

大改善时代“好房子”更受青睐

4月改善级产品成交活跃 品质升级引领楼市需求释放

产品提质成“标配”

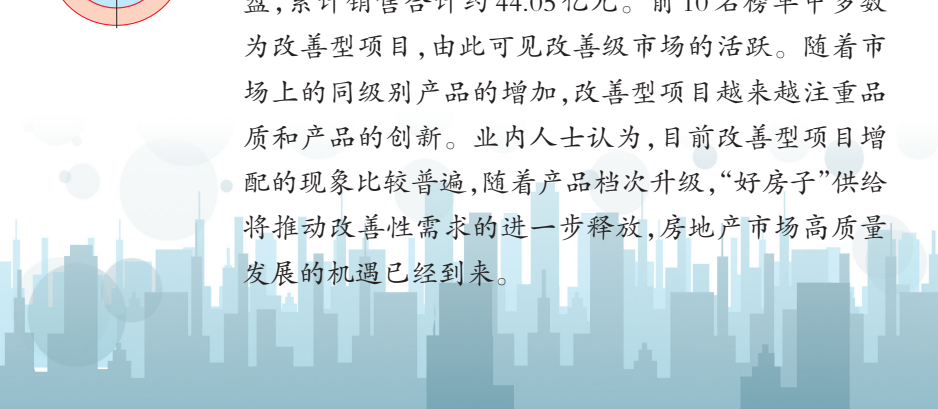
行业在变,从规模转为重品质。2024年以来,张村河利好兑现不断刷屏,张村河生态公园初露雏形、青岛二中张村河校区即将开建……在区域利好的带动下,张村河片区吸引了海信、越秀等多家品牌房企入驻。在拍地现场,出现了激烈的“抢地大战”,多宗地块都是熔断之后,通过线下竞品质和摇号方式获得的。拿地之后,开发商开启了产品提质之路,3米层高、一梯一户、智慧安防、精心设计的归家大堂、星空顶车库……在设计方面,各项目都拿出高品质作品以期赢得市场关注。

“在小区设施方面,我们全面对标麦岛片区的海信君汇、海信君澜这些高端产品。”海信君玺售楼处工作人员告诉记者。目前海信地产在张村河片区的项目全部采用精装修交付,同时还有高端园林景观,超过2600平方米的集中式会所,内部配备室内篮球场、羽毛球场、乒乓球室、瑜伽室,甚至连室内四季恒温泳池、业主专属“茶室”也安排上了,这些配置无论从实用性还是品质方面,完全不输沿海一线线的豪宅产品。

园区品质也是“好房子”不断加码的重头戏。据越秀和樾府工作人员介绍,园区品质是该项目一大亮点。园林会所让业主在“登山”过程中,享受植物、水系、置石、栈道浑然一体的步移景异的园林景观。整个园区内外种植特选乌桕70余棵,超大规格树木多达20余棵,如此数量的超大规格苗木,在同品质项目中比较罕见。“像我们这种下沉庭院,大部分开发商会采用垂直钢梯做法。但为了达到更好的效果和体验,越秀采用框架挡土墙加景观自然堆坡处理方式,整体成本高于其它项目5倍以上。”

好房子的重要配置之一,是新科技与新技术的应用。以隔音降噪为例,君一海尚府对降噪做了多重处理,如上下楼间增加楼板隔音垫,加厚同层户与户间的分户墙,采用造价更高、性能更好的系统窗,此外还有同层排水技术、精选专用静音排水管及管件。张村河片区是青岛楼市的一个缩影。市场分化之下,甚至有项目交房后再增配升级的情况。日前,已经交付的大云谷·金茂府公布了升级改造计划,增配车库星空

楼市观察



顶,地上、地下大堂门增加智慧归家系统,业主可通过门禁人脸识别实现电动开启单元门。

政策引导提品质

房地产行业贯彻落实高质量发展要求的一个重要方面,就是要大力提高住房品质,为老百姓造出更多的好房子。随着消费者对居住品质要求的提高,传统的房地产项目难以满足市场需要。而高品质住宅以其卓越的建筑质量、人性化的设计、完善的配套设施和优质的物业服务,成了消费者心中的理想选择。为了在“好房子”上破题,青岛楼市政策频频落地。

