

# 青岛楼市：春风吹向高性价比

春节假期后楼市成交逐渐恢复 政策宽松环境下“价格王牌”持续撬动市场成交

以价换量 楼市春意浓

降价楼盘位于市北区欢乐滨海城，不到1.7万元/平方米的起价再加上精装房的配置和央企的开发，直接颠覆了购房者对该板块的价格印象。就楼盘配套而言，核心城区、滨海景观、计划开通的地铁5号线，性价比较为明显。

这样的价格到底在主城区楼市是什么“段位”？可以横向比较一下：新都心某高层精装修项目，开盘售价是3万元/平方米左右，现在起价也要两万五。李沧北某高层产品89平方米的小套三户型，也要卖到150万元左右。这样的价位和配套打动了不少潜在购房者，家住李沧北的陈女士表示，如果真能以这样的价格买到合适的楼层，就去现场看看。

客观来说，该项目这次拿出的定向优惠房源和户型，总价优惠力度在三四十万元左右，开发商确实拿出了诚意。与此同时，也有看过房的业内人士表示，这次拿出的部分房源并非整个项目中的中上位置，虽然远期有地铁5号线的计划，但目前交通配套较为滞后。这些都是价格之外需要考量的因素。对部分刚需改善购房者来说，这些所谓的“短板”在合适的价格面前或许都不是问题，因为性价比始终是购房者考虑的关键因素。

某业内人士认为，目前青岛楼市的抗跌性和区域性密切相关，以价换量能否触及“灵魂”，将影响张村河两岸及以南的区域。集中了海信、鲁信等青岛本土有能力的开发商，最强的产品配备、较好的地段，有望成为青岛改善性住房新高地，因此，房价也相对抗跌。随着张村河两岸开发的推进，更多项目会陆续入驻，卷产品力、卷配套，也就是说，地段产品没问题，关键就看后期价格走势。

这位人士还认为，实际上青岛还有第二条置业改善的主线，“新都心北-闫家山-欢乐滨海城-东李”，这条主线较张村河千万级别的改善产品而言相对“亲民”，适合300-500万元预算的改善人群，实现品质改善的安全区。这一条置业线的房价，主要受交通、产品力和城市界面更新三大因素的影响。但就产品力来说，这一主线上有不少楼盘具有较高的性价比。一些目前在售单价两万多元的房子，在地铁、

## 楼市观察



商业落地之后，后期有一定的涨价预期。

以价换量，是目前楼市的主调。性价比突出、品质好的楼盘在哪座城市都不缺少拥趸。不只新房，二手房也是如此。

市民徐女士的一套市北区二手房在经历5次调价后终于顺利出手。“本来想卖了这套房换更大的新房，但一开始没有结合市场报价，去年接连降了5次价格，终于把房子顺利卖掉。”

刘女士的经历是近期青岛楼市的一个缩影。今年以来，青岛多个区域二手房价格频频下探，不少二手房成交价格已回落至几年前。“优质的次新房仍然比较抗跌。近期市场上愿意做出价格让步的业主比例、让价力度均有所增大，市场可以给购房者充足的挑选时间。”青岛链家远洋风景店商圈经理孙鹏在回顾去年青岛二手房后预测，总体看来，今年市场波动会比较大。“去年12月和今年1月成交有增长，经过一年多的沉淀，客业双方都想在‘小阳春’前完成买卖，一定程度上提振了成交数据。”孙鹏表示，希望今年市场成交量能够更好一些，给从业人员更多信心。

市场成交逐渐修复

春节后，居民工作、购房置业逐渐进入正轨，政策效果有望进一步显现。目前，青岛楼市的价格趋势如何？一份来自国家统计局的数据可以看出端倪。

2月23日，根据国家统计局发布的2024年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看，70城中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，商品住宅销售价格环

比降幅整体收窄，同比整体延续降势。其中，1月青岛新建商品住宅、二手住宅售价环比均降。具体来看，1月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，同比下降1.3%；二手住宅销售价格环比下降0.8%，同比下降5.4%。

受春节假期及签约延后影响，据青岛锐理数据，上周(2月19日-2月25日)青岛新房住宅成交约388套，环比增长385%，成交面积约4.74万平方米，环比增长364.71%。区域方面，上周黄岛区以101套成交量居首，其次平度市成交57套，城阳区成交54套，李沧区、胶州市各成交22套，崂山区成交16套。二手房住宅成交约708套，环比增长342.5%，成交面积约6.91万平方米，环比增长346.22%。截至目前二手房住宅最新挂牌量11.9万多套，较节前略有增高。

