

# 特价新房“动作大” 二手旧房交易多

## 业内人士：面对市场上特价房频出的情况 建议刚需客可择机出手

### 多个项目推出特价房

伴随着天气的逐渐升温，青岛不少新房项目开始展露暖意，呈现“小阳春”的迹象。据了解，近期到访量和成交量较高的新房楼盘，多是一些释放价格诚意比较明显的项目，采取的模式大多是限定套数的特价房。

位于市北区欢乐滨海城的精装房，均价每平方米降低3000元，吸引了不少购房者前去看房。短短半个多月的时间，一个楼盘已基本消化完。受到该楼盘降价影响，地处同一板块的另外两个大盘也相继释放出降价消息。

市南某楼盘推出10套特价房，总价优惠达到50万元，在青岛楼市引起不小反响。

位于李沧区的某楼盘推出一口价房源，优惠力度较大，成交和带看热度明显回升。122平方米的房源总价从273万元降至236万元。143平方米的房源原总价378万元左右，现在一口价329万元。

位于市北区的某项目拿出部分99平方米的优惠房源，相对于之前的均价下降了2000元。此外，该房企的另外两个项目也拿出部分房源做特价房，吸引了众多购房者的关注。

位于张村河片区的某项目和位于东李的某项目最近推出部分特价房源，每平方米直降2000元左右……“不论带看量还是成交量，这两个楼盘的人气明显回暖。”一位从事新房业务的中介人士说。

本报楼市观察员李鹏飞认为，当前楼市仍处于调整之中，二手房市场有企稳迹象，新房市场交易承压。伴随着以价换量楼盘增多，降价对于销售的正向拉动明显，但不排除同板块楼盘也加入同质化竞争，降价对楼盘销售的拉动作用或将无法持续强化。以价换量是目前二手房市场成交量上行的主要原因，市场热度尚未完全反映到新房市场，新房市场分化态势明显。

某地产观察人士表示，以价换量仍是撬动成交的关键，但对楼盘的价格调整幅度要客观理性地看待，正确认识降价幅度。比如有项目拿高层住宅的低楼层做特价，然后和位置较好楼层的黄金楼层做对比，得出大幅降价的结论，这显然是不客观的。伴随价格调整的边际效应递减，谁能真正站在购房者

### 楼市观察



的角度去思考问题，消除购房者眼中的痛点，谁就有可能率先突围。

### 二手房成交持续上升

“基本上，每天都有两组以上的带看，随着部分房源价格调整到位，成交周期也有明显的缩短。”浮山后一中介门店负责人表示，带看量较春节前明显好转，而且转化率也在不断回升。对于各个方面综合优势较突出的房源，春节前由于观望较多，带看十组左右才能有成交，现在大概平均带看七八组就能成交。

据青岛锐理数据统计显示，上周(3月11日-3月17日)青岛新房住宅成交905套，环比上涨41.41%，成交面积约11.15万平方米，环比上涨46.99%；二手房住宅成交1398套，环比上涨14.03%。挂牌量方面，截至目前青岛二手房最新挂牌量为12.18万套，环比上周略有回升。二手房成交持续上升，并且继续赶超新房。

贝壳找房青岛站某负责人告诉记者，春节后，其旗下合作品牌各大门店纷纷反映，客户看房的积极性提高了，成交量也有所回升。“一是天暖和了，大家开始出来走动看房了。另一个主要原因就是每年5月之前是选学区房的黄金期，一些有学区资源的二手房颇受关注，尤其是浮山后。”上述负责人说。

青岛锐理分析师认为，日均一两百套的新房成交量已经恢复到春节前水平。从目前市场来看，二手房市场继续推进以价

换量，新房市场也出现大幅折扣促销，通过以价换量拉平与二手房市场的差距，寻求更多的均衡化发展。对比之下，新房市场表现欠佳，3月部分项目推出特价房带动了销售，整体新房市场还有较大上升空间。楼市“小阳春”出现的原因包括季节、金融或楼市调控政策等因素，以及学区房的交易逐渐升温。二手房能以价换来成交量，证明市场有需求，但市场热度尚未完全反映到新房市场。