从公积金层面来看,根据青岛市住建部门出具的认定意见,对居民购买我市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅,申请住房公积金贷款时,可按贷额度上浮20%确定。

从开发商层面来看,青岛市也大力支持高品质住宅开发建设。青岛市将高品质住宅项目纳入金融支持范围,鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道,加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。种种措施为购房者提供了更多选择和实惠,降低了购房门槛和成

本,这无疑为高品质住宅的销售和推广提供了有力支持。最近,青岛市发布了关于高品质住宅试点项目申报工作的通知,经过区(市)申报、材料审核、现场指导等程序,确定了第一批青岛市高品质住宅试点项目,更是为青岛高品质住宅的建设和发展注入了新的动力。本报楼市观察员李鹏飞认为,在楼市政策的新风向下,高品质住宅逐渐崭露头角,成为房地产市场的新标杆和未来发展的重要方向。这不仅有助于更多优质项目涌现,也体现了青岛对高品质住宅发展的重视和支持。通过对住宅品质的提升和创新,高品质住宅项目能够吸引更多高端人才和优质资源,进而提升整个区域的竞争力和吸引力。这不仅有助于优化城市空间布局和人口结构,还能够为城市的可持续发展注入新的动力。

市场的风向偏向改善。4月最后一周,新房市场成交套数重返1000套,这背后改善项目功不可没。

据卓易数据统计,4月青岛新建商品住宅成交额前10名的单盘,累计销售合计约44.05亿元。前10名榜单中多数为改善型项目,由此可见改善级市场的活跃。随着市场上的同级别产品的增加,改善型项目越来越注重品质和产品的创新。业内人士认为,目前改善型项目增配的现象比较普遍,随着产品档次升级,“好房子”供给

将推动改善性需求的进一步释放,房地产市场高质量发展的机遇已经到来。占比约38%;120-150平方米面积段的产品,占比约33%。两个面积段的产品合计约占71%。由此可见,青岛楼市改善市场占比逐渐增大,已进入“大改善”时代。但值得一提的是,100平方米以下的占比17.6%,相比3月份比重有所增长。

市场有望突破

新房市场后续的走向备受关注,是继续向上突破,还是重返回缩盘整的轨道。这其中,五一期间的表现,可以作为观察整体市场的“后视镜”。

来自青岛贝壳研究院的数据显示,今年五一假期,青岛楼市升温明显,新房二手房从咨询量、带看量到成交量均高于往年。因为市场网签数据具有滞后性,后续成交数据值得期待。

据青岛贝壳相关负责人介绍,五一期间,平台线上新房用户咨询量明显回升,且日均咨询量为近三年最高,贝壳合作品牌经纪人带客户看新房次数较去年有所回升。二手房市场回温同样明显,五一期间需求量、看房量,较去年同期均有所回升,表明市场潜在需求仍客观存在。

克而瑞青岛发布的数据显示,1-4月青岛一、二手房成交比为1:1.5,二手房成交量超过新房。二手房火爆的原因主要是以价换量,在经过长时间博弈后,多数二手房房主已逐渐认清市场,放弃观望,选择大幅降价,积极促成交易。

青岛链家商圈经理赵加强表示:“五一小长假房地产市场热度较高,主要有三方面原因:首先,假期为市民提供了充足的看房选房时间,充分对比之后决策效率提升;其次,假期期间部分项目推出了特价房及限时优惠政策,市民能感受到实惠;最后,也离不开近期各项购房利好政策的加持,如利率下调以及公积金贷款额度提升,为购房人群减少压力,进一步带动了置业需求。”

