



房企扎堆布局代建业务 深耕转型轻资产新模式

自房地产市场供求关系发生重大变化以来,越来越多的房企开始进行轻资产转型,其中代建成众多房企的发展方向之一,部分房企在代建领域进行品牌输出,构建新的发展模式。

据最新数据显示,上半年中国房地产企业代建综合能力TOP30企业新增签约面积7469万平方米。累计来看,截至2023年6月30日,TOP30企业代建总合约建筑面积已超6亿平方米。

在刚刚过去的半年报季上,不少房企都将代建纳入其未来发展方向。如万科认为:“城市更新、保障房、城中村改造、代建运营等都是未来的重要业务领域。”华润方面也表示未来要持续打造“代建代运营+片区统筹+智慧城市运营”的独特模式。已经实现分拆上市的中原建业则表示,虽然目前尚有优势,但代建市场的竞争确实越来越激烈。

据中指研究院统计,目前代建的项目主要包括商品住宅和保障性住房两大类。在“十四五”时期,全国初步计划投资建设筹集保障性租赁住房近900万套(间),改造老旧小区1.6亿平方米,这为代建业务提供了广阔的空间。

多房企中债增进债券落地 民营房企融资获加码支持

据不完全统计,今年以来,新湖中宝、新城控股、中骏集团、金辉集团等房企已先后成功发行中债增进债券,规模分别为7亿元、8.5亿元、7亿元、8亿元,利率均在4%及以上。

8月30日,又有一家房企融资“大单”落地:龙湖成功发行2023年第一期中期票据,发行规模11亿元,期限3年,利率为3.5%。这也是自2022年8月以来,龙湖第三次成功发行中债增进担保中票。至今,龙湖三次累计发行中债增进债券规模高达46亿元。据悉,中债增进对房企发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”,其为房企提供流动性支持,相较而言,得到中债增的特殊增信实现发债,是房企融资的有力补充。而从房企选择上,监管层倾向于支持经营情况稳健、财务安全度较高的房企。

事实上,近期房地产行业支持政策不断加码,利好信号频发。证监会8月底也明确,房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。业内人士认为,未来有望看到更多民营房地产企业在民企支持工具的支持下发行更多债券,不断提振市场信心,改善市场预期。

宗 和

利好新政“连环炮”

新房市场受新政影响或将大于二手房 主城核心区项目有望带动整体市场热度回升

助推新房市场交易热度

连日来,房地产利好新政不断涌现。8月28日,青岛“下调公积金首付比例”政策正式发布。新政明确了在青岛市非限购区域内,降低住房公积金贷款首付比例。对于购买家庭首套自住住房的,首付比例由30%降至20%,购买家庭二套自住住房的,首付比例由40%降至30%。

8月30日,广州发布通知,优化个人住房贷款中住房套数认定标准,居民家庭申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。随后几日,深圳、北京、上海等城市也发布“认房不认贷”新政。

8月31日,央行发布消息,将统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限,不再区分实施限购城市和不实施限购城市。这意味着,在实施限购的城市,调整后首套和二套房最低首付比例政策下限分别从30%和40%降至20%和30%,可以更好满足居民家庭住房需求。

8月31日,中国人民银行、金融监管总局联合发布通知,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

9月4日,中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合下发通知,要求各商业银行迅速抓好落实关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知,加快制定具体操作细则,做好组织实施。通知明确,青岛市各阶段首套商业性个人住房贷款利率政策下限均和国家政策下限保持一致。

记者了解到,8月,我国楼市总体仍处于下行阶段,百城新房价格环比“四连跌”。据中指研究院9月1日发布的数据显示,今年8月,全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16176元,环比下跌0.01%,跌幅与7月持平。自今年5月份开始,百城新房价格环比已连续4个月下跌。

根据锐理数据统计,今年1—8月青岛



楼市新政

连日来,房地产利好新政不断涌现,如青

岛的公积金首付降低比例、全国多地陆续执行

“认房不认贷”、存量房贷利率将下调等。房

地产行业一系列调控“组合拳”打出,其背后的

原因是什么?对“金九银十”及四季度青岛楼

市将产生怎样的影响?

