

# 告别“倒春寒” 坐实“小阳春”

## 2月楼市成交数据发布:新房成交8861套 同比上涨近七成

近日,随着楼市2月数据陆续发布,人们发现楼市和气温一样,以惊人的速度在回暖,之前猜测的“小阳春”似乎已经呈现在大家面前。据卓易数据统计,2023年2月青岛新建商品房共计成交8861套,环比上涨99.66%,同比上涨68.08%。主城区的世园金茂府和大云谷金茂府的住宅热销,成交金额分别达4.61亿元和3.26亿元。新房成交量顺利实现环比翻番、同比涨近7成。原本属于传统淡季的2月,已经有了“金三银四”的成交量。



新房市场回暖迅速。资料图片

### 新房大涨

#### 西海岸新区居首位

来自卓易数据的统计显示,2月青岛新建商品房成交8861套,成交面积约为117.70万平方米,成交总价约为154.94亿元,环比分别上涨99.66%、120.83%和92.83%,同比分别上涨68.07%、91.83%和73.80%。该月份的新房成交均价约为15141元/平方米,环比下降11.50%,同比上涨6.33%。分区域来看,新建商品房销售最好的为西海岸新区,达到2214套,排在全市首位;城阳区(含高新区)排在第二位,成交套数为2105套;即墨区居第3位,成交1295套。此外,胶州市成交1285套,市北区成交590套,平度市成交430套,李沧区成交412套,崂山区成交288套,莱西市成交219套,市南区仅成交23套。再来看新建商品住宅的情况。数据显示,2月青岛新建商品住宅成交6840套,成交面积为82.42万平方米,成交金额为120.44亿元,分别环比上涨95.48%、90.66%和82.78%,分别同比上涨58.59%、60.51%和61.97%。成交均价为14612元/平方米,环比下降4.13%,同比上涨0.90%。

从新建商品住宅楼盘的成交排行榜来看,2月成交面积排行榜中,岛里天成、腾讯双创小镇和卓越蔚蓝群岛排在前三位,成交面积分别为3.96万平方米、2.18万平方米、1.81万平方米;成交套数排行榜中,同样是上述3

个项目分列前三位,分别成交298套、186套和182套;从成交金额排行榜中来看,位于主城区的世园金茂府、大云谷金茂府抢占前2位,分别成交4.61亿元和3.26亿元,排在第3位的是岛里天成,成交3.25亿元。

### 二手房回温

#### 改善需求正在释放

和新房大涨相对应的,还有二手房市场。在此之前,二手房市场曾出现连续多月量价齐跌,但2月份市场开始转向。据青岛贝壳研究院发布的数据,2月青岛二手房网签量为5762套,环比翻番,大涨100.56%。在近12个月的成交量中,仅次于去年6月份,处于“第二高”。西海岸新区成交1322套,稳居全市首位,100平方米以下房源占比74.2%。热搜楼盘TOP10中,有7个来自主城区,排在前3名的为维多利亚湾、海尔山海湾、鲁信长春花园。从成交区域来看,西海岸新区成交1322套二手房,稳居全市首位;市北区排在第二位,成交1048套;排在第三位的是城阳区,成交852套。另外,李沧区成交723套,即墨区成交508套,市南区成交419套,胶州市成交297套,崂山区成交242套,莱西市成交203套,平度市成交146套。

产品类型中,100平方米以下的房源仍占最大比重,为74.2%。其中,80平方米以内的成交30.1%,80—100平方米的成交44.1%。80—100平方米、100—120平方米和120—140平方米三个面积段的成交占比环比均有所扩大,说明改

善需求正在不断释放。上周全市热搜楼盘前10名中,主城区占比最多,为7个。排在前3位的热搜楼盘有维多利亚湾、海尔山海湾、鲁信长春花园,三个项目挂牌均价分别为9653元/平方米、17404元/平方米和29803元/平方米。

### 走势分析

#### “小阳春”不会爽约

从2020年以来,连续三年楼市小阳春都与我们失之交臂,已经开始的“金三银四”是否会延续2月旺销的局面?来自贝壳研究院的数据显示,3月首周,岛城新建商品住宅成交量有所回落。其中3月第1周,青岛市全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交量为2656套,环比下降22.6%。其中,商品住宅成交2201套,环比下降11%;成交均价14612元/平方米,环比上涨1%。二手房成交量为2037套,环比上升14.7%。今年市场是否会出现往年“倒春寒”?

