



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

在房地产市场素有“金九银十”的说法。以往每年的9月、10月份,开发商都会推出大量新盘,楼市成交量和成交金额也随之上涨。眼下时间已经来到9月份,“金九”正式开启。在这个时间点,从首套房的认定到利率的历史最低点,政策可谓空前给力,而开发商的优惠也在不断加码,李沧区13000元/平方米起、新都心21000元/平方米起、李沧区某盘工抵房特惠76万元……面对这些优惠信息,你是不是已经考虑入手呢? 据了解,从7月份开始,开发商不断地推出新盘,早早启动“蓄客程序”,为的就是能在今年“金九银十”有更好的收获。

“好房”上新 备战“金九银十”

9月楼市推盘节奏放缓 虽数量不比往年但品质成为主要卖点

数据统计市场回暖

今年以来,青岛新房市场一直在不停地波动。8月份,青岛新房成交量达到4843套,较7月份的4233套上升了14%左右,显示出市场在稳步回暖。根据青岛锐理发布的数据,8月份新建商品住宅的成交面积也达到了62.35万平方米,相比7月份的52.35万平方米,增幅为19.1%。从各区市成交情况来看,分化比较明显。崂山区成交162套,环比上涨1.89%;胶州市成交1691套,环比大幅上涨240.24%;平度市成交280套,环比上涨14.29%;莱西市成交440套,环比上涨71.21%。然而,市南区和市北区的成交量分别下降了80.82%和0.34%。

业内人士分析认为,目前新房市场虽然处于低位震荡状态,但得益于政策支持和购房者观望情绪的调整,使得市场逐渐回暖。许多开发商已经开始针对“金九银十”推出优惠促销政策,希望借此进一步推高市场热度。从长远来看,那些性价比高、建筑质量好、生活配套完善的楼盘,更有可能得到购房者青睐,并带动市场出现持续上涨的趋势。

另外,针对8月份岛城楼市表现出来的回暖迹象,业内人士认为,虽然部分区域的成交量有所回落,但整体市场的上涨趋势依然明显。政策的支持和开发商的积极促销,无疑是推动市场回暖的重要因素。随着“金九银十”的到来,购房者观望情绪可能会进一步改善。当然,购房者在选择楼盘时不仅要价格,还会更加关注楼盘的建筑质量和生活配套的完善程度。那些性价比高、配套完



在海信墨香居售楼处,客户络绎不绝。观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

善的楼盘,才是未来市场的主流。从长远来看,岛城楼市有望在政策和市场双重因素推动下,走向更稳健的发展轨道。对于购房者来说,现在或许是一个不错的入市时机,但仍需谨慎选择,以确保障购房的性价比和未来的保值增值。

应对旺季优惠加码

前段时间,李沧区东李片区森林公园的房源售价15000元/平方米,由此引发了市场的连锁反应。近期,中国铁建

峯悦湾出现了13000元/平方米起的抄底工抵房,新都心某盘推出了21000元/平方米的特价房,李沧区某盘工抵房一口价特惠76万元……诸多现象显示,开发商开始冲刺“金九”,不论是噱头还是诚意,都意味着此时有捡漏的机会。针对目前的优惠内容,业内人士建议购房者可以趁着热盘还有选择余地,不妨对心仪项目多加关注。

针对当下市场现状,有业内人士告诉记者,近几年市场调整让开发商拿地态度谨慎,今年尤其明显。截至目前,

青岛市辖区成交8宗宅地,成交总建筑面积76.17万平方米,成交金额67亿元,土地拍卖成交量下滑,市场整体低温运行。2024年青岛第三批次市辖区宅地7月底挂牌共计4宗地,总占地6.8万平方米,规划建筑面积16.63万平方米。预测市场变化情况,新盘供应量将逐渐缩水。当然,眼下开发商推出的优惠力度还是相当大。对于购房者来说,这是一个抓住入市机会的好时机。从李沧区东李片区、市北区新都心片区等区域内在建项目价格来看,青岛的房价整体趋于合理,适合长期投资和自住。

抓住捡漏好时机

而对于一些还在观望的购房者,业内人士建议多关注市场上的优惠房源,尤其是那些地段好、性价比高的楼盘。毕竟从目前的供求关系来看,市场已经开始逐步向好,新房性价比逐渐提升,一旦丧失这个时间窗口期,未来可选择的余地可能会更少,再加上政策支持力度的持续增加,也为未来市场复苏提供了更多机会。因此,趁着现在市场上还有选择余地,不妨多看几套,抓住好机会。特别是眼下土地供应量在缩水,从供应端来看,现有的好房卖一套少一套,一旦经过“金九银十”的销售旺季,也许到年底“漏”还会有,但可选择的余地就更少了。

与此同时,在主管部门提出“好房子”作为市场导向的政策环境下,今年很多上新的楼盘,不论品牌还是产品力都相当优秀,虽然数量不多,但也是今年少有的批量上新了,对于居住品质有高要求的购房者,不妨多加关注。



新盘推荐

“金九”有新盘但数量不多

推新品,均价9000元—12000元/平方米,属于低密度小高层产品,毛坯交付。李沧区纯正地铁TOD项目青铁芳华地,占据东李片区中心,周边有绿城丽达、松乐汀广场、青岛第八人民医院新院区、金水河公园、李沧实验初中等各类医疗、商业、教育资源,项目主打建筑面积98—120平方米产品,也是东李片区唯一全120平方米以下的新房产品,性价比较高。

由于市场较低迷,老盘持稳,不少项目放缓推盘节奏。记者探访市场了解到,今年9月份有八大纯新盘计划首次入市,这个数量的确不能与往年比较,不过在当下的市场中,纯新盘已经是“稀有物种”,值得好好珍惜。

中铁诺德·青樾湾项目为市北区重点改造项目新盘,计划9月初首开。项目位于市北区长沙路114号,规划6栋住宅,项目主打建筑面积95—121平方米户型,以刚需为主。城阳区北岸青特观山赋、中巍云山墅、鑫江新城均为纯新盘。北岸青特观山赋和中巍云山墅均位于白云山板块。北岸青特观山赋规划11层低密度产

品,主打建筑面积108平方米、119平方米户型,较滨湖观澜系列更为亲民一点。中巍云山墅则为中巍白云山居又一高端改善地块产品,项目规划16—19层产品,至臻改善,开启顶奢大平层。鑫江新城则为鑫江去年所拿3个地块之一,项目位于地铁1号线东郭庄站附近,规划建筑面积95—142平方米户型,目前售楼处已经开放,可以预约参观。

在西海岸新区,已封顶的低密度新房海信墨香居即将首开,项目地处西海岸新区钱塘江路399号,东侧800米为地铁6号线钱塘江路站,可换乘地铁1、12号线等线路,畅达青岛各区域,周边学校资源众多。同时,项目拥有1.8超低容积率,绿地率35%,借助得天独厚的优势,设计规划3栋8—10层洋房,3栋15—16层小高层,最大楼间距约56米,住宅总户数276户,保证了整体的私密性,是青岛不可多得的品质住宅新楼盘。另外,城发湖畔瑞城预计9月入市,保利青铁和著理想地在7月首开后计划9月加推10号楼,算得上近期开盘销售相对较好的项目。

本版撰稿

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

新家“体检” 早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”预约验房时间。