当前新房市场调整压力仍在,但随着宏观政策继续协同发力、房地产政策不断落实,新房市场有望迎来边际改善。在“以价换量”带动下,预计二手房市场短期将维持一定活跃度,而当前住宅产品的升级,将有利于进一步打通一二手房链条,对新房市场产生积极影响。

吕蕾

六部门通知要求

全面开展绿色建材下乡活动

工业和信息化部、住房城乡建设部等六部门近日印发通知,决定在全国范围内深入开展绿色建材下乡活动,此次活动主题为“绿色建材进万家 美好生活共创建”,时间为2024年-2026年,内容包括大力推进绿色建材产业高质量发展;持续扩大参与下乡活动产品范围;鼓励推动绿色建材消费新业态新模式创新发展等7个方面。

通知明确,要因地制宜、就地取材,围绕农村建设迫切需要解决的建筑节能、抗震加固等重点问题,遴选一批经济实用的“小系统”解决方案,建设绿色建材应用示范工程。推动县级乡村建设项目库在库项目使用绿色建材产品,针对不同区域农村建筑特点,推出经济型绿色建材产品和整体房屋解决方案,打造一批适合本地农村消费者的特色乡村建设服务商,助力现代宜居农房建设、农房节能改造、现代农业设施建设。

宗和

控制增量 盘活存量

严格落实供地调控机制

为了适应房地产市场供求关系,日前,自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》,提出要合理控制新增商品住宅用地供应,盘活存量商品住宅用地。强调加强部门协同联动,严格落实对应去化周期的住宅用地供应机制,遏制部分城市住宅用地供应不合理增长。

《通知》规定,对于商品住宅去化周期超过36个月的,应暂停新增商品住宅用地出让,同时下大力气盘活存量,直至商品住宅去化周期降至36个月以下;商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市,要按照“盘活多少、供应多少”的原则,根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

根据易居研究院发布的报告显示,3月份全国百城新建商品住宅库存去化周期为25.3个月。其中三四线城市新建商品住宅去化周期高达33.1个月。在百城样本城市中,有41个城市去化周期超过36个月,且多为三四线城市。

辛文

青岛市自然资源和规划局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青自然资规告字[2024]402号

经青岛市人民政府批准,青岛市自然资源和规划局(以下简称“出让人”)决定以网上拍卖的方式出让一宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖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 (平方米)	土地用途	准入条件	规划设计主要指标			出让年限 (年)	竞买起始价 (元/平方米)	竞买保证金 (万元)
						容积率	建筑密度	绿地率			
1	G-2023-007	高新区规划东25号线以北、河东路以南、宝源路以东、 焕源路以西的HD0702-013地块西侧部分	41024.9	工业用地	国家发改委2017年第1号公告《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》中“1新一代信息技术产业1.3电子核心产业1.3.3新型元器件”	2.0-2.8	≥50%	≤20%	50	(土地单价) 600	495

注:1.上述地块网上拍卖成交后,竞得人应在1个工作日内向青岛高新技术产业开发区管理委员会提出行业准入条件审查申请,审核通过后签订《成交确认书》,签订《成交确认书》之日起2个工作日内须与青岛高新技术产业开发区管理委员会签订《产业发展履约监管协议》。

2.拍卖地块实际规划设计指标以及空间范围,以规划行政主管部门批准的规划方案为准,出让地块周边配套情况以现状为准。土地单价是指单位面积的土地价格,土地出让价款总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积。新产业工业项目用地,生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%。

二、竞买资格及要求

中华人民共和国境内外的法人或其他组织,除法律、法规另有规定外或《出让须知》中约定禁止参加者外,均可申请参加。申请人须单独申请。

土地成交后,高新区工商注册的竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非高新区工商注册的法人和其他组织,须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》,并且于网上成交之日起60日内在高新区内成立具有独立法人资格的公司(须为全资子公司),新公司成立之日起10个工作日内与青岛市自然资源和规划局签订《变更协议》,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”)进行,本次拍卖出让只设起始价,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。

四、拍卖文件的索取

本次拍卖出让的详细资料和有关要求,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《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》等资料。竞买人可通过青岛市公共资源交易网进入网上交易系统进行检查。

