

2021年青岛房地产业十大看点

■青岛财经日报/首页新闻记者 李雯

密集调控、三条红线、集中供地、房企暴雷……2021年,在经济压力之下,在疫情反复之中,在史无前例的金融调控策略之下,全国房地产行业都面临前所未有的困局,遭遇史无前例的价格波澜。2021年是青岛“十四五”规划开局之年,全新的发展格局之下,青岛开启新一轮城市规划,从拼价格到竞品质,一系列政策敦促着岛城房地产市场向着更加良性的方向发展,这些能够载入史册的大事如同时代的烙印,昭示着2021年青岛房地产业特有的经济发展轨迹。

城市规划 打开全新发展格局

2021年3月,青岛公布《青岛市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》,提出未来五年,青岛将统筹现代化大都市空间、规模、产业三大结构,科学布局生产、生活、生态三大空间,形成多中心、网络化、组团式、开放型、城镇空间形态,打造更具竞争力、更具发展活力、更可持续发展的现代化国际湾区。

青岛七区三市未来将如何布局?其中,统筹市南、市北、李沧、崂山和城阳区发展,强化总部商务、金融贸易、创新创业、时尚消费、文化交流等核心功能。发展环湾都市三大主城片区:坚持

聚湾强心、主辅联动,打造与主城区协调发展的黄岛、即墨、胶州三大主城片区。建设环湾都市四大战略节点:坚持网络化、专业化发展,重点建设蓝谷、董家口、姜山、南村四大功能性战略节点。培育平度莱西青岛都市圈两大独立的综合性节点城市;深化突破平度莱西攻势,提高城市综合承载能力,放大提升在青岛都市圈和胶东经济圈发展能级。发展现代化新市镇:依托沿海发展轴、青潍海陆发展轴、青烟城镇发展轴、青东城镇发展轴、青诸城镇发展轴,统筹规划建设现代化新市镇。

落户新政 进一步降低门槛

2021年3月15日,青岛深化户籍制度改革,发布落户新政。新政策放宽了学历、技能人才落户条件,关于对其他学历人才的学历要求,由现行政策的全日制扩大至国家承认学历的大专以上学历人员(含技工院校、职业院校毕业生);坚持居住优先,取消原有单套商品住宅城区(市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区)90平方米以上、新区(青岛西海岸新区、红岛经济区、即墨区)60平方米以上的面积限制,实现在青岛市取得居住性质的合法产权型房屋人员(含已办理房屋转让合同网签备案)及其近亲属即可办理落户。

随后,胶州市发布了《胶州市人民政府关于进

一步深化户籍制度改革的意见》(以下简称《意见》),全面放开城镇落户政策。从胶州市公安局了解到,《意见》明确了五大类城镇落户途径,即:人才落户、居住落户、亲属投靠落户、稳定就业落户和赋权激励落户;畅通了入乡返乡人员落户渠道;强化了落户权益保障等。随后,山东省人民政府办公厅印发《关于支持青岛西海岸新区进一步深化改革创新加快高质量发展的若干措施》的通知青岛西海岸新区进一步降低落户条件全面放开落户限制实现落户“零门槛”。继胶州、西海岸新区全面放开落户后,平度市政府出台了《关于进一步深化户籍管理制度改革的意见》,全面放开外来人口落户城镇限制。

共有产权 人才住房有保障

2021年2月中旬,城阳区发布消息,申请城阳区人才共有产权住房放宽到中专及同等学历,此前最低要求为大专学历。2020年3月中旬,城阳区出台了《关于吸引人才享受共有产权住房政策的实施意见》,从房源和资金方面给予支持,确定的人才分为七个层次,对不同层次人才购房时由企业承担购房总价的20%或30%,与企业共有产权。

2月22日,青岛市住房和城乡建设局发布了《关于进一步优化人才住房建设和筹集工作的意见》,面向公众征求意见。征求意见稿明确,市南区、市北区、李沧区以城市更新为支撑,通过盘活利用闲置建筑等方式筹集人才住房,也可在商品住房项

目划定20%比例的房源优先面向人才销售。另外在人才住房的售价方面,意见稿明确:各区市确定的人才住房销售价格原则上应不高于同区域商品住房预售方案拟销售价格的80%。

另根据该意见:产权型人才住房签订购房合同满5年可上市交易;不满10年的,需将购房时以限定价格购买的部分面积,按照成交价格与购买时限定价格差价的50%交纳土地收益;超过10年的,不需交纳土地收益。各区(市)公开销售的人才住房,需提供不低于可售套数25%的房源作为市本级人才住房。共有产权政策进一步明晰,为产权型人才住房的交易提供了政策保障,保证了购买者公平交易的权利。

建筑质量 试点“码上验房”

2021年,青岛在全国率先出台商品房“分户验收作业指导书”,试点新建商品房一户一码的“电子档案”,业主在收房前扫码可看新房“体检报告”,该做法后续在全省多城市推广。与此同时,青岛开始试点推广“住宅工程质量潜在缺陷保险”。

按照《青岛市住宅工程质量潜在缺陷保险试点工作实施方案》,将本市行政区域内新建住宅工程项目作为工程质量潜在缺陷保险主要试点对象,鼓励其他房屋建筑工程项目开展工程质量潜在缺陷

保险试点。住宅工程质量潜在缺陷保险的基本承保范围主要为:整体或局部倒塌,地基产生超出设计规范允许的不均匀沉降,阳台、雨篷、挑檐等悬挑构件和外墙面坍塌(含脱落)或出现影响使用安全的裂缝、破损、断裂,主体结构部位出现影响结构安全的裂缝、变形、破损、断裂。以及国家、省、市法律、法规、规章和工程建设强制性标准规定的其他情形。同时还包括围护结构保温工程、防水工程、装饰装修工程、电气管线、给排水管道、设备安装工程、供热与供冷系统工程等内容。