共

共计签约商品房金额1442亿元、983.75万

平方米、83233套。较去年同期销售金额

下滑9.3%、面积下滑10.8%、套数下滑

10%。其中,8月青岛商品房市场累计签约

金额约127.06亿元,比去年同期下滑

20.6%;签约面积约90.37万平方米,同比下

滑13%;签约套数7448套,同比下滑15%。

对于今年以来的楼市行情,常年奔波在房地产一线的青岛链家商团经理孙鹏总结说,今年1月到8月,青岛楼市整体呈现“休眠”状态,受购房需求集中释放影响,二、三月份成交量同比涨幅较大,但后续几个月成交态势回落,逐渐趋于平稳。二手房是楼市的晴雨表,孙鹏告诉记者:“从新房与二手房成交比值来看,今年比值再度缩小,青岛正在加快进入存量房时代。随着楼市利好新政密集出台,新房市场的受益或将大于二手房市场,二手房市场的交易热度有望波及新房市场。”

房企:机遇与挑战并存

楼市系列新政策的出台落地,对于开

发商而言,既是机遇,也是挑战。锐理数

据山东区域总经理刘元婧表示,一方面,

此前战略布局直接影响能否享受到本轮

通告

按照2023年度普通国省道日常维修工程六标段施工图设计,2023年8月22日起至2023年12月30日将对青银高速、岙东路、烟沪线、店沙路、济青路、三城路、威青路部分道路进行临时占用局部车道施工,当日施工完成后,所有施工机械及安全防护措施均及时撤离,施工现场恢复道路畅通。

施工时,避免早晚高峰施工,施工期间在施工现场及周边路口摆放醒目、清晰的减速及绕行标志。

为摆放安全,过往行人及车辆行经施工现场需减速慢行,遵守交通标志指示和现场工作人员指挥。

青島市公安局城陽分局
青島市城陽區公路事業發展中心
2023年8月22日

公告

青島耀熙建築裝飾工程有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年5月28日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第149号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島怡嘉恒商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島恒昌源商貿有限公司:
因你單位存在未按我局要求整改的違法行為,我局於2023年4月8日向你單位依法送達了青黃人社監罰決字[2023]第06273号《勞動保障監察行政處罰決定書》,你單位逾期不履行該行政處罰決定。因無法通過直接、郵寄等方式向你單位送達,現依法向你單位公告送達。自本公告发布之日起經過30日即視為送達。無正當理由逾期仍不履行行政處決定的,我局將依法申請人民法院強制執行。

特此公告
青島市城陽區人力資源和社會保障局
2023年9月6日

青島市自然資源和規劃局關於市北區歷史街區2023年第六批建築修繕更新項目進行社會公示的通告

為加強公眾參與,發揮公眾在我市規劃管理中的作用,提高城市規劃水平,根據《中華人民共和國城鄉規劃法》《青島市城鄉規劃條例》等法律、法規和政務公開的有關規定,對市北區歷史街區2023年第六批建築修繕更新項目進行社會公示,歡迎社會各界提出意見和建議。現將有關事項通告如下。

一、公示項目基本情況:
1.建設單位:青島市北城市建設投資有限公司
2.建設項目:市北區歷史街區2023年第六批建築修繕更新項目
3.建設地點:市北區上海路—武定路歷史文化街區
4.公示階段:修繕更新
二、公示方式:青島市展覽館(東海東路78号)公示區、青島市自然資源和規劃局政務網站
三、公示時間:2023年9月7日—2023年9月26日
四、反饋方式:青島市自然資源和規劃局政務網站、公示區意見箱
反饋電話:85656796

青島市自然資源和規劃局(青島自貿片區)關於黃島街道島外九個社區搬遷改造工程地塊三(C地塊)規劃建築方案及請照圖變更的批前公告

為加強公眾參與,發揮公眾在我市規劃管理中的作用,提高城市規劃水平,根據《中華人民共和國城鄉規劃法》《山東省城鄉規劃條例》等法律、法規和政務公開的有關規定,對黃島街道島外九個社區搬遷改造工程地塊三(C地塊)規劃建築方案及請照圖變更進行批前公告,以保證業主及周邊居民的知情權、參與權等,現將有關事項通告如下:

一、公示項目基本情況:
建設單位:青島市黃島區黃島街道辦事處
建設項目:黃島街道島外九個社區搬遷改造工程地塊三(C地塊)
建設地點:團結路以西、奮進路以東
公告階段:規劃建築方案及請照圖變更批前公示
公告地點:1、青島國際經濟合作區管委二樓馬上辦公政務服務中心
二、公示方式:城陽規劃展覽館公示區(禮陽路109号)、青島市自然資源和規劃局政務網站、項目現場
三、公示時間:2023年9月7日—2023年9月13日
現場公示時間:2023年9月7日—2023年9月9日
四、反饋方式:青島市自然資源和規劃局政務網站、城陽規劃展覽館公示區及現場意見箱
諮詢電話:87765366

