

低利率房贷时代 购房成本更亲民

今年青岛已连续四批次出台28条楼市新政 “以价换量”持续激发需求侧

新政“满月”市场“回弹”

近日，市民冯先生在东李靠近院士港附近的一处楼盘购买了自己的首套住房。“本来还在犹豫，正好赶上青岛发布首套房按区市认定的利好，按照首套房的利率能省下近10万元的利息，就趁着端午节楼盘搞活动，和开发商签了合同。”冯先生说。

从新政发布到变成“真金白银”，不少像冯先生一样的购房者享受了政策落地和“量”的双重红利。

回顾近期新政轨迹，今年以来，青岛连续四批次出台28条政策，包括取消首套房贷利率下限、下调房贷首付款比例、在全省率先实施按区（市）认房不认贷等。5月17日央行房贷政策“三连发”，青岛迅速跟进。5月31日，青岛再出新举措，“青九条”新政落地，15%的首套房贷首付比例、3.45%的首套房贷款利率、5年以上首套2.85%的公积金利率都是1998年房改以来的最低值，另外推出了按区（市）认房不认贷、自2024年6月1日至7月31日新房网签前1万名购房者送5000元面值家电消费券等一系列政策，全力促进房地产市场平稳健康发展。

在政策带动下，市区热盘的关注度持续增加，新房销售和中介机构的看房量、咨询量、下单成交量都有较明显增长。

据青岛锐理数据显示，上周（6月10日—16日）青岛新房住宅成交1028套，环比上涨2.9%，成交面积约12.89万平方米，环比上涨7.78%。二手房方面，上周青岛二手房住宅成交1312套，环比微降5.95%，成交面积约12.84万平方米，环比微降7.16%。整体来看，二手房成交量继续领先于新房市场，不过新房市场环比呈现回升趋势，二手房连续三周成交表现缩量。

本报楼市观察员李鹏飞认为，一方面，新房市场连续两周回升，二手房市场则连续两周回落，低价房源减少，新房、二手房市场成交量差缩小，市场均衡化是购房者对市场充分考量后选择的结果。另一方面，近期市场上各个区域板块热盘成交增多，中海寰宇时代、云境、世园金茂府、森林公园等新房与次新房差价不断收敛的同时，成交开始走量。新

楼市观察

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台一系列支持房地产的举措（以下简称“517楼市新政”），包括明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等多方面内容。青岛除尽数执行外，还出台了按区市认房不认贷等利好政策，进一步放宽了首套房的认定标准。目前，距“517楼市新政”出台已过去一个月，青岛楼市呈现出稳中向好的态势。业内人士认为，楼盘的成交是供需双方对市场充分考量、双向奔赴的结果。在新政不断释放和价格有效调整的双重效力下，需求侧得以激发，不管是存量的消化，还是增量的去化，都将适度激活。

房项目热度两极分化以及新房与二手房逐渐均衡化，正成为当下楼市的一种现象。

房企以价换量冲刺年中

6月17日，根据国家统计局发布的2024年5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看，5月70城中各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比降幅略有扩大。其中，青岛新建商品住宅、二手住宅售价继续下降。具体来看，5月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，同比下降4.7%；二手住宅销售价格环比下降1.2%，同比下降8.6%。

购房者与性价比突出的好房子双向奔赴，才是成交起量的开始。商品住宅销售面积增长而销售价格继续下调，意味着市场很可能在以价换量。商品住宅销售价格的继续调整，对于刚需购房者而言降低了购房门槛，

提供了入市机会。当然，市场的不确定性也增加了购房者的观望情绪，延迟了购房决策。

从青岛新房市场来看，目前推盘量并不高，市场主要以老盘顺销为主。关注度较高的项目主要集中在综合性价比较高、折扣力度到位的楼盘上。

白云山片区楼市竞争激烈，目前中巍白云山居、和达和园、北岸青特滨湖观澜、绿地兰亭郡、金鼎云台府等近10个项目在售。根据克而瑞的数据，1—5月白云山片区新建商品住宅成交648套，总面积2.24万平方米，成交均价16456元/平方米。

此外，高新区某楼盘近期除了推出定金翻倍计划，上限交5万元减5万元外，还推出30天免息，定房后按时办理贷款享30天免息以及6月30日前定房享受7天无理由退房等；西海岸新区某项目临近地铁13号线地铁口推出高层特价房源。即墨区某

项目近期推出叠拼特价房源；主城区市场，老四方部分特价房源不到1.8万元/平方米的起价；新盘方面，中国铁建峯悦湾作为纯新盘即将首开，给出不到1.6万元/平方米的起价。

土地市场交易活跃

“517楼市新政”出台后，市场信心得到提振，土地市场活跃度也有所提升。

6月20日，青岛挂牌出让2宗涉宅用地，总用地面积8.58万平方米，起始出让总价18.88亿元。最终，一宗以底价成交，一宗溢价成交。

其中，作为青岛今年二批次中关注度颇高的地块，崂山区王家村35号地块的竞争尤为激烈。该地块起始价13.75亿元，起始楼面价28796元/平方米。经过364轮竞价，该地块由青岛海业益佳地产开发有限公司以18.87亿元竞得，成交楼面价39516元/平方米，溢价率37.23%。

值得注意的是，该地块成交楼面地价不仅超过去年12月金鼎智达斩获的迪生山庄北两地块（成交楼面地价25021元/平方米、25185元/平方米），成为崂山出让楼面地价新地王，从全市范围来看，楼面地价也高于市南区莱阳路8号（楼面地价33901元/平方米），成为青岛涉宅用地新地王。

