

青岛楼市提前入夏 大户型“热度爆表”

前5个月新房签约2.6万套 同比上涨11.52% 120-150平方米面积段成交最多

前5个月成交
西海岸城阳区“挑大梁”

在刚刚过去的5月份,全国房地产市场延续平稳态势。中国房地产指数系统百城价格指数显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为16815元/平方米,环比上涨0.30%,同比上涨2.56%。

“整体来看,在核心城市带动下,5月份百城新建住宅价格环比保持结构性上涨。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,5月初,一揽子金融政策出台后,住房公积金贷款利率及5年期以上LPR双双下调,有效降低了购房者的置业成本,为释放购房需求提供了有力支撑。同时,在房企促销、“好房子”供应带动下,新房成交保持了一定活跃度。

据了解,5月份楼市新政主要集中在信贷方面。公积金方面,5月7日,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%。5月20日,央行发布降息,1年期LPR为3.0%,5年期以上LPR为3.5%,下调10个基点,青岛房贷利率在LPR基础上的加点空间小幅收紧5BP,青岛首套和二套房贷利率执行3.05%。

在政策利好叠加以及市场信心恢复等多方面影响之下,青岛楼市表现积极。

据青岛卓易数据统计,青岛5月新房成交6730套,成交建筑面积90.39万平方米,成交总金额136.74亿元,环比4月分别上涨48.70%、47.97%、55.08%;同比去年上涨36.04%、46.08%、41.46%。

另外1-5月,青岛新建商品房签约25713套,成交面积328.49万平方米,总价达469.75亿元,同比去年分别上涨11.52%、15.11%和14.63%。

分区域看,1-5月,西海岸新房共成交6878套,占全市约27%,表现不错的项目有保利青铁和著理想地,共成交3.44亿元。城阳区成交4502套,位列第二,其中金茂中欧国际城成交5.4亿元、星河湾成交5.09亿元、青特滨湖国际成交4.18亿元、中欧国际城滨江悦成交2.88亿元。

1-5月,在全市商品住宅去化中,从需求结构来看,建筑面积100平方米以下的占比17%,100-120平方米占比34%,120-150平方

行业观察



米面积段成交最多占比35%,100-150平方米两个面积段加起来合计约69%,成为楼市成交量的“顶梁柱”。

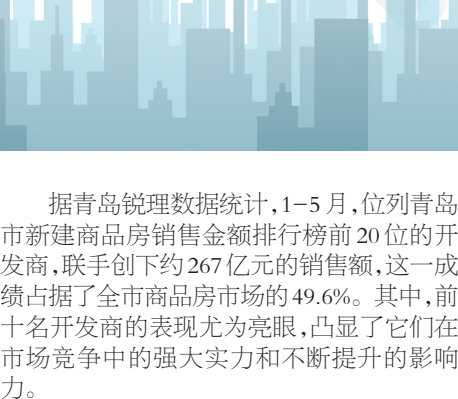
卓易数据分析师王玟琳认为,目前青岛房地产市场逻辑正在发生变化,购买需求一边在收缩,一边转向市场主流改善产品。土地优化政策后,新产品更新更明显,尤其是新一代住宅兴起,青岛“地王”崂山王家村地块、城阳上郡赋地块、西海岸荣泰雍和东院、李沧世园金茂府新地块成为新兴住宅产品聚集区。“另一个趋势,2023年年底以来,主城区的刚改产品项目增加。因刚性需求重视性价比,新增加的刚改产品多为毛坯房,以降低房屋销售总价。”王玟琳说。

销售前十榜单
崂山区项目抢占六席

顺行房屋(青岛)咨询副总经理刘兴表示,市场分化不仅表现在区域板块,更体现在开发商身上,一些开发商跟不上节奏,在产品力上掉队,很快被大浪淘沙。另外,一些开发商通过不断进行产品力迭代,处于领先水平,在市场占有率方面表现可圈可点。

5月初,住房公积金贷款利率及5年期以上LPR双双下调,有效降低了购房者的置业成本,为释放购房需求提供了有力支撑,新房成交焕发活力。

数据显示,青岛5月新房成交6730套,成交总金额136.74亿元,环比分别上涨48.70%、55.08%,同比上涨36.04%、41.46%。前5个月青岛新房成交25713套,和去年同期相比上涨11.52%。



据青岛锐理数据统计,1-5月,位列青岛市新建商品房销售金额排行榜前20位的开发商,联手创下约267亿元的销售额,这一成绩占据了全市商品房市场的49.6%。其中,前十名开发商的表现尤为亮眼,凸显了它们在市场竞争中的强大实力和不断提升的影响力。

