

上半年青岛新房成交三万六千余套

同比上涨4.82% 西海岸新区城阳区领跑

6月新房成交小翘尾

根据青岛卓易数据统计,今年上半年青岛新房共成交36747套,较去年同期上涨4.82%,新房成交面积约459.55万平方米,成交总价约653.52亿元,成交均价为14221元/平方米。其中,新建商品住宅成交28094套,新建商品住宅成交362.15万平方米,成交总价525.58亿元,成交均价14513元/平方米。

在月度成交数据中,6月新房市场迎来“翘尾”行情。卓易数据统计,6月岛城新房成交11531套,环比上涨73.32%,新房成交面积约141.72万平方米,环比上涨61.66%,新房成交总价约207亿元,成交均价为14606元/平方米。其中,新建商品住宅成交8516套,环比上涨46.52%,成交面积约111.47万平方米,成交总价约168.63亿元。

青岛卓易数据分析师王玟琳分析认为,上半年楼市成绩亮眼,政策“组合拳”持续发力起到了关键作用。去年9月以来楼市政策持续宽松,今年4月青岛又出台12条楼市新政,涉及面广、力度大。尤其是信贷方面,商贷利率下调;青岛公积金最高可贷170万元,个人最高可贷110万元。“叠加房企的市场产品定位、区域结构性供应关系变化,五、六月出现局部性翘尾行情,尤其是两个首开的项目,城阳区海通桂语兰庭以及市北区国信和悦出现了久违的首开热潮。”王玟琳说。

从成交区域分布来看,上半年,西海岸新区新建商品住宅成交6048套,为区域成交量之冠;第二名为城阳区,上半年新建商品住宅成交5618套;即墨区紧随其后,位列榜单第三名,新建商品住宅成交4053套。另外,胶州市新建商品住宅成交3708套,莱西市新建商品住宅成交2149套,市北区新建商品住宅成交2012套,平度市新建商品住宅成交1629套,崂山区新建商品住宅成交1393套,李沧区新建商品住宅成交1389套,市南区新建商品住宅成交95套。

在面积段上,2025年上半年的商品住宅去化中,100平方米以下的占比17%,100~120平方米面积段成交最多占比37%,与120~150平方米两个面积段加起来约70%。顺行房屋(青岛)咨询总经理刘兴说:“这足以说明,目前青岛房地产市场以改善为主流了,而且几乎所有开发商也都向这方面侧重,这应该是近年来青岛房地产市场发生最大的变化。”

行业观察

2025年上半年,青岛楼市在政策与市场的双重作用下,经历着深刻的变革与调整。开发

商与楼盘、区域与户型、板块与面积段等均出现分化局面,产品力强与性价比高的项目,在楼市洗牌中脱颖而出。

行业普遍认为,目前青岛楼市处于一个关键的转型时期,接下来“分化”特征会更加明显,各开发商应准确把握市场脉搏,顺应市场趋势,在不断变化的市场中找到自己的位置。



可以说,改善型产品为市场支撑,越来越“卷”品质及产品的创新,改善型产品的增配明显。另外,刚需客户价格敏感,产品以降低价格门槛为主,主城区小户型产品增多,因为总价所以毛坯也成为一个趋势。

去化周期缩至17.4个月

据最新统计显示,在去化周期方面,截至目前,全市商品住宅市场的去化周期缩短至17.4个月。

其中,市北区原老虎北板块的去化周期最短,为9.6个月。锐理数据山东区域总经理刘元婧分析认为,缺乏新地供应是导致原市北区去化周期缩短的关键因素。6月市北新都心两宗优质地块成交,不仅打破了区域长期无新增用地的沉寂局面,更为新都心板块乃至整个市北区带来新项目的选择。随着新都心地块和果品市场两宗地块的成功出让,叠加棠玥和境项目也已正式亮相。未来,新都心板块将形成“三盘鼎力”的竞争新格局。

作为刚需和刚改新宠的市北区老四方板块,去化周期为13个月。其中,老四方板块是主城区新盘最集中的区域,不仅有海信悦澜

山、中海云境、中信泰富滨海国际中心等流量盘,还有通和悦章、国信和悦等得房率大幅提升的品质楼盘。此外,绿城环海湾阔家滩地块、富力海悦学府等预计在今年面世。

此外,李沧区去化周期为17.3个月。东李世博园地块,作为青岛城市发展的重要拼图,近年来备受各方关注。随着区域内森林公园、招商璀璨璟园等项目的稳步推进,存量房源逐渐减少,去化周期也明显缩短,市场对于新鲜血液的注入愈发渴望。刘元婧介绍,目前,该地块的存量房源,主要集中在青铁芳华地和世园金茂府、青山湖岸二期等项目。由远洋代建的万竹云峰项目、海创地块、去年亿联拿下的地块,目前均未启动。6月青特斩获东李新地块,无疑为板块带来新的项目选择。该地块占地面积18448.7平方米,容积率1.7,建筑密度30%,绿地率30%。如此低密的规划指标,为打造高品质住宅产品提供了得天独厚的条件。青特此次落子东李,也必将充分发挥自身优势,给市场带来新的惊喜。