竞买人可于2024年5月13日至2024年5月30日,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、竞买申请的办理

竞买人可于2024年5月20日9时至2024年5月30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,提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2024年5月30日16时。

竞买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,在网上交易系统获得竞价权限。

六、拍卖时间和地点

拍卖时间:2024年5月31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网上交易系统进行竞买。

七、其他需要公告的事项

(一)本次公告地块按“标准地”出让,具体指标要求如下:

1号地块:
(1)行业准入标准:国家发改委2017年第1号公告《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》中“1新一代信息技术产业1.3电子核心产业1.3.3新型元器件”;
(2)固定资产投资强度:不低于每亩569万元;
(3)税收强度:不低于每亩60万元/年;
(4)单位增加值能耗按照青岛高新区工业项目“标准地”指导性控制指标要求,按≤0.45吨标准煤/万元增加值执行;
(5)环保要求:青岛市生态环境局高新区分局出具了《关于启动HD0702-013地块西侧部分地块环保要求的复函》;
(6)容积率:2.0-2.8。

其他说明:

1.按照青岛市自然资源和规划局《关于加强工业用地全生命周期管理服务实体经济高质量发展的通知》(青自然资规字[2023]285号),本项目为标准厂房用地,计容建筑面积不低于70%的房屋(含配套用房)应整体自持。非自持的产业用房应按照青岛高新区管委《关于印发〈青岛高新区专业产业园区认定管理办法〉的通知》(青高新管[2024]1号)规定取得专业产业园区认定后,按程序办理分割登记、转让。

青岛西海岸新区自然资源局关于泽丰生态园房地产开发项目规划及建筑方案变更进行批前公示的公告

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》等法律法规和政务公开的有关规定,对泽丰生态园房地产开发项目规划及建筑方案变更进行批前公示,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:青岛泽丰生态旅游开发有限公司
建设项目:泽丰生态园房地产开发项目
建设地点:国家村路以西、画院北路以南
设计单位:青岛鹏远设计事务有限公司
公示阶段:规划及建筑方案变更
变更内容:调整外立面材质,保证方案效果的同时,住宅山墙侧、南立面

局部,北立面部分石材区域变更为仿石材木包砂材质;腰线、檐口南立面立柱主体造型框架部分以及入口等近人区域维持原设计采用石材、铝板材质。

本次变更不涉及建筑面积等经济技术指标

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(政务网查询流程:青岛西海岸新区政务网—政务公开—区政府部门公开目录—自然资源—重点工作—规划批前公示)。
长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害关系人身份证复印件放入意见箱。
三、咨询电话:西海岸新区自然资源局86995762,建设单位18561886387
四、公示时间:2024年5月13日至2024年5月19日

2024年5月10日

青岛西海岸新区自然资源局关于智慧农业装备数字化研发与制造示范项目规划及建筑方案进行批前公示的公告

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》等法律法规和政务公开的有关规定,对智慧农业装备数字化研发与制造示范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:九方泰智能农机装备(青岛)有限公司
建设项目:智慧农业装备数字化研发与制造示范项目
建设地点:淮河东路北,千山北路西
设计单位:青岛时代建筑设计有限公司
公示阶段:规划及建筑方案
规划内容:共规划建设10栋建筑,规划总建筑面积95418.41㎡。本次报审

1#配套用房,2#联合车间,3#车间,4#设备用房,5#设备用房,6#厂房,7#厂房,8#厂房及门卫,总建筑面积63138.41㎡,其中地上建筑面积59715.44㎡,地下建筑面积3422.97㎡,建筑密度58.75%,容积率1.5,绿地率4.13%,停车位429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—政务公开—信息指南—区自然资源局—重点工作—规划批前公示)。
长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害关系人身份证复印件放入意见箱。
三、咨询电话:西海岸新区自然资源局85166673,建设单位13969869486
四、公示时间:2024年5月13日至2024年5月19日

2024年5月11日