节后首周楼市成交开始恢复。对比来看，二手房势头更为凶猛。据市场反馈，节后二手房市场咨询量明显增多。新房单盘销售面积前十分别为平度南波湾小区，高新区国信溪地美岸，黄岛区龙湖亿联春江天玺、金地格林澜山、保利锦上，即墨首创禧悦学府，市北中海寰宇时代雲境，李沧森林公园，城阳保利大国璟未来之城、越秀星汇城等。

新年不乏新盘上市

2024年楼市已经渐渐进入状态，在降息等政策拉动下，很多人又开始期待“小阳春”的到来。来自房天下青岛站的数据，2024年青岛待售新盘约30个，其中西海岸新区、市北滨海新城、青岛创新创业活力区、城阳中

心城区等板块都有多个新盘处于开放或规划阶段。

来自房天下青岛站的消息，在2024年的新盘中，西海岸新区约11盘待售，高层数量榜首。其中，目前已开放营销中心的海谊墨香居、金地华悦等均预期推盘较早。珠山韵海于2023年末刚发布规划。金地华悦位于西海岸新区区政府北侧，优质医院、市民文化中心、西海岸实验高级中学等环绕。地段优越、成熟完善，备受关注。而在城阳区，鑫江除了2023年已拿下公布案名的鑫江·新城外，还有另外三个地块。据了解，鑫江在2023年拿下的四个地块均计划在2024年推出，预计三四季度入市。银丰御玺项目已开放城市临时展厅，预计在年后二季度入市，目前项目已开工建设。城阳区金鼎云台府位于城阳白云山板块，主打低密度洋房。目前项目已开放正式营销中心，预计2024年上半年入市，主打建筑面积119平方米、136平方米、143平方米的户型。红投悦海首府目前处于规划前期筹备阶段，预计2024年入市。

进入2024年，房地产市场的“暖意”不断释放。2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新贷款市场报价利率(LPR)：1年期LPR为3.45%，保持不变，5年期以上LPR为3.95%，下调25个基点。据统计，2019年8月以来，5年期及以上LPR总计调整过8次，在此之前最大降幅为15BP，发生在2022年5月和8月，剩余5次降幅在5-10BP，因此，本次25BP降幅创LPR机制设立以来之最。本月LPR调整之后，我市个人首套商业住房贷款利率降至3.75%，二套利率降至4.15%。对购房者而言，降息降息降月供是实实在在的“省小钱”，而背后传递出的，是对2024年积极出手的表态。

本报楼市观察员李鹏飞认为，年后青岛楼市压力依然无法忽视，目前仍存在潜在需求得不到有效释放的问题。即使有真实需求、有购房能力，开发商提供了更有诚意的产品力和价格力，而购房者仍然选择持币观望，这本质是对楼市尤其是对新房市场信心不足。对开发商来说，竞争已近白热化。在这种背景下，品质好盘将更受青睐，在高性价比、强产品力、好口碑、优营销“高、强、好、优”等因素的叠加作用下，一些项目会逐渐脱颖而出。

吕蕾



## 征集购房投诉线索 “3·15”为您维权

购房消费作为大额消费总是聚焦了更多的目光。今年的“3·15消费者权益保护日”正值楼市“小阳春”，备受楼市消费者关注。中国消费者协会确定2024年全国消协组织消费维权年主题为“激发消费活力”，优化消费环境，让消费者敢消费、愿消费、乐享高品质消费，推动消费持续扩大成为应有之义。

在每年“3·15”消费维权数据统计中，房产类投诉居高不下，消费者的购房之路能否走得顺畅，事关楼市消费信心的恢复和消费活力的提升。

1月31日，中国消费者协会官网发布了2023年全国消协组织受理投诉情况分析。根据全国消协组织受理投诉情况统计，2023年全国消协组织共受理消费者投诉1328496件，同比增长15.33%，解决1127440件，投诉解决率84.87%，为消费者挽回经济损失13.7亿元。其中，全国房屋及建材类投诉位居商品大类投诉量前十之列。