在板块方面,张村河由于地理位置优越且土地供应充足,吸引了众多开发商入驻,成为市场竞争的热点。该区域内包括鲁信有邻花园、越秀青铁和樾府、海信君玺、海信环悦、海

信臻悦、华润崂山悦府、崂山尚境等项目。

下半场是“好房子”的竞争

业内普遍分析认为,楼市下半场,青岛楼市政策有望继续保持宽松态势,以促进市场的持续稳定发展。在供给端,保障房的建设和供应将进一步加大,城市更新项目也将稳步推进,这将有助于优化住房供应结构,满足不同层次购房者的需求。同时,随着“预申请+优质地块+好房承诺”土地出让机制的深入实施,土地市场将更加规范和理性,优质地块的供应将吸引更多实力房企参与,推动房地产市场的健康发展。

青岛新荣房地产咨询负责人高程表示,随着市场逐渐成熟和购房者观念转变,未来青岛楼市将进入品质竞争时代,产品力将成为房企在市场中脱颖而出的核心竞争力。

“房企将更加注重产品的品质提升,从建筑质量、户型设计、景观打造到物业服务,都将进行全方位的升级。例如,在户型设计上,更加注重空间的合理性和实用性,满足购房者对于多功能空间的需求;在景观打造上,引入更多生态、环保的理念,打造舒适宜人的居住环境;在物业服务上,提供更加精细化、个性化的服务,提升业主的居住体验。”高程说。

对于楼市下半场发展趋势,王玟琳分析认为,一方面受大环境及预期等多种因素,以及市场优质供给仍偏弱,叠加二手房对新房的冲击,下半年市场形势仍处于筑底中。但随着供应缩量以及政策拉动预期,跌幅将持续收窄,个别“高光盘”被市场青睐。另一方面,全国性的宏观政策或进一步宽松,在继续降低房贷利率、降低交易税费等维度的执行和落地,房地产政策或将聚焦在“稳市场”“去库存”等方面,“政府或平台公司可能会加大力度收回、收购等方式盘活存量土地和存量房。”

刘兴认为,楼市进入新周期后,供需结构的优化和品质竞争时代已经来临,全新的理念将引领楼市朝着更加健康、稳定、高品质的方向发展。“好房子”会脱颖而出,最终赢得市场。对购房者来说,面对的机遇与挑战会更加复杂。“无论是购房者还是房企,都需要准确把握市场脉搏,顺应市场趋势,才能在这个不断变化的市场中找到自己的位置。”刘兴说。

李鹏飞

资讯速递

青岛京口路保障房样板间可预约参观

近日,我市京口路配售型保障性住房项目实体样板间正式面向特定人群开放参观。该项目位于李沧区京口路195号项目东入口,具体位置在虎山路小学西门斜对面。

此次开放面向已完成青岛配售型保障性住房选房的申购家庭以及符合配售型保障性住房申请条件的申购人。有意参观者需通过关注“青岛城发安居”微信公众号,发送关键词“预约”,并根据系统提示完成预约操作。

自今年7月开始,参观开放时间为每周六、周日的上午9点至下午5点。申购家庭需凭成功预约的信息,在预约的时段内抵达项目现场,经工作人员核对信息无误后,即可进入样板间参观。需要特别注意的是,本次活动每个申购家庭仅限预约一次。此外,该项目其他户型的实体样板间后续也将陆续开放,本次未成功预约的家庭可关注后续开放信息再进行预约。

辛文

上半年百强房企拿地总额同比增长超三成

中指研究院公布的最新数据显示,今年上半年, TOP100 房企销售总额为18364.1亿元,同比下降11.8%。与此同时,企业投资信心有所回升, TOP100房企拿地总额同比增长33.3%。尽管千亿房企数量由去年的6家收缩至4家,但头部房企在销售、拿地两端仍展现出较强韧性。

具体来看,保利发展控股集团股份有限公司以1452亿元的销售额稳居榜首,绿城中国控股有限公司以1221亿元位列第二,中海企业发展集团有限公司以1201.4亿元的销售额列第三,华润置地有限公司则以1103亿元位居第四。