对于这样的市场表现,多名业内人士依然对今年的市场持乐观态度。从目前市场表现来看,观望情绪正在迅速转弱,整个市场已经开始启动。特别二手房市场也告别连续下跌的局面,整个楼市开始进入良性循环。而对于购房时机,专家认为,房住不炒的大政策不会变,所以房价快速上涨的基础不存在,投资性购房需谨慎。而对于刚需或者改善的购房者,目前市区房价依然稳定并且有回升的迹象,现在可以考虑出手。对于郊区市场,由于库存量依然充足,购房者可以多关注开发商的促销活动,适时出手。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 早报楼视+

专业视角 看品质好房  
热线电话:82888000

花200万元左右住崂山,而且还是海尔路周边这样的高端小区,这事儿敢想吗?眼下就有这么一个难得的好机会,得益于青岛市实施的人才招引战略,坐落于成熟配套社区的高端大盘海尚府项目,近期推出了人才住房项目,只要200万元左右,就可享受成熟的商业、教育、交通配套,还送高品质精装修,堪称青岛人才项目的“天花板”。今天就跟随早报楼视+,一起走进海尚府人才住房项目。

### 成熟地段打造高端项目

首先,谈谈海尚府人才住房项目所处的云谷板块。位居崂山区、市北区、李沧区三区交汇之地的海尔云谷是由君一控股重点打造,助力片区发展和升级,集产业办公、高端住宅、全龄教育等生产、生活、生态于一体宜居宜业的现代化智慧产城融合园区。

无论从区域定位还是产业聚集上看,海尔云谷都很像深圳的天安云谷和杭州的未来科技城。现在的海尔云谷里各类生活元素已然形成了高品质的居住闭环,组成了可触摸和体验的有机、生态的整体,实现了“社区、园区、校区”的三区融合模式。位于崂山商圈、李村商圈和新都心商圈的交汇处。近享崂山万象汇、金狮广场、丽达购物中心、宜家家居、凯德mall等潮流商圈,齐鲁医院、青岛市

## 楼市“福利房”这次要靠抢

扫描二维码观看早报楼视+了解海尚府人才住房品质空间



海尚府售楼处沙盘。视频截图

第八人民医院、青岛大学附属医院、青岛市中心医院三甲医院环伺,繁华配套触手可及。

### 教育配套成最大优势

海尚府项目邻近黑龙江路、海尔路、跨海大桥三大城市级主干道,地铁3号线海尔路站紧靠项目北侧,同时优享地铁2号线,方便通达全城。除了优质板块和高端圈层价值,项目还同时拥有优质的教育资源。片区内,从幼儿园到高中的15年全龄一站式教育体

系,包括9班制幼儿园,36班9年一贯制青岛二中附属实验学校和海尔学校(高中),这些都在5分钟的路程中。只要是申请到了海尚府人才住房,未来孩子也就有了一站式的优质教育资源,满足家庭教育需求。妥妥地上学不愁,且站在自家阳台就能看到对面的海尔高中,孩子未来有保障,置业才安心。

### 品质装修照顾全家所需

很多项目对于所属的人才住房总是

区别对待,但在海尚府,人才项目享受和普通商品房同样待遇。独立组团不受楼座位置干扰,人车分流,配置独立社区人口大堂,楼盘的建筑质量、楼盘品质等,均都高于一般的人才住房。70年产权型,而且还是崂山区第一批精装人才住房项目,从入户处就能感受到咱本地开发商的用心,入户门内置钢板和保温防火材料比较的厚重,而且门锁配备的是海纳云智能门锁。同时,户型设计也特别用心,一期首推5、6号楼座,户型区间建面约76—93平方米,套二套三为主。

虽然户型不大,但设计特别巧妙,从空间布局、采光视觉、人性细节出发,精心打造。其中建面约76平方米的精致两居,空间利用率高,阳台通达奢阔客厅,满足一家人的生活居住需求,提升生活幸福感。而建面约93平方米的品质三居,布局合理,双卫格局满足更多家庭需要,双阳台设计让客厅、主卧皆可沐浴阳光。

值得一提的是,海尚府人才住房在装修上精益求精,家电厨卫等使用了大量品牌产品,细节之处严谨到位,打造高性价比居住空间,满足家庭日常生活所需。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码观看  
品质好房