

# 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，性价比比较明显。

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，现在起价也要两万五六。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-同家山-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，总体来看，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，客业双方都将在‘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

房价起伏是牵动楼市脉搏的关键变量。节后上班第一周，岛城楼市最火爆的新闻莫过于某央企精装房“大降价”。楼市的价格走势和区域性密切相关。业内人士认为，当下青岛楼市仍然存在“有需求、无信心、等等看”的情况。中长期来看，青岛楼市今年将会加剧分化，开发商深度洗牌，价格博弈仍会持续较长周期。

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、二手住宅售价同环比均降。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·云境，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，高居数量榜首。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，预计在年后一二季度入市，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%，二套房利率降至4.15%。对购房者而言，降利息月供是实实在在的“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。

娄正

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

贰仟伍佰伍拾伍元整)，声明作废。

● 遗失张亮亮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。

● 遗失候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5月13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6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：370281198603093891，签发日期：2019年1月10日，声明作废。

● 遗失吴伟的编 号 为

372833197010091749的海洋渔业普通船员证书(2018.8.11发证)，声明作废。

● 遗失吴铁峰的编 号 为

341122197905164X9X的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的海洋渔业普通船员证书(2022.1.12发证)，声明作废。

● 遗失青岛杰沐国际物流有限公司的车牌号：鲁U8253挂于2022年10月20日至2025年1月19日的营运证、营运证号：3702811810012，特此声明作废。

● 遗失黄岛区宝山镇小窑路村股份

经济合作社的农村集体经济组织登记证

本 统一社 会 信 用 代 码：

N2370211MF164600XK，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

本 统一社 会 信 用 代 码：

N2370211MF1646771N，声明作废。

● 遗失青岛正元泰华建设集团有限公司的资质证书，证书号码：B0009161，开具日期：2022年1月14日，资质的纸质版，声明作废。

● 遗失青岛正元泰华建设集团有限公司收据，金额：372550元(大写：叁拾柒万

伍仟元整)，声明作废。

● 遗失青岛正元泰华建设集团有限公司收据，金额：372550元(大写：叁拾柒万</p