

新盘入市抢占市场 主城片区“C位”出道

供应加大+促销增多+政策支持 购房需求持续向优质主城区产品聚拢

改善项目领跑楼市

9月28日，青岛第三批次住宅用地拟出让地块详细清单表发布，拟出让时间段：9月27日—12月30日。其中，李沧区共计计划出让地块12宗，总建面约77.96万平方米，体量可谓不小，而且供地区域相对集中。其中郑庄的地块，虽然被切分成了5宗地块，但都相对集中于铜川路以东的区域，也就是绿城理想之城的东侧。该区域在经过绿城多年经营后，目前有着较高的居住人气。5宗地块总面积超过了10万平方米，可以独立成为组团，以类似理想之城的模式开发大型社区。

另外，此次供应名单中还包括世园大道以南地块，该地块位于李沧区世园大道以南、龙川路以西，占地面积约4.29万平方米，容积率2.1，建筑面积约9.01万平方米。可以说是位于世园会的正南方向，与世园金茂府、和达山等多个改善楼盘相邻，自然环境、地理位置非常优越，同样有地铁和世园大道等交通设施，出行便捷。

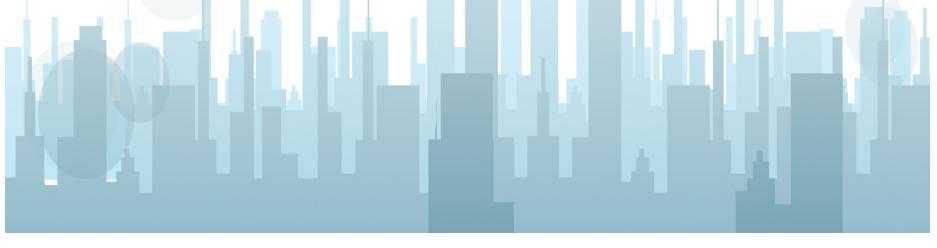
业内人士认为，从清单来看，未来大批的优质地块将投入东李市场，居住氛围会更加浓厚，购房者有了更多选择的同时，压力也给到了各大房企，未来东李片区的楼盘竞争会更加激烈。

目前，东李楼市项目众多，有高端改善的世园金茂府、和达山，以及定位改善的青山湖岸、昆仑天麓湾，还有偏刚需的森林公园、融海启城等多个楼盘，购房者们的选择众多。实际上如今的东李楼市竞争已经非常激烈，甚至不断有楼盘促销的声音出现。最先开始的是去年的森林公园，在促销后持续热销，起步单价下探至2万元，近期某世园会地块标杆项目也是动作不断，120平方米和143平方米产品先后降价，而该地块的另一项目凭借120平方米的户型和2万元的单价也热销了一波。改善项目用价格突围，该地块中偏刚需的中小户型项目，面对激烈的竞争销售难度则越来越大。

“区域这么集中，产品定位又相对类似，种种因素注定了今年下半年乃至明年，东李板块将成为青岛楼市的热点区域。东李一直有着特色鲜明的购房群体，对于购房者而言，东李板块值得期待。”业内人士认为，在青岛的楼市版图中，东李板块由于其居住品质和住宅价格一直不乏吸引力。“一种是刚需，受房价的限制但是对环境有一定的要



2023年青岛主城区东李世园板块成为青岛楼市的重头戏，十余个楼盘在售。新盘的扎堆亮相让该板块再度迎来供应高峰期，产品覆盖刚改、高端改善多样客群。如今该板块又有大型地块组团入市，这里毫无疑问将再度成为2024年青岛楼市的热门区域。面对变局，布局东李世园板块的房企会如何应对？其动向又会对其他板块产生怎样的影响？



求，东李板块的居住氛围无疑合他们的胃口；一种是改善，在东李居住地铁交通也很方便。”整体来看，大牌房企优秀产品认购率仍保持在线，刚需项目热度不足，相对冷清。2023年第四季度“银十”冲刺在线，加上即将到来的“双11”，年底鏖战将继续，竞争或将进一步加剧。

主城楼盘加速“抢收”

相对于近郊，青岛主城区新建商品住宅的去化压力相对较小。据卓易数据统计，原市北区的去化周期只有9个月，为全市最短，但没有太多新项目入市。目前主城区最热的板块莫过于李沧东部和张村河片区。前者未来在售项目预计会超过15个。后者4宗土地3宗熔断，以致诞生了“张村河信仰”这样的词来形容它的不可阻挡。

青岛第三批次住宅用地拟出让地块详细清单中，有多宗住宅地块来自东李。有业内人士预测，未来一段时间内，东李会有更多楼盘入市。而张村河登上主城区楼市“C位”后，大战也在近期进入新的阶段。目前，鲁信有邻花园、融创壹号院都主打大户型、高总价；海信和华润的楼盘已开盘，越秀青铁和樾府示范区已开放。第三批次供地清单中，张村河南岸又有一宗地块在拟供应清单中，未来张村河的产品和市场也会聚集新的热度。

