



楼市

8月青岛楼市“量价稳升”收金87亿元

新建住宅成交4454套 环比涨幅达30.2% 西海岸领跑区域成交

成交区域性明显 改善型产品增配

从当前青岛楼市的区域分布与产品需求来看，“区域集中、需求升级”的特点尤为突出。

卓易数据分析师王玫琳介绍，8月青岛新建商品住宅成交高度集中于西海岸、胶州、城阳等区域。从具体数据看，西海岸新区以1291套的成交量居首位，远超其他区域；胶州市紧随其后，成交807套；城阳区、即墨区、莱西市分别成交558套、441套、420套；而市北区、平度市、李沧区、崂山区、市南区等区域成交量相对较少，分别为321套、305套、156套、133套、22套。这一分布既反映出近郊区域的供应优势，也体现了购房者对“高性价比+发展潜力”区域的偏好。

需求结构上，100—150平方米的改善户型占比最高，产品“增配”成趋势。结合青岛网上房地产与贝壳研究院的数据，8月青岛住宅成交中，100—150平方米面积段成交量最高。

青岛房师傅房产咨询负责人李晨表示，这一数据清晰表明青岛楼市已进入“改善主导”新阶段：购房者不再满足于“有房住”，而是更追求居住品质、空间舒适度与社区环境，改善型需求已成为市场核心驱动力。

对应需求变化，产品端也呈现明显调整：一方面，改善型产品“内卷”品质与创新，会所、高赠送面积等配置逐渐成为标配；另一方面，针对价格敏感的刚需与刚改客户，房企通过“毛坯交付+控制面积段”降低购房门槛，例如老四方西部部分项目便采用这一策略，以适配刚需群体的购买力。

本土房企表现亮眼 9月多盘即将入市

在市场竞争格局中，青岛本土房企已从“跟跑”转为“领跑”，头部企业凭借多盘布局与产品优势占据主导地位，外来房企则需依赖核心项目突围。

在1—8月青岛房企销售业绩榜中，本土房企位列榜首，海信地产以75.70亿元签约金额、32.59万平方米签约面积稳居第一，旗下

行业观察



2025年青岛楼市下半场迎来“平稳上升期”。据卓易数据统计，8月青岛新房成交5503套，成交建筑面积70.08万平方米，成交总金额87.38亿元，三项核心指标环比7月分别上涨20.02%、17.05%和3.16%；与去年同期相比，成交套数、成交面积分别微涨2.78%、1.56%。其中8月新建住宅成交4454套，环比涨幅达30.2%，成交均价为12714元/平方米，整体市场呈现“量价稳升”的局部回暖特征。

多项贡献突出。其中，海信臻悦签约12.64亿元、海信君玺签约10.57亿元、海信璟悦签约9.70亿元、海信海德山庄签约8.06亿元、海信悦澜山签约3.18亿元，此外还有海信学府里、海信城、海信君澜、海信君悦以及海信城项目，销售金额都超2亿元，形成“多盘联动、多点开花”的态势。

银丰地产排名第二，签约34.09亿元，签约面积6.8万平方米。业绩主要来源于银丰玖玺城签约28.59亿元、银丰玖玺臺签约3.13亿元等，银丰玖玺城三期预计年前也上市，后续增长动力充足。

中国金茂以26.72亿元排名第三，业绩主要依赖大云谷·崂山金茂府、金茂中欧国际城等核心项目，且9月底计划推出世园璞逸世园、高新区中欧金茂锦棠两个新盘，有望进一步拉动销售。

此外，青特置业、和达集团、君一控股等青岛本土房企也均进入1—8月业绩榜前20名，本土企业在青岛市场的话语权进一步提升。

单盘表现方面，在1—8月住宅单盘销售金额榜中，TOP5项目全部位于崂山区，印证

了该区域作为“中高端改善主战场”的地位。其中，银丰玖玺城以20.49亿元登顶，海信臻悦、越秀青铁和樾府分别以12.64亿元、11.28亿元位列第二、第三，三个项目均以大户型、高品质为核心卖点，精准匹配高端改善需求。