随着王家村35号地块的成功出让，青岛的高端住宅市场又将迎来一场新的竞争。目前区域内以小高层、高层产品为主，海信海德山庄、银丰玖玺城、鲁信山东头项目、天一仁和吾疆、崂山首府、金鼎智达迪生山庄北两地块，加之刚刚成交的王家村35号，崂山前海一线豪宅激战难以避免。

李鹏飞认为，站在购房者的角度，目前首套房、二套房的首付比例和贷款利率都已是史上最低，是多年来按揭贷款最为宽松的时期。降低首付比例叠加降低公积金贷款利率，对于后续购房者积极入市会产生实质性影响。后续“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式会形成，助力活跃今年房地产业销售市场，也有助于全面提振房地产市场的复苏。

吕蕾

楼市

资讯速递

征集！关于城市儿童友好空间建设可复制经验

为落实“十四五”规划和2035年远景目标纲要《中国儿童发展纲要（2021—2030年）》等有关要求，打造一批城市儿童友好空间建设样板，住房城乡建设部办公厅、国务院妇女儿童工作委员会办公室日前印发通知，决定开展城市儿童友好空间建设可复制经验征集工作。

通知明确，征集对象为城市、区（县）、街镇及社区等层级的儿童友好空间的规划、设计、建设以及适儿化改造项目，包括公共服务设施、道路空间、公园绿地的适儿化改造和校外活动场所、游憩设施建设等项目。项目应具有较强的代表性、创新性、可推广性，重点总结在儿童友好空间建设工作机制、模式和政策方面的实践探索，在深化细化各类儿童友好空间建设和改造技术方面的经验做法，在保障儿童参与方面的创新实践等。

宗和

我市印发方案

提高预拌混凝土质量水平

据青岛市住房和城乡建设局官网消息，为贯彻落实省住建厅“提质筑安我先行”工作部署，全力推动预拌混凝土质量提升，确保工程质量安全，我市印发《青岛市推动预拌混凝土质量提升两年行动方案》。

方案提出，到2024年底，打造预拌混凝土全链条质量管理体系，有效遏制预拌混凝土生产、使用过程中的违法违规行为，不断解决企业在生产环节突出问题，显著提高预拌混凝土质量水平。

到2025年底，引导企业进行技术提升、优化生产工艺，生产高品质混凝土，参与企业比例不低于50%，预拌混凝土对提升建筑工程品质的贡献更加明显。

辛文

公告

青岛吉祥非开挖技术有限公司（统一社会信用代码：91370282096172412L）于2024年6月7日在国家企业信用公示系统发布的减资公告，由100万元减至28万元，现撤销此减资公告，恢复正常登记。

联系人：赵学鹏 电话：15376723886

青岛吉祥非开挖技术有限公司

2024年6月21日

施工通告

为保障S16荣潍高速公路莱阳至潍坊段改扩建工程建设，明确道路、桥梁和沿线设施的技术状况，检测单位于2024年6月24日至2024年7月31日对S16荣潍高速K242+745—K268+000段进行临时养护作业检测。施工路段按规范设置交通警示标志，请过往车辆按提示标志减速慢行。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队潍莱高速公路大队

山东省公路桥梁检测中心有限公司

2024年6月19日

青岛市国有建设用地使用权（HD2024-3024号地块）网上拍卖出让中止公告

我局于2024年6月1日发布了国有建设用地使用权网上拍卖出让公告（青黄自然告字〔2024〕3024号），拟出让一宗国有建设用地使用权（HD2024-3024号），原定报名时间为2024年6月3日至2024年6月20日，拍卖时

间为2024年6月21日，现因故暂时中止，具体启动时间将另行公告。

青岛市黄岛区自然资源局

2024年6月21日

青岛西海岸新区自然资源局关于灵山湾路以北、嘉富路以西村民活动场所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》等法律法规和政务公开的有关规定，对村民活动场所建设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：黄岛区隐珠街道王戈庄第七居委会股份经济合作社

建设项目：村民活动场所建设项目

建设地点：灵山湾路以北、嘉富路以西

设计单位：荣泰建设集团有限公司

公示阶段：规划及建筑方案

规划内容：建设用地面积2415.55m²。本次设计共有1栋建筑，总建筑面积1730.76m²（其中地上建筑面积1730.76m²，地下建筑面积0m²），容积率0.72，建筑密度23.89%，绿地率30%，停车位25个。

二、公示及反馈方式

江东东路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—区自然资源局—重点工作—规划批前公示）。

江东东路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人身份的身份证件复印件放入意见箱。

三、咨询电话：青岛西海岸新区自然资源局 86995762，建设单位15953276787

四、公示时间：2024年6月24日至2024年6月30日

2024年6月21日

青报公益 讲文明树新风

绿色环保 垃圾分类

可回收物

是指适宜循环利用的废弃物



有害垃圾

是指生活垃圾中对人体健康、自然环境造成直接或者潜在危害的废弃物



厨余垃圾 (湿垃圾)

是指从事餐饮经营活动的单位和集体食堂产生的餐饮废弃物、家庭厨余垃圾以及农贸市场农副产品质量废弃物等易腐垃圾



其他垃圾 (干垃圾)

是指除上述类别之外的生活垃圾



青报公益 讲文明树新风

垃圾分类 举手之劳

绿色环保

垃圾分类

绿色环保

垃圾分类</h