例如,海信地产市场份额持续增长,1-5月签约总金额36.76亿元。其中,海信君玺签约6.07亿元、海信臻悦签约5.3亿元、海信璟悦签约4.8亿元。

青岛新荣房地产咨询负责人高程认为,在房地产市场的分化时期,随着市场泡沫的逐步剔除,行业将逐步回归到地段与产品力的核心竞争。品质日益成为检验市场的关键“试金石”,高品质住宅会穿越楼市发展周期,愈发受到消费者的热捧。

据锐理数据统计,今年前5个月成交业绩前十的楼盘分别是天一仁和吾疆、银丰玖玺城、星河湾、越秀青铁和樾府、华新园爱乐之城、黑卓天筑、崂山·首府、海信君玺、中海寰宇时代雲境、海信臻悦。其中,有6个项目处于崂山区。位于崂山前海一线的顶级豪宅项目银丰玖玺城,以10.86亿元的签约额荣登

销售榜亚军宝座。自该项目入市以来,凭借其金家岭优越城市地段和较高的产品品质,始终稳居高端市场热销前沿。

“高端改善市场的活跃,反映了人们对高品质生活的追求,以及对稀缺资源的需求。”高程说。

前十盘的排行榜中,有3个项目位于张村河板块:越秀青铁和樾府签约7.57亿元,海信君玺签约6.07亿元,海信臻悦签约5.3亿元。三大项目凭借板块发展红利与高品质产品,成为改善客群的焦点选择。

年中冲刺
或迎购房窗口期

据卓易数据统计,目前青岛全市住宅去化周期22个月,去化周期最短的是市北区老四方板块,仅12个月;其次是李沧区,去化周期15个月。

“老四方项目多,流速也快,诞生多个流速盘,例如中海寰宇时代、保利和颂。”王玟琳说,而李沧区去化周期缩短,与近两年宅地供应少以及在在售项目成为流速盘有关,今年以来,该板块的“红盘”——中国铁建峯悦湾卖出200多套。

谈及未来楼市表现,全国宏观方面,曹晶晶认为,预计6月份楼市政策环境将保持宽松基调,政策层面发力的关键,在于地方政府专项债券收储存量土地及商品房、城中村改造等工作的进展。叠加年中销售节点来临,房企推盘节奏及促销力度或将加大,核心城市市场有望保持修复,但各城市之间、新老项目之间分化行情仍将延续。

“年后至今,青岛房地产市场整体上呈现回稳态势,在好房子不断入市的趋势下,产品力整体上不断提升,这也使得市场信心不断增强。”高程认为,6月份楼市表现值得期待,尤其是改善住房市场,将迎来新一轮增长。

刘兴建议意向购房者,可以把握6月份年中大促,抓住优惠时机“上车”,但是一定要注意甄别开发商以及楼盘,在楼市分化加剧时代,要选择开发经验丰富、知名度高、品牌有保障、质量口碑好、服务力强的项目,“重点是兑现力,可以参考项目之前的交付情况,到底兑现了没有、兑现了几成,然后仔细遴选。”刘兴说。

李鹏飞



资讯速递

青岛发布市级统筹 产权型人才房1444套

近日,青岛市住房和城乡建设局发布最新的市级统筹产权型人才住房项目情况表,包括22个项目,1444套房源。

具体来看,市南区1个项目,共100套房源;市北区4个项目共95套房源;李沧区3个项目,355套房源;崂山区3个项目,共88套房源;西海岸新区4个项目共179套房源;城阳区3个项目共258套房源;高新区2个项目共226套房源;胶州市1个项目14套房源;莱西市1个项目129套房源。

其中,销售均价最高的是市南区的海延风景项目,销售均价为26985元/平方米,其次是崂山区的三个项目:海信松山居、海尔大云谷金茂府、翡翠云城,销售均价皆超过21000元/平方米。

此次房源中,销售均价最低的可到5000元左右,如莱西市宏东万达公馆西苑一期房源,均价为5177元/平方米。城阳区越秀里汇城项目房源,均价为5918元/平方米。

辛文

一季度个人住房贷款 新增2144亿元

中国人民银行日前发布《2025年一季度金融机构贷款投向统计报告》显示,贷款支持科创企业力度较大,普惠小微贷款增长平稳,绿色贷款增加较多、与此同时,房地产贷款增速回升。一季度末,金融机构人民币各项贷款余额265.41万亿元,同比增长7.4%,一季度人民币贷款增加9.78万亿元。

其中,人民币房地产贷款余额53.54万亿元,同比增长0.04%,增速比上年末高0.2个百分点,一季度增加6197亿元。一季度末,房地产开发贷款余额13.87万亿元,同比增长0.8%,一季度增加3535亿元。个人住房贷款余额37.9万亿元,同比下降0.8%,增速比上年末高0.5个百分点,一季度增加2144亿元。

