

岛城新楼盘大户型“唱主角”

今年前5个月楼市整体有向好表现 新房市场购买力向改善端倾斜

最近一段时间以来,市民赵先生想要置换房子,但原房子挂牌迟迟无人问津,看中的新房房源却在持续减少。赵先生的遭遇,是岛城楼市不少“改善族”的缩影。目前,新房市场持续在向改善端倾斜,“上新”项目大多以大户型为主。这样的情况,从今年前五个月岛城的成交数据就能一窥全貌:前五个月全市商品住宅去化中,100平方米以下的占比只有21%,100—150平方米面积占比约70%。

烦恼 旧房挂牌迟迟无人问津

赵先生在青打拼多年,早年间在市区北区瑞昌路附近购置了一套近90平米的二手房。随着二孩的出生,一家四口加上前来帮忙照顾孩子的老人,房子住起来就显得有些拥挤。更为关键的是,房子所在学区并不太理想。为了两个孩子的学习,也为了能减少折腾一步到位,赵先生就想把现有住房卖掉,拿着卖房钱再去买一套大一些的新房。这中间,新房看了不少,大多也比较满意,可老房挂出去一段时间了,迟迟无人问津。“我挂得也不高,总价160余万元,好不容易有一个意向客户来看房,议价时直接就把价格砍掉了20万元。”这个价格,赵先生无法接受,关键如果是降价太多,再去买新房的话,自己就要背更多贷款。和赵先生一样,想要以旧换新的,还有马先生。他在八大湖小区内的一套70余平米住房,挂牌价如今已经掉到了140余万元。

无论是赵先生还是马先生,都是如今岛城购房群体的一个缩影:随着家庭人口的增多和对居住环境要求的提高,再次购房时都将目光瞄准了大户型的改善需求。这一点,在最新的统计数据上得到了佐证。截至5月31日,今年前5个月青岛新建商品房网签成交42790套(不含退房),成交面积516.08万平方米,成交总金额773.45亿元,分别同比去年上涨5.7%、10.2%、11.7%,整体有了向好表现。

根据有关数据显示,5月青岛新建商品住宅成交6720套,环比上升3.53%;成交面积为826123平方米,环比上升3.10%;成交均价为15822元/平方米。楼市价格相对稳定,让很多初入社会的年轻人也能通过努力快速实现安家的梦想。但就市场主流来说,改善型依然是市场主力。今年前5个月全市商品住宅去化中,100平方米以下的占比只有21%;100—120平方米面积区间占比最多,达38%,若将该比例与120—150平方米面积区间相加,合计约70%,相比去年全年增加3%,这意味着青岛市场进入“大改善”时代。同时,从2023年新增供应产品结构来看,改善型产品占比扩大,地价推动产品档次升级,中高端改善产品已成为市场供应主力。

调查 新楼盘普遍单价高面积大

仔细调查购房者就会发现,想在主城区热门板块新推项目里买套小户型房源,已经越来越难了,不少楼盘最小

面积110平方米,想买面积小点的,只能到二手房市场去找。实际上,这正是目前青岛主城区市场的特征之一。记者调查发现,目前青岛主城区90平方米左右的小户型越来越少。主城区新亮相的项目大多走“改善”路线。位于李沧世园会板块的一家楼盘,目前在售最小户型为119平米,最大为220平米,主力户型集中在159和189平米。这样的大户型,加上2.8万元至3.7万元左右的单价,意味着改善族的基础价格,最低都超过了300万元。而在崂山区辽阳路与滨海大道交界附近的一处售楼盘,主力户型为325平米和450平米,加上4万余元的单价,改善族想要入手需千万元起步。

记者走访发现,目前新房市场购买力正在不断向改善端倾斜,不论是主城区还是周边区域,“上新”项目也以大户型为主,以至于改善房本身还会产生溢价。同一个项目的大户型,单价可能要比小户型贵上几百上千元甚至更多。刚需在新房市场的选择较少,只能去买二手房,卖掉二手房的业主拿着钱,继续投入新房市场向上置换。如今关键是,二手房市场出手难度较大,业主如果不肯真金白银降价,很难在短期内售出。

说法 开发商更倾向建大户型

二手房方面,来自锐理的数据显示,5月青岛二手房住宅成交5879套,环比下降8.73%,成交面积约54.44万

平方米,环比下降9.32%。整体来看,新房与二手房住宅的成交量逐渐分化,二手房目前下跌幅度较为明显。需要注意的是,截至目前,青岛二手房挂牌量在9.4万多套,处于高位运行。成交量方面单套成交周期有所延长,成交价也出现下调。另一边,在张村河等热点区域,随着高价地块被房企揽下后相继公布相关规划,无论关注度还是单价始终都维持高位。去年拿下张村河最高价的海信地产,新公布的产品介绍中,主力户型也被设定在了120平米和140多平米的大户型。对此业内专家表示,同样建设一幢住宅楼,就开发成本而言,做大户型比做小户型更划算,出于追求利润最大化的考虑,开发商更愿意建造大户型的房子。虽然购房者对房价的承受力也是开发商不得不考虑的要素,但就主城区楼盘来说,首先开发商拿地价格就比较高,面粉贵了面包自然也要涨价,因此新建起的新盘自然价格不菲,而刚需的购买力有限,相较之下开发商只能抛弃刚需,转向对房价接受程度更高的改善型购房客群。

