



□半岛记者 江海峰

在楼市里,5月向来意味着上半年的推盘及成交高峰月,也常有“红5月”之称。今年虽有疫情影响,但5月的推盘量依然很大,据半岛记者不完全统计,将有40余个楼盘开盘加推,比例下降了两三年的毛坯房又回到主位,近几年鲜见的小户型集中上市。而为了加速去化,尽快完成上半年任务,房企的促销手段也是五花八门。今天,我们就一起来看看市场吧。

毛坯房源集中上市 主要集中在辅城和近郊

据不完全统计,5月岛城将有40余个楼盘推新品,其中毛坯房源占较大比例。记者在梳理过程中发现,5月主城区将推的楼盘中,精装房居多;辅城区的西海岸和城阳,则基本各占半壁江山;而近郊的胶州,则主要是毛坯房源。

主城区今年5月推盘的包括保利大国璟、金地锦宸、海尔产城创东方悦府、青岛印象品等,均为精装产品。其中,位于浮山后的保利大国璟预计加推110平方米的高层产品,预计均价28000元/平方米;位于科技街的金地锦宸预计加推107~120平方米的高层产品,均价预计

30000元~31000元/平方米;位于崂山区青岛科技大学附近的海尔产城创东方悦府,预计首推一部分167~243平方米的洋房以及128~185平方米的小高层产品;位于汽车东部附近的青岛印象品,预计推出一部分122~147平方米的精装产品,均价待定……

西海岸和城阳作为5月推盘大户,毛坯和精装产品几乎平分秋色。在西海岸,推毛坯产品的包括海尔产城创融海公馆、海尔产城创衡山学府、融创影都壹号及未来星城等;城阳推毛坯产品的包括卓越蔚蓝郡、鑫江水青花都观山、新城云樾晓院等。位于城阳丹山片区的鑫江水青花都观山推出107平方米的产品,均价15700元/平方米;位于西海岸古镇口片区的海尔产城创融创公馆,预计加推一部分103~115平方米的小高层,均价为12000元/平方米。

再来看胶州市,保利和光尘樾、旭辉银盛泰辉盛岚庭、新城玺樾均为毛坯产品,高层均价在8000~10000元/平方米之间。

中小户型重现岛城 西海岸、城阳等地居多

在分析开盘房源的过程中,记者发现,100平方米以上的大户型仍是目前

市场的主流,主要集中在主城区,但原本近几年不多见的中小户型也在辅城区和近郊集中上市,成为热点。中小户型房源因面积小、总价低,吸引了不少购房者。

主城区大户型产品的代表是崂山区。预计开盘的海信君颂、远洋万和公馆、海尔产城创奥园翡翠城等均为大户型,由于均价较高,总价也相对较高。比如位于崂山路20号的海信君颂预计5月首开一部分320~350平方米的产品,均价待定;海尔产城创奥园翡翠城预计加推一部分140~220平方米的精装产品,均价待定。

小户型产品主要集中在外围。先来看城阳区:卓越蔚蓝郡预计5月首开,产品面积段包括89平方米和100平方米,毛坯均价预计在11000元/平方米左右,总价预计在100万元上下,加上共有产权商品房政策的加持,购房者享受的优惠更大。同时,万科金域华府预计推出一部分89平方米的房源,带精装,均价待定。西海岸的小户型也不少:例如位于辛安片区的万科城市之光,将加推一部分89平方米的产品,均价在14000元/平方米;位于灵山湾片区的保利源诚领秀山预计加推一部分98平方米的精装产品,均价待定。同时,位于即墨古城片区的海信文墨里,预计5月加推一部分90平方米左右的精装小高层产品,均价约为13800元/平方米;位于胶州一中附近的旭辉银盛泰辉盛岚庭预计首开一部分

95平方米左右的洋房产品,均价待定。

营销手段五花八门 直播、分期首付等吸睛

虽然进入二季度后,岛城新房市场逐渐回温,但在楼市调控的大背景下,再加上疫情影响,房企的销售显得有些步履维艰。为了促销,无论从政策层面,还是开发商营销手段层面,都有不少新的“花样”。

随着各种直播平台的热度不断提升,目前网上直播卖房成为一种新的模式。比如保利地产近期推出的直播卖房活动,联合不少“网红”在线说房、卖房,购房者可在线上直接领取优惠并认购。据其公布的数据,在秒杀阶段,山东区域仅半个小时认购额就超两亿元。而海信地产推出的西海岸多盘联动网上直播活动,也吸引了不少眼球。与保利地产不同的是,海信地产主要是自己内部的置业顾问在线卖房。另外,为了加快销售,近期分期首付重现“江湖”。

除了房企的各种营销政策,近期城阳区推出的人才共有产权商品房政策也引来不少关注。这一政策迅速搅热沉寂一年多的城阳楼市,售楼处重新排起了队,而城阳新建商品住宅的成交量也连续三周霸占全市排行榜首位。

半岛公益验房团查验由金螳螂装饰装修的85平方米新房

近百块墙地面砖空鼓,有的已开裂



□文/图 半岛记者 王瑜

验房时间:4月11日
验房公司:青岛安信宜居验房环保工程有限公司
房屋面积:约85平方米
装修公司:金螳螂装饰公司

4月11日下午,记者同青岛安信宜居验房环保工程有限公司的验房师房旭良一起,来到达观天下小区进行验房。和以往不同的是,此次半岛公益验房团要验的是一处由装修公司装修好的新房,业主李女士希望验房师能为装修质量把把关。经过一个多小时的查验,验房师发现房屋装修在贴砖工程方面存在很多问题,空鼓比较多,全屋墙面和地面共有95块空鼓砖,有的已经开裂。



厨房墙面发现不少空鼓

全屋共检查出95块空鼓砖

验房师首先拿出响鼓锤对室内的墙面砖和地面砖的空鼓情况进行检查。“通过响鼓锤敲击发出的声音,就能判断是否有空鼓。”验房师说,听到有打鼓的声音,比较脆,就说明砖有空鼓。经过检查,验房师发现一楼卫生间有29块墙面砖空鼓,厨房有4块地面砖空鼓和13块墙面砖空鼓,二楼洗手台位置有8块墙面

砖空鼓,3块地面砖空鼓,卫生间有33块墙面砖空鼓。除此之外,还有5块过门石空鼓,全屋共计95块空鼓砖,空鼓情况非常严重。

记者注意到,厨房内有的墙面砖已经明显开裂,验房师建议业主尽快维修。“空鼓如果长时间不修的话,那空鼓砖会慢慢开裂、脱落。”验房师说。对于墙面砖和地面砖空鼓的维修方法,验房师称如果是小面积空鼓可以采用开缝注浆的方式进行维修,如果是大面积空鼓的话只

能是将砖拆下来,重新抹水泥砂浆,然后再粘贴好。但无论是哪种维修方式,干透之后都要再重新检验一遍,是否有空鼓的声音。

扫码半岛公益验房小程序报名

业主李女士告诉记者,她的新房是由金螳螂装饰公司装修的,总共花了大约10万元,主要包含厨房、卫生间、客厅的地面和墙面等。而此次的验房结果让李女士有些吃惊,与金螳螂装饰公司此前“零空鼓”的承诺大相径庭。如果您和李女士一样刚刚装修完新房,不知道装修公司装修的质量如何,也可以参与到半岛公益验房活动中来。

值得一提的是,除了新交付的精装房、毛坯房以外,半岛公益验房活动还将对装修公司的装修质量进行把关。

扫码关注半岛公益验房小程序,一键报名免费公益验房。

