

# 备战“金三银四” 楼市吹响冲锋号角

我市张村河片区扛起改善项目主战场大旗 业内人士看好今年楼市的“小阳春”

楼盘蓄客忙  
力争“开门红”

记者梳理发现,或许正是因为预判了春节的看房热情,岛城多个楼盘售楼部都开启了春节假期“不打烊”模式,包括位于老四方的保利和颂、浮山后的金地华章、张村河片区的鲁信有邻花园、高新区的卓越嘉悦等多个楼盘。从刚需到改善,从紧湊三房到大平层,从新区到传统主城,提供给购房者的选择非常多。从到访人气来看,主城区的浮山后片区、崂山沿海、张村河片区、老四方片区是相对热闹的区域。

在位于市北区的保利和颂售楼处,人流不断,这个2022年12月才开盘的项目,表现的让人“喜出望外”。

“我们是正月初四开始营业的,到访流量有点超出了我们的预期。”该楼盘相关负责人告诉记者,春节期间,保利和颂推出了“看直播抢红包、新春福利购”等优惠活动,共计成交8套房源。

市场人士分析认为,去年的双集中供地,市北推地较少,导致在绿城和锦诚园和中海寰宇时代进入尾盘期之后,今年在老四方像保利和颂这样的刚需新盘不会多,供需的错位是假期人气超预期的主要原因。此外,春节期间看房时间充裕,下决定不必那么仓促。一位在售楼处看房的市民向记者表示,春节期间,家人比平时更容易聚在一起看房,全家人的意见要比个人意见更具参考性。

烘托着假期楼市人气的,是各大房企给出的购房优惠。虽然没有大规模的新房加推,但诸如“购房送车位”“置业尊享礼”“新春特批一口价”等宣传语频频见诸节日各大售楼处。记者收集到的信息显示,今年春节期间开发商推出了多种优惠活动,没有繁琐的规则,几乎都是直接让利消费者——位于城阳区的卓越锦鸿台在春节期间推出“购房送金条”“送车位”等活动,并推出原价99.8万元,一口价81.7万元的特价房;位于城阳区的海信红岛湾春节期间推出6套特价房,每套优惠20万元起;位于西海岸古镇口的天泰山海印象推出10套特价房,优惠力度从8万元到20万元不等……

显然,各大楼盘对今年春节假期的市场表现充满期待,希望凭借假期积攒的人气为即将到来的“金三银四”积极蓄客,争取新年实现“小阳春”和“开门红”。实际上,这种期待早在

楼市观察

这个春节假期,久违的年味又回来了!各大景区摩肩接踵的人群比旅游旺季还要多。团圆是春节永恒的主题,家则是承载团圆和幸福的载体。春节期间,青岛部分楼盘营销中心不打烊,特价房源、到访送福袋、成交送家电等活动精彩纷呈。春节假期结束,“小阳春”一词成为整个地产行业最大的期盼。

春节前就已经开始“外溢”。

“春节前,我们售楼处就早早提前张灯结彩,换上新装,推出年味十足的宣推活动来吸引购房者。”崂山区一家主打改善型楼盘的相关负责人告诉记者,他们把重心放在老业主身上,通过年货大集、春节大礼包等活动加强与老业主的关系,加大以老带新的促销力度,从而进一步挖掘出潜在的购买群体,为项目去化做好铺垫。“现阶段买房相对是一个划算的时期。”这位负责人表示,不论是二手房还是新房,在近期房价都较为平稳,同时购房贷款的利率也处于历史低位。

改善市场“豪宅化”  
行业洗牌再加速

春节假期结束不久,随着第四批次张村河竞品质成交地块规划的出炉,主城区改善楼盘的竞争格局再次加码,为新一年楼市的走向埋下伏笔。

从楼市以往的销售经验来看,每年的3、4月被称作楼市的“金三银四”,而在兔年春节前后,市场则表现的相对冷淡。记者梳理发现,由于春节假期是传统的销售淡季,新房的推新速度放缓,在整个春节期间,楼市没有新取得预售证的项目上市,主要以顺销和蓄客为主,仅有个别楼盘因供需错位人气超预期,大部分楼盘到访平淡。而春节后的楼市尤其是改善盘,伴着“小阳春”的节点却呈现出不一样的景象。