楼市专家认为,随着地产行业进入下半场,老城区的“老破小”二手房,出手难仍将持续。即将到来的毕业季,将是这些二手房的销售良机。另一边,随着主城区土地供应量的减少,新房项目也进入到竞品质的新阶段,对改善族而言,良好的升值预期、完备的配套设施和用心的品质保障,是吸引他们入手的关键因素。

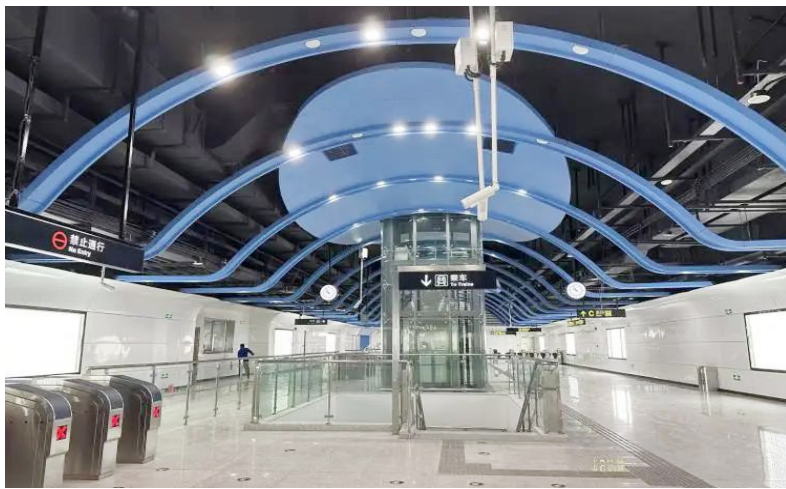
观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中

地铁2号线海信桥站:调试完成 只待开通

本报6月11日讯 记者从地铁集团获悉,青岛地铁2号线海信桥站设备调试工作圆满完成。为确保海信桥站高质量开通投用,5月21日至6月9日,海信桥站执行停站开关门不上下客的设备调试方式。设备调试工作完成后,自10日起,海信桥站进入越站模式,列车经海信桥站时不停站通过,直至正式开通。

海信桥站设备调试是确保车站顺利投用的关键前置工作,除了要验证新设备接驳运营线路后的运行稳定性,还通过开展各项应急演练、综合联调、实操培训等,提高工作人员的设备操作、应急处置技能水平,测试设备互联互通能力,从而达到“人机合一”的效果。

设备调试过程中,来自各专业共计105名参建人员先后开展各类场景化演练



海信桥站站内环境。

70余次,累计验证涉及通信、信号、变电、站台门、电扶梯、AFC(自动售检票系统)等多个专业共计1755台设备的运行功能,联合建设单位先后完成1511项查验核图工作任务。海信桥站临近1、2号线换乘站台东站,2、3号线换乘站五四广场站,2、4号线换乘站泰山路站。截至设备调试结束,车站累计接发列车7000余列次,运行图兑现率、列车正点率均达到100%,开通投用各项指标满足国家标准。一项项成绩的背后,离不开广大市民乘客对海信桥站设备调试工作的大力支持。

作为青岛地铁首个在建车站接入既有运营线路项目,海信桥站设备调试工作及开通将对青岛地铁后续既有线路单站建设与开通提供宝贵的经验。

(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)

促进时尚体育运动发展

青岛市崂山区散打运动协会成立

本报6月11日讯 随着散打搏击运动日益兴盛,越来越多的青岛市民热爱并开始从事这项运动。为促进时尚体育运动的发展,也为了给广大散打搏击爱好者们提供一个更好的学习交流的平台,10日上午,青岛市崂山区散打运动协会正式成立。秦虎被选举为崂山区散打运动协会首任会长。青岛市体育局副局长谭鹏向秦虎颁发聘书。两人一起为青岛市崂山区散打运动协会

揭牌。此外,崂山区散打运动协会还选举曹安铭、王大为、张需聪、于联志为名誉会长,徐本菊为协会秘书长,夏霞、孔毓担任副会长。

散打搏击项目在青岛市有着悠久、辉煌的历史。青岛著名散打功勋教练曹茂恩在1983年时就成立了全国首家民间散打队——精英散打队。三十多年来,精英散打为省市散打队乃至散打国家队培养输送了大批专业的武术散打搏击人才,

在国内外赛场上取得了数百枚奖牌的辉煌战绩。随着近几年发展,这项运动也得到了广大市民的喜爱,崂山区散打运动协会的成立对青岛市热爱散打的爱好者来说是一个福音,同时对这项运动在青岛的发展也具有里程碑式的意义。

时至今日,散打搏击已经不仅仅是一项竞技体育运动,更成为广泛受到大众尤其是青少年喜爱的时尚体育运动,崂山区一贯重视社会体育和校园体育,

武术散打已经在多所小学中普及,赛事规模走在了全国校园武术散打比赛的前列。据了解,目前崂山区散打协会已经拥有了一座占地1500平米,设施一流的散打场馆,下一步会举办更多赛事来推广散打运动在崂山区的发展。此外,协会下一步还会与崂山区教育体育局合作,派出更多教练员走进校园,来促进发展崂山区的散打运动。

崂山区散打协会是继市南区散打搏击协会后,青岛市范围内成立的第二家区级散打协会,崂山区散打运动协会的成立不仅继承延续了青岛散打运动的传统,更为这个项目未来在崂山区发展壮大奠定了基础。

(观海新闻/青岛晚报 记者 高静文)