三孩政策 促户型更新迭代

2021年7月20日,《中共中央国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》(下称《决定》)正式发布,标志着我国进入了实施“三孩”生育政策的时代。三孩政策落地对于楼市的影响是巨大且深远的,它将推动楼市新一轮主力产品更新迭代。考虑到一家三代人、三个孩子的结构

居多,四居室房源以后或越来越多,而改善型购房客群的换房需求也随之释放。

2021年,青岛市诸如浮山后、新都心、东李、西海岸灵山湾、城阳中心城区等片区,不少房企已先政策一步,开发出一些四居室的房源,并多数能提供更好的教育、交通、医疗、商业服务。



即使不是周末的日常,到青岛各地产项目售楼处看房的市民仍是络绎不绝。(资料照片)

集中土拍 有效抑制地价过热

2021年12月15日,随着西海岸最后17宗地块成交,连续三天的青岛三批次土拍正式结束。针对此次土拍所反映出的市场特点,业内人士总结出三点:“热门流拍”“底价成交”以及“拼单拿地”。回顾从5月份开始的三次集中土拍,从第一次开平路地块拍出近年来的最高地价,再到第二次土拍多以底价成交,再到第三次土拍多宗热门地块流拍,土拍市场的变化与

2021年楼市走势契合。

值得注意的是,从2021年第二次集中供地起,开始,青岛土地拍卖开始实施“控地价”“竞品质”。一些网络土拍时熔断的地块,转为线下竞小区品质。也就是说,那些能用较少的钱拿地,又能做出更高品质的产品的房企,才会脱颖而出。这一转变也正契合了目前人们购房时关注品质的观念。

房企暴雷 多项目出现维权

过去的一年,全国房企暴雷不断,传导市场情绪。房企的暴雷和债务违约源于三道红线和银行的两道红线,地产行业是个高资金密集的行业,高周转融资渠道窄的房企容易出现“暴雷”。恒大等相继债务违约,而暴雷房企在青岛也有多个项目。如今的行业正在进行“优胜略汰”,行业集中度提高,目前还在排雷的过程,买房首先是安全边

际。前不久,中央经济工作会议首提“精准拆雷”,进一步明确将“保交楼、保民生、保稳定”作为首要目标。

房企暴雷房子成为“烂尾楼”概率大增,最受伤的是买房人。而那些在今年交付的小区也大批量出现维权,从市区到近郊,多个项目出现维权,维权进入高峰期。

加强监管 规范商品房预售金

2021年,青岛出台了一系列新规保障购房者权益。10月21日,青岛发布《商品房预售资金监管暂行办法实施细则》公开征求意见的通知,旨在规范青岛市商品房预售资金监管,确保预售资金用于商品房项目工程建设,维护商品房交易当事人的合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。提出监管账户设立后,预售人不得擅自变更。确需变更监管账户的,预售人应当与原承办银行共同向监管机构申请并经审核通过后,与新承办银行重新签订监管协议,并将原监管账户的结余资金转入变更后的监管账户。

2021年5月6日,山东省住房和城乡建设厅网

交通配套 地铁串起“大青岛”

2021年9月6日,青岛地铁轨道交通传来好消息,国家发展改革委正式批复青岛市城市轨道交通第三期建设规划(2021-2026年)包括2号线二期(东段)、5号线、6号线二期(南段)、7号线二期、8号线支线、9号线一期、14号线和15号线一期等多条线路。2021年12月底,全线贯通的1号线,让西海岸真正融入主城区。作为影响楼市的关键因素之一,地铁不仅会改变城市的交通状况,还会带动地铁沿线的土地开发、新生商业带和经济带形成,成为城市经济发展新的增长点。多条地铁线上新,新的热门板块呼之欲出。其中地铁2号线延长段将带火东

李片区及后海老城区。而地铁5号线为浮山后及后海滨海欢乐城带来更多便利,地铁6号线将打通西海岸及老胶南片区。地铁8号线支线将胶州主城区纳入城市轨道交通网络,还有地铁15号线更是串起了院士港、黑龙江路居住区、流亭区域及即墨通济新区、动车小镇,让即墨也享受地铁红利。

同样是在2021年,第二条海底隧道正式开工,而在建成之后,将不仅有效缓解第一条海底隧道的通行压力,更重要的是将缩短黄岛腹地与青岛通行距离,而这对于关注青岛房价的购房者来说,无疑又是一条好消息。

未来三年 主城城中村力争清零

2021年12月28日,青岛市第十六届人大常委会第三十七次会议举行,在本次会议上,副市长张军同志作关于青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动方案的报告。会议提出,将全面推动实现更高水平宜居宜业,将青岛建设成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的现代化国际大都市。

此次会议,提出了三年攻坚任务,开展历史城区保护更新、重点低效片区(园区)开发建设、旧城旧村改造建设、市政设施建设、交通基础设施建设、

地铁建设及地铁沿线开发建设、停车设施建设、公园城市建设八大行动。这其中,备受广大市民关注的旧城旧村改造建设三年攻坚行动即将启动。据悉青岛市计划三年改造城镇老旧小区共1108个、30万户;启动改造城中村81个、5.5万户,重点推进市北区、李沧区、崂山区范围内的27个城中村、24万户改造工作。力争通过三年攻坚行动,市南区、市北区、李沧区、崂山区(建成区)2000年以前建成的老旧小区改造和现有城中村改造基本清零。