现阶段在房地产消费领域，部分开发商、中介、装修公司等存在信用缺失、虚假宣传、劣质装修、购房陷阱、信息泄露等损害消费者权益的情况，对购房者的合法权益造成了侵害。为维护购房者权益、助力楼市健康发展，本报地产全媒体平台即日起开通“3·15”楼市维权热线，征集投诉线索，协助购房消费者维权，在楼市消费领域倡导消费信心和消费活力的双向赋能。

如果您遭遇过以下问题：房屋质量问题，如房屋漏水、墙体开裂等；虚假宣传问题，如学区、地铁等与事实不符；配套与实际不符，如不能供暖、绿化面积严重缩水；规划承诺与实景不一，如公摊面积过大、赠送露台消失；房屋产权问题，如买到房子后长期拿不到房产证；家居装修问题，如家居设计及装修过程中材料质量不合格、施工时不断加价；二手房买卖，如房屋情况不实、一房多卖等问题，可拨打0532-66988557热线，青岛日报、青岛日报楼市官微、青岛日报楼市头条号、青岛日报房产一点号、青岛日报楼市搜狐号、青岛日报楼市百家号、青报传媒抖音号组成的青岛日报地产全媒体将汇总此次3·15维权线索，跟进处理。

姜正

讲文明 树新风 公益广告

# 诚信 是人生最大的财富

## 民无信不立 国无信不强



中共青岛市委宣传部

### 挂失声明

权威 快捷 省钱

● 遗失王金刚的编号为152322199410103807海洋渔业普通船员证书(2024.1.12发证)，声明作废。  
● 遗失鲁鲁金的编号为23230119681020X4X7海洋渔业普通船员证书(2024.1.12发证)，声明作废。  
● 遗失马铁峰的编号为341122197905164XX9海洋渔业机驾长职务证书(2019.8.11发证)，声明作废。  
● 遗失吴伟的编号为372833197010091749海洋渔业普通船员证书(2018.4.10发证)，声明作废。  
● 遗失青岛杰沐国际物流有限公司的车牌号为鲁U8253挂于2022年10月20日至2025年10月19日的营运证，营运证号：370281810012，特此声明作废。  
● 遗失黄岛区宝山镇小高洛村股份经济合作社的农村集体经济组织登记证正本，统一社会信用代码：N2370211MF164606XR，声明作废。  
● 遗失黄岛区宝山镇七宝山村股份经济合作社的农村集体经济组织登记证正本，统一社会信用代码：N2370211MF1646721N，声明作废。  
● 遗失青岛林星物流有限公司鲁BJ7869于2022年1月14日核发的纸质版道路运输证，运输证号370281802967，声明作废。  
● 遗失荣华建设集团有限公司开具给青岛正元泰物资有限公司收据一张，号码B0009161，开具日期：2022年10月25日，金额：372550元(大写：叁拾柒万

贰仟伍佰伍拾元整)，声明作废。  
● 遗失张强光的海洋渔业普通船员证书，证书号码：371523198906184429，签发日期：2023年2月21日，声明作废。  
● 遗失侯银行的海洋渔业普通船员证书，证书号码：152123199004125359，签发日期：2021年3月4日，声明作废。  
● 遗失米强的海洋渔业普通船员证书，证书号码：51012119860811XX33，签发日期：2021年9月15日，声明作废。  
● 遗失王利利的海洋渔业普通船员证书，证书号码：610523198807128349，签发日期：2022年8月31日，声明作废。  
● 遗失王有福的海洋渔业普通船员证书，证书号码：371121198603093891，签发日期：2019年9月10日，声明作废。  
● 遗失刘瑞兵(身份证号：370223197004244354)的汽车贷款结清证明，授权委托书和中国银行股份有限公司营业执照复印件，车牌号：鲁BB158B，声明作废。  
● 遗失青岛集才企业管理有限公司的劳务派遣经营许可证正、副本，编号：37020720200109，声明作废。  
● 遗失郑修程(身份证号码：370281198701227611)海洋渔业职务船员二级船舶证书，证书编号：370281198701224399，发证日期：2023-8-29，声明作废。  
● 遗失徐发存(身份证号码：370224197206247656)持有的海洋渔业职务船员二级的船长证书，证书编号：370224196041143559，发证日期：2023-8-9，声明作废。  
● 遗失徐发进(身份证号码：370224196304117615)持有的海洋渔业职务船员二级的轮机长证书，证书编号：370224196041143559，发证日期：2023-7-5，声明作废。  
● 遗失青岛福来盛奶牛养殖专业合