随着市场调整和政策放宽，青岛二手房市场迎来春天，成交量和成交面积双双上涨。卓易数据负责人马光明认为，当前的新房和二手房市场还处于激烈调整期，买卖双方的博弈仍在，各种心理预期交杂。“今年以来，青岛楼市二手房挂牌量持续攀升，已突破12万套。我们去年做过一个调研，全市大约有两三千套二手房存在过度降价的现象，甚至低于周边地价，这种强烈反应也给市场造成了困扰。相较于新房，二手房市场反应是最先开始、最敏感的，这个市场也是自由竞争性更高的，买卖双方应保持平和心态看待。综合来看，目前的二手房价格态势对于购房者来说还是很“友好”的，可以考虑改善型等刚需置业，但要着重考量房子的保值潜力，这在未来很关键。”

### 政策利好效果渐显

根据国家统计局近日发布的2024年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变

动情况来看，70城中各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体继续收窄，同比继续下降。其中，2月青岛新建商品住宅、二手住宅售价环比降幅有所收窄，同比降幅均扩大。具体来看，2月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，同比下降2.1%；二手住宅销售价格环比下降0.6%，同比下降6.2%。

从环比来看，青岛新建商品住宅售价自2022年12月结束“三连跌”重回涨势，随后连续上涨7个月，直到2023年7月止跌转跌，截至2024年2月已“八连降”，环比降幅继续收窄。同比来看，2023年以来青岛新建商品住宅售价同比一直上涨，自2023年12月同比首次止跌转跌，截至2024年2月，同比现“三连跌”。

二手住宅方面，环比来看，从2023年4月重回下跌态势，一直持续到2024年2月，已连续11个月。同比来看，青岛二手住宅同比从2022年4月开始下降，截至2024年2月已连续下降23个月。

3月18日，国家统计局发布了2024年1-2月份全国房地产市场基本情况，积极信号是，1年以来降幅不断扩大的房地产开发投资指标首次有了改善信号。值得注意的是，房企拿地积极性出现恢复信号，这也是支撑开发投资降幅收窄的主要原因。中指研究院数据显示，1-2月，百强房企拿地总额1577亿元，同比大幅增长30.6%。克而瑞数据亦显示，2月份30家典型房企单月拿地金额为288亿元，环比回升52%。

李鹏飞认为，政策利好已经对楼市形成了积极促进作用。2024年，中央经济工作会议和全国两会会对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展提出了明确要求，要求适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，这些政策措施的落实，将有助于房地产市场平稳健康和高质量发展。随着房地产融资协调机制不断加快推进，企业端资金支持力度持续加大，相关项目建设有望持续推进，叠加多地“三大工程”建设加速，将为房地产开发投资提供一定支撑。

### 楼市快讯

## 青岛市开展“带押过户”服务金融机构名录发布

近日，青岛市自然资源和规划局公布了青岛市开展“带押过户”服务金融机构的名录，共有包括中国建设银行股份有限公司青岛分行、中国工商银行股份有限公司青岛分行、中国银行股份有限公司青岛分行、北京银行股份有限公司青岛分行、中信银行股份有限公司青岛分行、中国光大银行股份有限公司青岛分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司青岛分行、中国民生银行股份有限公司青岛分行、恒丰银行股份有限公司青岛分行、交通银行股份有限公司青岛分行、兴业银行股份有限公司青岛分行、上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行、招商银行股份有限公司青岛分行、齐鲁银行股份有限公司青岛分行、中国农业银行股份有限公司青岛分行、青岛农村商业银行股份有限公司、青岛银行股份有限公司在内的17家金融机构。

## 我国加快推动建筑领域节能降碳

国务院办公厅近日转发国家发展改革委、住房城乡建设部《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》。

方案明确，到2025年，建筑领域节能降碳制度体系更加健全，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，新建超低能耗、近零能耗建筑面积比2023年增长0.2亿平方米以上，完成既有建筑节能改造面积比2023年增长2亿平方米以上，建筑用能中电力消费占比超过55%，城镇建筑可再生能源替代率达到8%，建筑领域节能降碳取得积极进展。到2027年，超低能耗建筑实现规模化发展，既有建筑节能改造进一步推进，建筑用能结构更加优化，建成一批绿色低碳高品质建筑，建筑领域节能降碳取得显著成效。

方案提出了12项重点任务，具体包括：提升城镇新建建筑节能降碳水平、推进城镇既有建筑改造升级、强化建筑运行节能降碳管理、推动建筑用能低碳转型、推进供热计量和供热收费、提升农房绿色低碳水平、推进绿色低碳建造、严格建筑拆除管理、加快节能降碳先进技术研发推广、完善建筑领域能耗碳排放统计核算制度、强化法规标准支撑、加大政策支持力度。

