入岁末，青岛的新房市场本身就“内卷”严重，折扣越来越普遍，开发商花样翻新地推出特价房、低首付等促销政策，使得新入市的楼盘价格不断创片区内新低，这在很大程度上，压制了同一片区内的二手房成交。

其次，11月份以来，虽然客户端降利率、放宽购房限制，房企端放开资金监管、恢复房企融资等政策频出，使得年末二手房有望迎来翘尾的希望，但疫情反复对居民收入预期和购买信心造成的影响，依然持续，市场恢复仍需周期。

在这样的背景下，大多数时候都要房东主动降价才能促进成交，而现在手持二手房的房东，也不愿随便挂个牌就把房子卖掉。业内人士表示，二手房与新房相比仍然有很多优势，比如“所见即所得”“即买即住”，不存在购买新房后还需担心房屋质量、是否能够按期交付、会不会烂尾等后续问题。加之，如今只有在二手房市场上才能找到套一、套二等中小户型，因此对于预算有限的刚需购房者来说，二手房依旧是首选。

宗和

注销公告

根据《公司法》及有关规定，山东中鼎保险经纪有限责任公司青岛分公司（统一社会信用代码：91370212MA3CEB8T8W），经股东决定，拟向登记机关申请注销，备案清算组已经成立，请债权债务人自本公告发布之日起，45日内向公司清算组申请债权、债务登记，逾期不办理者视为自动放弃。

特此公告

山东中鼎保险经纪有限责任公司青岛分公司

2022年12月9日

通知

青岛海信房地产股份有限公司决定于2022年12月24日上午9:00在海信大厦416会议室召开公司临时股东大会，会议审议议案如下：1、授权董事会审议批准公司对外融资方案；2、授权董事会决定公司对外担保、抵押、质押等事项。

特此通知

青岛海信房地产股份有限公司董事会

2022年12月9日

通告

因城区虹子河与国城路交汇处新设雨水暗渠，暗渠埋深与已设次高压燃气管道冲突，次高压燃气管道须迁改。自2022年12月9日至2022年12月31日对国城路虹子河桥段进行半封闭施工，施工期间保持双向单车道通行。

特此通告

青岛市公安局城阳分局

青岛市城阳区城阳街道办事处

2022年12月9日

挂失声明

遗失我单位公章一枚，声明作废。

青岛凯捷化工有限公司

声明

遗失我单位财务专用章一枚，声明作废。

青岛润盛泰昌工程咨询管理有限公司

公告

青岛海伦建筑工程劳务有限公司：

因你单位存在农民工工资拖欠行为。

青岛市黄岛区人力资源和社会保障局

向你单位送达，现依法向你单位公告送达，自本公告发布之日起30日内向我局提出行政复议或行政诉讼。

因你单位未按《劳动保障监察责令改正通知书》[2021]第0374号文进行整改的违法行为，我局于2022年4月29日向你单位依法送达了《青人社监罚字〔2022〕第0198号劳动保障监察行政处罚决定书》，责令你单位立即改正违法行为。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达，现依法向你单位公告送达，自本公告发布之日起30日内向我局提出行政复议或行政诉讼。

因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达，现依法向你单位公告送达，自本公告发布之日起30日内向我局提出行政复议或行政诉讼。

因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达，现依法向你单位公告送达，自本公告发布