補充公告

2023年8月17日我局發布萊西市自然資源局有關建設用地使用權網上拍賣出讓公告(西自然資告字[2023]03号),370285001309GB00026地塊因故延期至2023年10月11日拍賣,交納競買保證金到賬截止時間10月10日16:00,其餘公告條件按原發布公告執行。

特此公告

萊西市自然資源局
2023年9月6日

通知

初冷告:
青島三丰造林市政園林有限公司因經營發展需要,經股東辛光、陳錫林、趙炳亮提議於2023年9月21日上午10時,在平度市人民路83号-1号青島萬通財富中心706房間召開臨時股東會,會議主要議題:關於執行董事和法定代表人任免,請你准時參加,若參加視為主動弃权。

特此通知

青島三丰造林市政園林有限公司
2023年9月5日

封路通告

S310 軋龍線 S218 至 S309 段大中修工程採取“全封閉施工”,擬封閉時間2023年9月10日至2024年5月7日,為確保交通安全,封閉期間請過往車輛提前繞行,繞行路線:

1、重型貨車及過境車輛繞行路線:南北走向的請繞行 S217(朱諸線)、S219(膠平路)、S220(高平路)、S309(田高線);東西走向的請繞行 G308(文石線)、繞行 S309(田高線)。

2、小型、非過境車輛繞行路線:S217(朱諸線)、S309(田高線)、S219(灰里線)、S220(高平路)、X087(灰宋路)、深圳路及農村公路等。

不便之處,敬請諒解。

平度市交通運輸局
平度市公安局交通警察大隊
2023年9月4日

掛失聲明

權威 快捷 省錢

●遺失青島市崂山區市場監督管理局2003年3月5日核發予青島市嶗山區朵朵家家政服務公司的3702123802913号營業執照正、副本,聲明作廢。

●遺失青島市市北區市場監督管理局2006年12月13日核發予青島市四方區唱响音乐工作室的注册号为370205600015837的營業執照正、副本,聲明作廢。

●遺失青島市市北區市場監督管理局2007年5月11日核發予青島市四方區百信佳住房的3702053009956号營業執照正、副本,聲明作廢。

●遺失青島市市北區人民政府王哥庄街道辦事處的核准号:Z4520000325201,開戶行:青島農村商業銀行股份有限公司王哥庄支行,銀行账号:9020102201542050006848的銀行開戶許可證,聲明作廢。

●遺失青島市崂山區人民政府王哥庄街道辦事處的核准号:Z4520000449101,開戶行:青島農村商業銀行股份有限公司王哥庄支行,銀行账号:20600088574205000015120的銀行開戶許可證,聲明作廢。

●遺失青島市崂山區人民政府王哥庄街道辦事處的核准号:Z4520000323301,開戶行:青島農村商業銀行股份有限公司王哥庄支行,銀行账号:9020102201542050006831的銀行開戶許可證,聲明作廢。

●遺失青島自然總匯工贸有限公司的由ZHL LOGISTICS CO.,LTD公司簽發的海運提單,提單号:NB1PLCL23060121,正本提單编号:008533,船名航次:MARCHEN MAERSK 326W,起運港/目的港:NINGBO/COLOMBO,聲明作廢。

●遺失青島青島理工大學琴島學院開給給計19-4島海苑的青島增值稅專票,發票号碼:11459266,開票日期:2020年10月29日,金額:12200元,聲明作廢。

●遺失趙玉強的中華人民共和國殘疾人證,编号:魯軍B018688,聲明作廢。

●遺失膠州市紅如火快餐店的食物經營許可證正、副本,許可證编号:JY237028102421500,聲明作廢。

●遺失青島市行政審批服務局2020年9月29日核發予青島浩瀾酒業有限公司的食品生產許可證副本及食品生產許可證詳細說明,許可證编号:SC11537028500647,聲明作廢。

●遺失青島市青島市豐業有限公司的食品經營許可證正、副本,許可證编号:JY13702850083487,法人:張樺,身份證号:3702851982010302960,有效期至