宗和

青岛市自然资源和规划局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青自然资规告字[2025]5号

经青岛市人民政府批准,青岛市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让1宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地总面积 (m²)	规划建筑总 面积(m²)	出让土地部分										划拨土地部分		
					土地面积 (m²)	土地用 途	出让年 限(年)	规划指标要求			规划建筑面 积(m²)	竞买保证金 (万元)	拍卖起始价 (楼面地价) (元/m²)	起始总价 (万元)	土地面 积(m²)	土地 用途	规划建筑面 积(m²)
								容积率	建筑密 度(%)	绿地率(%)							
1	355-358-370213-009-010-GB01013-W00000000	李沧区九水东路以北、铜川路以东LC0306-70地块	18448.7	31362.79	18448.7	城镇住宅用地	70	≤1.7	≤30%	≥30%	31362.79	6084.3813	9700	30421.9063	/	/	/

拍卖出让地块空间范围以自然资源和规划主管部门批准的规划方案为准。

楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出让价款总额为成交楼面地价与上表中出让土地部分规划建筑面积的乘积。

备注:地块周边公服配套的规划和建设情况

1.道路交通(地铁):现状周边铜川路、九水东路、合川路、龙水路为已建成道路。

2.教育与医疗:现状周边有1处初中,2处小学,3处幼儿园;规划周边有1处初中,2处幼儿园,1处医养中心(包括1处养老院及1处二类日间照料中心),1处三类日间照料中心。

3.文体设施:规划周边有区级文化设施;现状周边有街道综合文化站、社区级体育中心。

4.商业设施:现状周边有丽达购物中心。

5.城市公园绿地:现状周边有青龙山公园、李沧区健康主题公园、金水桥公园。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外取得房地产开发资质、资质证书在有效期内的企业,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买,具体资格要求详见《出让须知》。本次拍卖出让地块,竞买人可以单独申请竞买,也可以联合申请竞买。以联合体形式参与竞买的,联合体各方均应具有房地产开发资质。本次拍卖不接受个人申请竞买。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称:网上交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(<https://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQD-Manage>)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青

岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:《拍卖出让文件》)和《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

竞买人可于2025年6月10日至2025年6月24日,登录网上交易系统查询、下载本次《拍卖出让文件》及相关资料,并按照《拍卖出让文件》规定的操作程序参加竞买。

五、竞买人可于2025年6月21日9时30分至2025年6月24日16时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),登录网上交易系统,提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2025年6月24日16时。

竞买人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2025年6月25日10时。

七、其他需要公告的事项

(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口,申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请材料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让让人将在《青岛日报》、青岛市公共资源交易电子服务系统、青岛市自然资源和规划局官网等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)根据财综[2021]19号文件要求,网上交易成交后,竞得人须出具《授权证明》(详见《拍卖出让文件》),同

意协助自然资源和规划部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(六)土地竞得人应在项目具备交房条件后,组织并实施交地的同时为购房人办理不动产权证。

(七)同一宗地中包含两种及两种以上规划用途的地块(居住用地视为单一用途),在签订土地出让合同时明确各用途出让总价款,各用途出让总价=各用途评估总价×(总成交价/总评估价)。

八、注意事项

(一)参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款,购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人提交竞买申请时,应按照网上交易系统提示,同步上传房地产开发资质证书或证明文件,提交《资金承诺书》(详见《拍卖出让文件》)说明竞买保证金及竞得土地后需支付的全部购地资金来源;竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金来源的审计报告,土地出让后将委托会计师事务所开展全部购地资金审查。

联合申请竞买的,联合体各方须按约定的出资比例,分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(二)竞买人请按提示使用网上交易系统,并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。若竞买人提交的资质证明文件、《资金承诺书》等纸质文件不符合要求的,或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买,取消竞得人(暂定)资格,没收5%竞买保证金作为违约金不予退还。

经审查,竞买人提交的全部购地资金来源的审计报告与审查结论不一致的,已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》,没收20%竞买保证金作为违约金不予退还;

已签订出让合同的解除土地出让合同,定金作为违约金不予退还;土地已交付的,竞得人应无条件将土地交还出让入,竞买人3年内不得在我市参与土地竞买。

若竞得人(暂定)未按《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》要求提交纸质申请文件资料,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,没收其全部竞买保证金,竞价结果无效。

根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》,竞得人(暂定)有下列行为之一的,竞价结果无效,不予签订《成交确认书》,没收全部竞买保证金作为违约金不予退还。另行组织宗地网上交易活动,涉及违法犯罪的,移交司法机关:

1.采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权;

2.通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权;

3.实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

若竞得人同时存在以上多种行为的,从重处罚。

(三)网上交易系统实施5分钟延迟功能。竞价时,当监控到系统网络出现异常,网上交易系统将自动中止交易,5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间,请竞买人等候5分钟后,继续报价。

九、联系电话
青岛市政务服务和公共资源交易中心(报名咨询):0532-66209815
青岛市自然资源和规划局(宗地咨询):0532-58663978

数字证书(CA)咨询:400-607-8966、0532-85938170

地址:青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)
青岛市自然资源和规划局
2025年6月5日