张村河板块是承接金家岭、石老人的重要居住、产业板块，进驻开发商的产品力也非常突出。周围海逸公馆单价4万多，青铁华润城、都市果岭的高层单价都在3万元以上，而且周围“老破小”并不多见。像华润崂山悦府、海信君玺的标准都不低于崂山前海的玖玺城和佳源华府，甚至复刻了各自高端产品体系如海信君字系，产品主要占据500万以上价格区间。

本报楼市观察员李鹏飞认为，“买张村河”的逻辑不难理解：山水禀赋优越，金融资本雄厚、高新产业聚集，国际人才创业基地、国际艺术中心和国际化商街等，都在反复标识着青岛城市更新的未来。“在张村河买房的人群，除了金家岭，还有株洲路、松岭路产业区、高校、医院等群体，这个体量其实不小了。但是花500万元以上买房的人下单前会各种考察多方比较，虽然资金方面没有太大压力，但是退而求其次，还可以选择东李的洋房、小高层等低密度住宅，还有浮山前的二手房可以选择。相较于近郊楼盘，主城楼盘的库存压力并不大，但目前竞争比较激烈，一些楼盘为了‘抢收’可能会加大促销力度。”李鹏飞说。

市场信心持续修复

主城楼盘的热销给购房者提供了观察楼市的窗口。金秋9月，青岛迎来限购、限售

双双放开的局面。加上认房不认贷的执行，政策面的持续发声，不断重构着市场信心。传统的“金九”，新房成交量环比和同比均实现翻番，但今年前9个月整体的成交量却不及去年同期。进入10月份，市场信心能否继9月份后持续恢复？

据青岛锐理数据显示，10月第二周(10月9日—15日)青岛新房住宅成交约1048套，环比增长151.32%，成交面积约13.11万平方米，环比增长159.09%。国庆假期网签较少，环比增幅数据较明显，实际绝对值基本恢复到8—9月份周均量正常态势。二手房方面，上周二手房成交1340套，环比增长210.19%，成交面积约14.15万平方米，环比增长237.73%，绝对值恢复态势较好，较之前9月份均有提升。整体来看，上周二手房成交赶超新房住宅，市场竞争持续。

本报楼市观察员李鹏飞认为，限购限售解除后，市场信心一直在重启修复。目前二手房市场尤其是次新房市场和新房市场形成混战，购房者选择从新房到二手房均形成比较。从市场来看，价格仍是最大的利器，对于成交敏感度也最高。现在的房贷利率、首付比例、公积金贷款额度都做了一些刺激性的调整，预计不少购房者会选择在年底前“上车”。

吕 蕾

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。



拉近购房者与“好房子”距离
买房卖房就找“好房子”

随着住建部“好房子”概念的提出，受到了业内广泛关注，但是对于“好房子”目前并没有统一的定义，也没有相关的统一标准进行衡量。

建好房子是行业发展必然趋势，必由之路，但好房子很难界定，没有最好，只有更好。有业内人士认为，目前真正的好房子还比较少，未来品质优价格也优的好房子必然广受欢迎，发展空间大。

为促进住房消费健康发展，搭建一站式购房信息平台，让更多具备突出性价比的好房子满足美好生活需要，即日起，本报《楼市周刊》推出“好房子”栏目，全方位、多维度满足购房者的置业需求。如果您想了解楼盘特价房信息，或者打算出售二手房（中介勿扰），请联系我们，电话：66988557。

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
青铁云上观海	市北区	121.55	3673819	3346553
		143.86	4287512	3903908
青铁安澜地	市北区	143.8	5152035	4739872
		142.3	5444083	5008556
青岛城建印象滟	李沧区	95.39	1839023	1673523
新城云樾晓院	城阳区	116.47	1250000	1150000
青特君悦	城阳区	122.23	1844227	1718808
		102.66	1624126	1513675
青特云境	城阳区	176.05	3962284	3547675
		175.94	4826798	4321726
龙湖光年	西海岸	146.01	1970188	1920188
		147.47	1746965	1696965
		89.60	1086550	1036550
青铁海誉府	西海岸	119	2326112	2209806
		148	2791454	2590000
保利领秀山、领秀海	西海岸	143.62	1775470	1688110
		143.62	1950691	1854709
保利锦上	西海岸	120.25	2140330	1974374
		120.25	2173880	2005322
龙湖光年	西海岸	146.01	1970188	1920188
		147.47	1746965	1696965
万科翡翠长江	西海岸	163.38	3666666	3189333
万科青岛小镇	西海岸	161.44	3282307	2850000

(特价房信息仅供参考，最终解释权归开发商所有)



股东会通知
青岛梦幻之旅旅游开发有限公司定于2023年11月8日上午10点在青岛市市北区山东路190号举行关于确认清算报告，注销公司的股东会。请股东纪德力届时到场参会，逾期未到，公司将按照公司章程及有关规定处理。
特此通知
青岛梦幻之旅旅游开发有限公司
2023年10月23日