年轻及高端人才流入 改善需求将持续增长

去化周期是衡量房地产市场健康程度的关键指标之一。王玫琳介绍，目前青岛住宅去化周期为19个月，处于不断下降趋势。其中，老四方板块的去化周期最短，仅为12个月。尽管老四方板块项目众多，但地缘客户基础深厚，加之灵活的价格策略，整体去化速度较快，诞生了多个流速较快的楼盘。王玫琳表示：“高峰期时，有项目月流速可达七八十套。流速较好的项目包括中海寰宇时代、青岛滨海国际中心、保利和颂以及新开盘的国信和悦等。”而部分区域由于去化周期较长，市场压力较大。

新闻速递

《住房租赁条例》拟施行 房主不可无故扣减押金

9月15日，我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规——《住房租赁条例》将正式施行。该条例对出租承租活动、住房租赁企业和经纪机构的行为等都做了明确的要求。

如何保护出租人和承租人的合法权益？该条例对用于出租的住房提出明确要求，用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准，不得危及人身安全和健康；厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住；租赁住房单间居住人数上限和人均最低居住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

针对承租人合法权益保护不到位的问题，该条例规定住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项，出租人无正当理由不得扣减押金；出租人解除住房租赁合同应当通知承租人，并为承租人腾退租赁住房留出合理时间，不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合同或者腾退住房。 辛文

青岛6项目入围 省级高品质住宅试点

近日，山东省住房和城乡建设厅公示高品质住宅试点项目(第三批)拟入选名单，青岛共有泽丰生态园房地产开发项目、柏悦府、青特滨湖国际二期项目、上郡赋、中铁青岛世界博览城5#地项目D-11#栋至D-8#栋、海信金沙湾6个项目成功入围。其中，柏悦府、上郡赋、海信金沙湾3个第四代住宅项目榜上有名。

作为新兴住宅形态，第四代住宅以“自然生态与居住空间深度融合”的创新建筑模式，近年来持续吸引市场目光，尤其成为改善型置业群体的优选。为推动第四代住宅落地发展，青岛在政策层面给予强力支撑。青岛先后出台两批《关于优化居住用地供应和规划管理措施》，从多个维度放宽限制，明确空中花园、挑高客厅、首层架空等创新形态的建设规范。这些政策不仅为房企提供更大设计空间，更从制度层面为第四代住宅规模化发展筑牢基础。 宗和

青岛市自然资源和规划局关于城阳区夏庄街道中部片区控制性详细规划CY0402管理单元部分地块控规调整进行社会公示的公告

为加强公众参与，发挥公众在我市规划管理中的作用，提高城市规划水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定，对城阳区夏庄街道中部片区控制性详细规划CY0402管理单元部分地块控规调整进行社会公示，欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项公告如下。

- 一、公示项目基本情况：
1、建设单位：城阳区人民政府
2、建设项目：城阳区夏庄街道中部片区控制性详细规划CY0402管理单元部分地块
3、建设地点：城阳区夏庄街道华安路以西、书安路以南
4、公示阶段：控规调整
二、公示方式：青岛市自然资源和规划局网站、青岛城市展览馆公示厅(东海东路78号)
三、公示时间：2025年9月13日—2025年10月12日
四、反馈方式：青岛市自然资源和规划局网站、青岛城市展览馆公示厅意见箱
咨询电话：87765366

公告

2019年4月3日，我委办理了《建设工程规划许可证》(证书编号：建字第370205201917015号，证印编号：GC1801558)，建设单位为青岛宝鲁泰克斯电源有限公司；工程名称为青岛宝鲁泰克斯电源有限公司科技园区；建设地址位于青岛市黄岛区世纪大道南、峰山二路东。

青岛悦昂海洋科技有限公司于2025年2月15日在京东网司法拍卖平台成功竞得拍卖标的，即上述青岛宝鲁泰克斯电源有限公司名下位于青岛市黄岛区世纪大道南、峰山二路东的土地及地上附着物。依据青岛悦昂海洋科技有限公司提交的《关于废止青岛宝鲁泰克斯电源有限公司科技园区项目建设工程规划许可证的申请》及《山东省青岛市黄岛区人民法院执行裁定书》[(2024)鲁0211执恢2336号之一]，我委根据《中华人民共和国行政许可法》等相关法律法规之规定，决定重新核发《建设工程规划许可证》(建字第370205201917015号)，建设单位变更为青岛悦昂海洋科技有限公司，其余审批内容不变，并予以公告。自本公告发布之日起，原《建设工程规划许可证》证印编号：GC1801558证件丧失法律效力。若各方利害关系人对此存在异议，请于公告发布之日起7日内，向我委提出。联系电话：0532-85162572。