本报楼市观察员李鹏飞认为,春节期间对

青岛楼市影响有限,年后青岛楼市最大特色还是分化。首先,主城区核心区域楼市会逐渐升温,近远郊及主城区非核心区域将加速洗牌。其次,购房者对高品质楼盘的诉求会越来越大,充满高科技、提升人居品质的项目将更受欢迎。最后,改善市场将更加“豪宅化”,譬如崂山区的一些大户型项目,像鲁信有邻花园的325平方米、450平方米户型,玺映星海的225平方米、275平方米、360平方米,以及尚未开盘的黄金海岸的280平方米、400平方米等超大户型都将进一步加入竞争行列。

另一位市场分析人士认为,春节后的楼市将呈现出与春节期间“赚人气不赚成交”完全不一样的热度。脱离了宜居属性的项目在城市中再也无法激起波澜,炫目的卖家秀不再是市场追逐的热点,高周转盲目扩张的开发商不再是市场王者……楼市在洗尽铅华之后,将逐渐步入长期主义者领航的时代。

正如这位市场分析人士所言,近几年前海一线土地越发稀缺之后,青岛楼市的改善版图更是在头部房企的引领下,开启了从浮山后、张村河片区,到东李世园板块再到唐岛湾的西进北扩新征程。尤其是沿海一线、浮山后、新都心更是不必多言,这些区域去化平稳,存货已经不多。

记者了解到,随着金地华章、青啤静澜山、大云谷金茂府、国泰华府“浮山四子”销售陆续进入尾声,可以预计今年主城区的主战场将由浮山后切换到张村河片区,张村河片区将取代浮山后成为市区改善住房的主要供应地。崂山区沿海一线也将有新盘推出,从原有的佳源

华府、银丰玖玺城又增加了海信海德山庄、鲁信山东头项目和黄金海岸项目。除了在售的银丰玖玺城及佳源华府、以及海信通过二级市场获得的海信海德山庄,其他几个项目均为即将开发的新项目,规划已出。

“小阳春”被期待

“金三银四”或回归

记者走访了解到,各大楼盘对春节假期成交没有太高期望,但把春节氛围带到楼盘能提高蓄客,以迎接“金三银四”传统旺季。今年春节假期结束,“小阳春”一词成为整个地产行业最大的期盼。

与去年相比,今年春节提前了10天,这为各大新房项目为期待已久的“小阳春”提前蓄客,留足了窗口期。而之所以“期待已久”,则是因为青岛新房市场的“小阳春”,在去年并未如约而至。

据统计,去年4月岛城新房成交量,创近年来4月份单月成交量新低。原本各方期待的“银四”未能如约而至,受疫情反复的影响,各房企推盘量减少,购房者观望情绪仍较明显。直到去年五一假期期间,各房企推出众多优惠政策,新盘加推密集,到访量及成交量才稍见起色。

“金三银四”是楼市传统旺季,对于开发商完成全年销售任务很重要,提前备战也在情理之中。那么,今年的“金三银四”岛城楼市又会有怎样的表现?

时间回溯到1月17日这一天,全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议强调,要大力支持刚性和改善性住房需求,毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、精准施策。

会议为2023年房地产政策走势指明方向,也为起势中的房地产市场绘就底色。本报楼市观察员李鹏飞认为,今年春节过后,人们的购房需求开始逐渐释放,各开发商也热衷于在春季推出新盘和老盘加推。另外从春节期间的岛城楼市走访调查可以看出,如今新房和二手房都已经开始为今年的蓄客提前做准备。“当前监管部门密集发声,为2023年房地产政策走势进一步指明方向。随着政策进一步优化及显效,疫情影响趋于减弱,市场信心有望进一步回升。综合因素影响下,今年青岛楼市的‘小阳春’非常值得期待。”

吕蕾

二手房市场现暖意  
成交同比上涨57%

春节假期,全国二手房市场暖意明显。贝壳研究院数据显示,与去年春节相比,今年二手房看房和买房数量有了明显提升。

从带看量看,贝壳50城二手房带看量较2022年春节期间提升28%。

从成交量看,贝壳50城二手房成交量比去年春节增加了57%。1月前27天成交水平已经基本接近去年12月全月,其中京津冀重点城市1月市场延续去年12月的回升态势。北京、廊坊、天津及石家庄已经超过去年12月全月成交水平,4城总体日均成交水平提升38%。