国家金融监督管理总局青岛监管局关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告
下列机构经国家金融监督管理总局青岛监管局批准，颁发《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。
华夏银行股份有限公司青岛香港中路支行
机构编码:B0008S237020007 许可证流水号:01045903
业务范围:上级行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权办理的业务，其中需事先审批的业务须经我局批准后方可开办。
批准日期:2005年6月17日 机构住所:山东省青岛市香港中路94号 事由:网点迁址
电话:0532-83865995 发证机关:国家金融监督管理总局青岛监管局 发证日期:2023年10月20日
以上信息可在国家金融监督管理总局青岛监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。

国家金融监督管理总局青岛监管局关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告
下列机构经国家金融监督管理总局青岛监管局批准，颁发《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。
兴业银行股份有限公司青岛李沧支行
机构编码:B0013S237020002 许可证流水号:01045900
业务范围:上级行在金融监督管理部门批准的业务范围内授权办理的业务，其中需事先审批的业务须经金融监督管理部门批准后方可开办。
批准日期:2009年2月3日 机构住所:青岛市李沧区巨峰路176号3号楼102,103 事由:网点迁址
电话:0532-84688936 发证机关:国家金融监督管理总局青岛监管局 发证日期:2023年10月17日
以上信息可在国家金融监督管理总局青岛监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。

挂失声明
权威 快捷 省钱
食品经营许可证正本，许可证编号：JY13702110686317，声明作废。
● 遗失青岛汇港鑫国际物流有限公司的道路运输经营许可证副本、证号：鲁交运管证字021021191589号，声明作废。
● 遗失隋晓波的中华人民共和国道路经营许可证正本、副本，编号：鲁交运管证字0210280302123号，声明作废。
● 遗失青岛科技大学经管学院郑可欣的学生证，学号4021070035，声明作废。
● 遗失青岛亿诺少年艺术团开户许可证，核准号：J4520036133401，账号：830326090200629076，开户行：中国工商银行青岛第一支行，声明作废。
● 遗失青岛市市南区市场监督管理局2007年4月15日核发予青岛市市南区交运汽车和自行车的3702023068861号营业执照，声明作废。
● 遗失青岛市市北区食品药品监督管理局2023年9月12日核发予青岛益生堂大药房有限公司的药品经营许可证副本，声明作废。
● 遗失青岛鑫明阳装饰工程有限公司的核准号：J420041850601，开户行：中信银行城阳支行，银行开户许可证号：811061012700852656，声明作废。
● 遗失青岛市市场监督管理局2002年4月15日核发予伊藤忠(青岛)有限公司的药品经营许可证副本，声明作废。
● 遗失王晶的身份证件，学号370203265482，经管学院李菲的学生证，学号0210280302123号，声明作废。
● 遗失青岛安越科技股份有限公司的食品经营许可证副本，声明作废。
● 遗失青岛黄岛区安越科技股份有限公司的食品经营许可证副本，声明作废。
● 遗失青岛黄岛区安越餐饮管理有限公司的食品经营许可证副本，声明作废。
● 遗失青岛黄岛区小帅先生鲜超市的食品经营许可证，声明作废。
● 遗失青岛黄岛区小帅先生鲜超市的食品经营许可证，声明作废。
● 遗失青岛黄岛区小帅先生鲜超市的食品经营许可证，声明作废。

国家税务总局青岛市税务局关于对纳税人和扣缴义务人2023年10月逾期未申报行为送达《责令限期改正通知书》的公告

根据《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》第一百零六条“同一送达事项的受送达人数众多，税务机关可以公告送达税务文书，自公告之日起满30日，即视为送达。”的规定，我局所属各主管税务机关已对2023年10月份未按照规定的期限办理纳税申报、报送财务会计报表等纳税资料的纳税人，或者未按照规定的期限报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的扣缴义务人，公告送达《责令限期改正通知书》，逾期未申报纳税人、扣缴义务人的详细名单见青岛市税务局网站(<http://qingdao.chinatax.gov.cn/>)。

特此公告

国家税务总局青岛市税务局

2023年10月23日

青岛西海岸新区自然资源局关于青岛清新源农业科技有限公司商务办公楼项目规划及建筑方案进行批前公示的通告

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》等法律法规和政策公开的有关规定，对青岛清新源农业科技有限公司商务办公楼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，现将有关事项通告如下：

一、公示项目基本情况：

建设单位：青岛清新源农业科技有限公司

建设项目：商务办公楼项目

建设地点：宝山镇马铁路以东，铁窑路以北

设计单位：浙江新苑建筑设计有限公司

公示阶段：规划及建筑方案

方案内容：项目用地面积3069m²，共规划建设一处商务办公楼。总建筑面积5670.05m²。地上建筑面积5379.11m²，地下建筑面积290.94m²，容积率1.75，绿地率21.12%，建筑密度28.49%，总停车位54个。

二、公示及反馈方式：

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—政务服务—区政府—福瀛大厦—福瀛大厦意见箱，请将意见和建议附上证明相关事宜复印件放入意见箱。

三、咨询电话：西海岸新区自然资源局 85166673，建设单位 18266228585

四、公示时间：2023年10月24日至2023年10月30日

2023年10月22日

青岛市自然资源和规划局关于城阳南部片区幼儿园项目规划方案进行社会公示的通告