作社的动物防疫条件合格证副本，编号：(蒙西)动防合字第20210003号，代码编号：370285102210003，经营范围：奶牛养殖，声明作废。  
● 遗失青岛市市北区市场监督管理局2003年7月11日核发予青岛市市北区海聚丰机电经营部的3702033004493号营业执照正、副本，声明作废。  
● 遗失青岛市市北区市场监督管理局2003年1月14日核发予经营场所：四方区方中圆小商品批发城，负责人：王系茂的3702053007690号营业执照正、副本，声明作废。

**声明**  
遗失我单位法人章(苏胜利 370281198701227611)一枚，声明作废。  
**盛东裕丰(山东)生态农业发展有限公司**

**声明**  
遗失我单位发票章(3702830654439)一枚，声明作废。  
**盛东裕丰(山东)生态农业发展有限公司**

**声明**  
遗失我单位财务章(370281198701227611)一枚，声明作废。  
**盛东裕丰(山东)生态农业发展有限公司**

**声明**  
遗失我单位财务专用章(编号：3702124159302)一枚，声明作废。  
**青岛申伍通物流有限公司**

**声明**  
遗失我单位法人章(法人：张萍萍，编号：370285102210003)一枚，声明作废。  
**青岛申伍通物流有限公司**

**声明**  
遗失我单位法人章一枚(法人：王晓凤)，声明作废。  
**青岛冠宇公路工程有限公司**

**声明**  
遗失我单位公章一枚，声明作废。  
**青岛鑫汇曜商贸有限公司**

**声明**  
遗失我单位财务专用章一枚，声明作废。  
**青岛鑫汇曜商贸有限公司**

**声明**  
遗失我单位法人章(姓名：王根峰)，声明作废。  
**青岛鑫汇曜商贸有限公司**

**声明**  
遗失我单位法人章(姓名：张艳，编号：3702850652472)一枚，声明作废。  
**青岛火羊建筑工程有限公司**

**声明**  
遗失我单位公章(编号：3702850652471)一枚，声明作废。  
**青岛火羊建筑工程有限公司**

### 青岛市自然资源和规划局(青岛自贸片区)关于可乐石水库生态公园项目批前公告

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，对可乐石水库生态公园项目进行批前公告，以保证业主及周边居民的知情权、参与权等，现将有关事项公告如下：  
一、公告项目基本情况：  
建设单位：青岛市黄岛区黄岛街道办事处  
建设项目：可乐石水库生态公园项目  
建设地点：团结路以西、富源一号线以南  
公告阶段：规划方案及请照图批前公示  
公告内容：规划建设用地面积96734平方米，其中地上建筑面积136.68平方米。  
二、公告及投票地点：  
公告地点：1、青岛国际经济合作区管委二楼马上办政务服务大厅及项目现场围挡出入口处。2、中德生态园官方网站通知栏(https://www.sgep.cn/index.htm)。  
投票地点：中德生态园管委二楼马上办政务服务中心大厅，如需咨询可拨打咨询电话：建设单位13969678866，中德生态园生态规划建设部68977657。  
三、现场公告时间：2024年2月28日至2024年3月8日  
2024年2月28日

### 道路封闭施工公告

因胶州市少海惜苑路片区地下道路设计施工总承包工程2标段项目施工，为确保社会车辆和人员安全，经市公安局同意，施工期间将对以下路段进行临时封闭施工。详情公告如下：  
一、封闭施工路段：惜苑路(原正阳西路)少海北路至上合大道段。  
二、封闭施工时间：2024年2月26日至2025年12月31日。  
三、绕行路线：中重型车辆：站前大道→胶马路→营旧路→正阳西路；  
小型车辆：1、站前大道→胶马路→营旧路→正阳西路；2、站前大道→上海路→少海北路→上合大道→正阳西路；3、站前大道→青岛路→少海北路→上合大道→正阳西路；4、站前大道→少海北路→上合大道→正阳西路。  
封闭施工期间，除工程施工车辆外，一切车辆、行人不得在该区域内通行。望广大市民能够及时关注路况信息，积极配合，提前择路绕行，并服从现场人员的指挥。施工期间给广大市民带来的不便，敬请您支持和谅解。  
**特此公告**  
**青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会**  
**胶州市公安局**  
2024年1月31日