# 青岛市城阳区国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青城自资告字〔2024〕13号

经青岛市人民政府批准，青岛市城阳区自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

### 一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划设计主要指标				出让年限(年)	行业准入条件	拍卖起始价(元/平方米)	竞买保证金(元)	固定资产投资强度	亩均税收	能耗标准	环境标准
					容积率	建筑密度	非生产性用地比率	绿地率								
1	370214004017GB00010	青岛轨道交通产业示范区锦盛四路以东、宏祥四路以南	55959	工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	半导体器件专用设备制造行业	883	49411797	600万元/亩以上	50万元/亩以上	开工前按程序和要求办理节能审查手续，严格执行《中华人民共和国节约能源法》、《固定资产投资项目管理节能审查办法》有关规定。	项目开工前应按规定办理环评手续或备案，严格执行《环境影响评价法》等相关环保法律法规及污染物排放标准要求，确保主要污染物达标排放。

### 注意事项：

- 工业用地出让金总额是指成交土地单价与公告土地面积的乘积。
- 拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。
- 该地块竞得人须与自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时，须与棘洪滩街道办事处签订《城阳区工业用地项目“标准地”履约监管协议》。联系人：周先生，联系电话：18669760512。
- 本次出让地块装配式建筑等相关要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。
- 本次出让地块内的砂石土资源属国家所有，纳入公共资源交易平台进行统一处置，不可以资源化利用的，满足消纳要求的工程建设产出物统一由平台公司进行规范处置。

### 二、竞买人范围

中华人民共和国境内外法人和其他组织，除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外，均可申请参加。

本次出让地块只接受单独申请，不接受联合申请。

《成交确认书》签订后，竞得人须在在规定时间内与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人须为非城阳区工商登记注册的法人和其他

组织，还须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内的企业30个工作日内，境外的企业60日内)在城阳区内存立具有独立法人资格的公司(须为全资子公司)，由新公司与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》，方可作为建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营，竞买人在报名时应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称：网上交易系统)。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(https://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入，按照“价高者得”的原则确定竞得人。

竞买人应提前进入交易系统首页，阅读《竞买人操作指南》、《数字证书申请指南》，使用《竞买人模拟系统》熟悉操作，确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块设最高限价，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。当网上土地竞价达到或超过最高限价，网上土地竞价终止。

### 四、拍卖文件的详情：

本次拍卖出让的详细信息和有关要求，详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称：拍卖出让文件)和《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》等资料。

申请人可于2024年3月25日至2024年4月10日，凭数字证书(CA)登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料，并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

### 五、竞买申请及竞价权限的取得：

申请人可于2024年4月9日9时至10日16时(以网上交易系统服务器时间为准，下同)登录网上交易系统，提交竞买资料并交纳竞买保证金。

竞买资料包括《竞买申请书》等资料，统一使用本拍卖文件提供的样本格式，签字盖章后上传。

竞买保证金的到账截止时间为2024年4月10日16时，竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

申请人根据自身竞买情形，按照系统提示，选择填报《竞买申请书》的格式(城阳区注册、非城阳区注册)。

申请人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后，需登录网上交易系统自行查看竞买保证金到账情况，并领取竞买号牌，获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间：2024年4月11日9时。

### 七、其他需要公告的事项：

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统，参加网上拍卖出让活动。办理地点：城阳区文阳路675号城阳区政务服务中心2楼6号CA认证中心窗口。联系电话：66791604。

(二)本次拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)网上拍卖实行资格审查后置。根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》，网上交易成交后，竞得人于3个工作日内提交相关资料进行审查。未通过审查的，撤销竞得人的竞得资格，扣除竞买保证金的5%；竞得人未按规定提交纸质申请文件，或竞得人逾期、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，扣除全部竞买保证金。竞得结果无效，另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括：水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。该地块需缴纳耕地开垦费1219.3197万元。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)

(五)申请人对拍卖出让文件有疑问的，可以在网上拍卖开始前以书面或者口头方式向出让申请人咨询。本次拍卖出让地块权属清楚，四邻无争议。申请人自行踏勘出让地块，参加竞买均视为同意土地交付条件即为土地踏勘利用现状。

(六)本次拍卖出让公告内容如有变化，出让申请人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。

八、联系方式：赵顺 0532-87868971  
联系地址：城阳区城阳街道顺城路6号

青岛市城阳区自然资源局  
2024年3月21日