“春节看房找房热度确实不减,特别是一些老牌的学区房属性房源,价格也还是比较坚挺。”一位二手房中介表示。

58安居客研究院统计数据也显示,春节期间,中国70城二手房日均需求热度出现明显上涨。同期,70城中有56城二手房日均需求热度上涨,仅有9个二线城市和5个三线城市出现下跌。

“从先行指标来看,预计一季度市场会保持复苏的势头,珠三角及京津冀重点城市表现好于其他城市群。”贝壳研究院认为。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,今年是疫情放开后的首个春节,部分一二线城市新房项目到访量与去年春节相比有所修复,而由于春节期间大量返乡人群外流,市场活跃度相比节前明显下滑。

对于接下来的市场走向,陈文静提到,“短期来看,供需两端政策将继续加快落实,一二线城市住房需求旺盛,有望率先迎来市场复苏,楼市‘小阳春’或将在少数城市出现,但对于大部分城市而言,经济环境以及房价预期仍较弱,市场修复需要更长时间。”

青岛日报公益验房团

66988557

报名方式:  
1.关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。

2.加入青岛日报公益验房群,群内报名。

3.更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报现推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1全程免费验房服务;2专业验房报告。

青岛日报公众号

## 青岛市黄岛区自然资源局 储备国有建设用地使用权拍卖出让公告

青黄自然资告字[2023]3005号

经青岛市黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让一幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖时间和地点

拍卖时间:2023年2月22日上午10:00

拍卖方式:竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地使用权网上交易系统进行竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地总面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	规划指标			土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	出让年期 (年)	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	拍卖出让(综合)起始楼面地 价(元/m <sup>2</sup> )	出让起始总价 (万元)	竞买保证金 (万元)	装配式建筑比 例%
				容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)								
HD2023-3005	黄岛区东岳东路北、海港路西	7442	11163	≤1.5, A2:A4 为25:75	≤40	≥35	文化用地、体 育用地	7442(文化用地 分摊1860.5, 体 育用地分摊 5581.5)	50	11163(文化用 地分摊 2790.75, 体 育用地分摊 8372.25)	824	919.8312	919.8312	该地块装配式 建筑面积比例 须达40%, 其 单体装配率不 低于50%

注:本次拍卖出让建设用地使用权出让金总额即成交总额为成交楼面地价与公告规划建筑面积的乘积,出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、征地管理费、水土保持(设施补偿)费等费用。

三、竞买人范围

(一)中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外,均可参加竞买,其他要求详见竞买须知;

(二)土地出让成交后,竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非青岛市黄岛区工商注册地的法人和其他组织,还须自土地出让成交之日起3个工作日内在青岛市黄岛区内成立全资子公司,由新公司与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,方可作为建设使用土地受让人办理土地登记进行开发经营。

(三)申请人须独立竞买。

四、本次国有建设用地使用权公开出让设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全面阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,于2023年2月20日上午8:00至2023年2月21日16:00,登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请;竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账,资金来源须为自有资金。

HD2023-3005号宗地竞买保证金为:人民币玖佰壹拾玖万捌仟叁佰壹拾贰元整。

有下列情形之一的,禁止参加竞买:

1.未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的;

2.未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的;

3.扰乱土地出让活动秩序,受到国土资源管理部门警告或处罚的;

4.竞买人因债务原因被列入失信人员名单的;

5.按照国家有关法律法规规定,认定不具备竞买资格

的。

七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内,将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证件复印件(或授权委托书、委托代理人身份证件复印件)及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱tudjiaoyi@163.com,同时将纸质版报送至青岛市黄岛区长江东路443号自然资源局国土资源储备中心307房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查,竞得人所提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,没收5%的竞买保证金,出让方另行组织宗地网上交易活动;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,没收全部竞买保证金。竞价结果无效,出让方另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的,承办人将在审核后,由出让方与竞得人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化,出让方将按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

本次国有建设用地使用权属于国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置。

九、出让方及联系方式

出让人:青岛市黄岛区自然资源局

联系地址:青岛市黄岛区长江东路443号

承办人:青岛市黄岛区自然资源局

黄岛区公共资源交易服务中心

联系地址:青岛市黄岛区双珠路路南西部机关办公中心2号楼公共资源交易大厅6楼土地交易受理窗口

报名咨询:0532-68976507宗地咨询:0532-86989074

联系人:钟赛军