青岛海洋高新区管理委员会 2025年9月3日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛云上数字旅游咨询有限公司：
经查实，你单位未为李钦旭按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处处理字[2024]17第667号)，自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。
青岛市住房公积金管理中心 2025年9月11日

青岛市住房公积金管理中心公告

千代(青岛)物业管理有限公司：
经查实，你单位未为马慧婧按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处处理字[2024]17第665号)，自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。
青岛市住房公积金管理中心 2025年9月11日

封路公告

因G18荣乌高速K343+466泽河大桥桥梁受到车辆撞击，造成上部结构梁板破损及钢筋断裂，需应急抢修，维修宽度约10米，需占用Y096乡道桥下部分全幅路段进行施工。计划2025年9月13日至2025年9月25日对Y096部分道路进行封闭及占道施工，实施交通调流。过往车辆和行人请注意交通标识，减速慢行或提前绕行，对于施工期间带来的不便，敬请谅解。

特此公告
平度市新河镇人民政府 平度市公安局交通管理大队 2025年9月9日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛谷岳机器人有限公司：
经查实，你单位未为于海生按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处处理字[2025]17第195号)，自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。
青岛市住房公积金管理中心 2025年9月11日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛千代不动产有限公司：
经查实，你单位未为马慧婧按时、足额缴存住房公积金，现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处处理字[2024]17第664号)，自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。
青岛市住房公积金管理中心 2025年9月11日

公益广告

安全生产 警钟长鸣



挂失声明 权威快捷省钱

- 遗失青岛四流中路第三小学工会委员会的法人资格证书，单位法人：臧莎莎，统一社会信用代码：81370200MC08422445，声明作废。
● 遗失青岛四流中路第三小学工会委员会的开户许可证，法人：王卫青，开户许可证号：J452003553102，账号：9020102202242050001205，开户银行：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行南庄分理处，声明作废。
● 遗失青岛四流中路第三小学食堂的开户许可证，法人：高晓燕，开户许可证号：J4520064990501，账号：2060008204205000010932，开户银行：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行南庄分理处，声明作废。
● 遗失青岛四流中路第三小学的开户许可证，法人：毕宏君，开户许可证号：J4520004275905，账号：90202040220100002973，开户银行：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行南庄分理处，声明作废。
● 遗失青岛莱西革命烈士陵园管理服务中心的开户许可证，核准号：

- J4523000314007，开户行：青岛银行股份有限公司莱西支行，账号：802600200754006，声明作废。
● 遗失青岛市市北区市场监督管理局2009年5月26日核发予经营场所：青岛市鞍山路农贸市场，负责人：张秀华的370205600158801号营业执照正本，声明作废。
● 遗失青岛昆仑鑫置业有限公司的中华人民共和国建筑工程施工许可证正、副本，编号：37020202504210101，发证机关：青岛市人民政府行政审批服务局，发证日期：2025年4月21日，项目名称：李沧区惠水路以南、鞍山路以东LC0303-41-1地块项目(1#楼)，声明作废。
● 山东兴鸿源轮胎有限公司遗失提单一式三份，船名：COSCO ASHDOD；航次：089W；提单号：TAWX50114400；箱号/封号：PCIU9596040/CX0371062、PIDU4180500/CX0371068、PIDU4314620/CX0371054；货物描述：TYRES；提单号：SHANDONG XINGHONGYUAN TYRE CO.,LTD.，声明作废。
● 遗失我单位公章(3702140647812)一枚，声明作废。
青島双瑞大成信息技术有限公司
● 遗失我单位公章(3702140460596)一枚，声明作废。
青島佰才邦智能科技有限公司
● 遗失我单位公章一枚，编号：3702810339927，声明作废。
青島宏海丰水产有限公司

- 1101061020284，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位财务专用章一枚，编号：3702810339928，声明作废。
青島宏海丰水产有限公司
● 遗失我单位法人章(法人：赵仕前)一枚，编号：3702810339929，声明作废。
青島宏海丰水产有限公司
● 遗失我单位发票专用章一枚，编号：1101061020288，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位合同专用章一枚，编号：1101061020287，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位法人章(法人：刘凤蛟)一枚，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司

- 1101061020284，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位财务专用章一枚，编号：1101061020288，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位合同专用章一枚，编号：1101061020287，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司
● 遗失我单位法人章(法人：刘凤蛟)一枚，声明作废。
北京禾心益农业科技发展有限公司