宗和

莱西市自然资源局 建设用地使用权网上拍卖公告

西自然资告字[2025]05号

经莱西市人民政府批准,莱西市自然资源局拍卖3宗建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、地块的基本情况和规划指标要求

序号	不动产单元号	土地位置	土地面积(㎡)	土地用途	规划建筑面积(㎡)	规划指标要求				投资强度(万元/亩)	准入条件	使用年限	竞买保证金(万元)	拍卖起始价土地单价(元/㎡)	备注	
						容积率	建筑系数	绿地率	非生产性用地							
1	370285106214 JB04015	莱西市南墅镇工业区纵七路西山青路北地块一	9571.5	工业用地	8614.35	≥0.9	≥45%	≤15%	≤7%	≤20m	≥608	非金属矿物制造业	50	327.6325	489	工业类项目“标准地”
2	370285106214 JB04018	莱西市南墅镇工业区纵七路西山青路北地块二	86185.48	工业用地	77566.932	≥0.9	≥45%	≤15%	≤7%	≤20m	≥608	非金属矿物制造业	50	2974.2610	493	工业类项目“标准地”
3	370285106214 GB04013	莱西市南墅镇工业区纵七路西山青路北地块三	3239.14	工业用地	2915.226	≥0.9	≥45%	≤15%	≤7%	≤20m	≥608	非金属矿物制造业	50	177.5049	548	工业类项目“标准地”

拍卖地块空间范围以规划行政主管部门批准的规划方案为准,1-3号成交价款总额为土地成交单价与公告土地面积的乘积。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织,除法律法规以及拍卖文件另有规定外,均可参加网上交易活动。申请人必须单独申请。

非莱西市注册登记申请人,须于签订《成交确认书》之日起按相关规定时间(内资企业30日内,外资企业60日内)在莱西市辖区内注册具有独立法人资格的公司,由新公司作为开发

主体进行开发经营。申请人需注册新公司的,在申请书中应有明确表述。

三、本次建设用地使用权网上拍卖通过青岛市公共资源交易网上交易系统(以下简称:网上交易系统)。网上交易系统通过青岛市公共资源交易网(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/ggzy/index.html>)点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入‘网上交易’”)进行。

(一)本次拍卖的地块不设底价,按照价高者得原则确定竞得人。

(二)1-3号地块考古意见、环保意见,绿色建筑、装配式

建筑项目建设条件意见等配建标准详见拍卖文件。

四、本次拍卖的详细资料和有关要求,详见《莱西市建设用地使用权网上拍卖文件》(以下简称:拍卖文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

申请人可于2025年7月4日至2025年7月23日登录网上交易系统查询、下载本次拍卖文件及相关资料,并按照拍卖文件规定的操作程序参加竞买。

五、申请人可于2025年7月4日至2025年7月23日(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。交纳竞买保证金的到账截止时间2025年7月23日16时。

申请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、本次建设用地使用权网上拍卖时间定于2025年7月24日10时。

七、竞买资格审查

本次建设用地使用权网上拍卖实行竞买人资格后审制度,详见拍卖文件。

八、其他需要公告的事项

(一)申请人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖活动。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求,详见网上交易系统(数字证书(CA)的办理指南)。

(二)拍卖活动不接受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)申请人可根据需要,自行现场踏勘地块。

(四)本次拍卖公告内容如有变化,将发布补充公告,届时以补充公告为准。

九、联系电话

业务咨询:0532-86408929

数字证书(CA)咨询电话:0532-85916352、85938170

莱西市自然资源局

2025年7月4日

青岛西海岸新区自然资源局关于青岛海西福龙集团厂房项目规划及建筑方案变更进行批前公示的通告

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,对青岛海西福龙集团厂房项目规划及建筑方案变更进行批前公示,以保证利害关系人的知情权、参与权等,现将有关事项通告如下:

一、公示项目基本情况:

建设单位:青岛海西福龙集团环保科技有限公司

建设地点:青岛市黄岛区海西福龙集团厂房项目

设计单位:莱泰建设集团有限公司

公示阶段:规划及建筑方案变更

变更内容:5#车间变更为四栋3层宿舍楼,一栋4层食堂,宿舍楼建筑面积7137.04㎡,食堂建筑面积3473.30㎡。原5#车间西侧管廊取消。地上总建筑面积376341.72㎡,二期车间建筑面积为118669.61㎡,二期总建筑面积为149279.95㎡。建筑密度51.24%,容积率1.97,绿地率8.98%,停车位1095个。

二、公示及反馈方式:

长江东路443号福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害人身份证复印件放入意见箱。

三、咨询电话:西海岸新区自然资源局85166673,建设单位13864893607

四、公示时间:2025年7月3