

# “楼市中考”成绩发布 先抑后扬 回暖初显

15  
地  
产  
周  
刊



小鹏看房

拨拨拨灵灵  
82888000

时间进入7月，2024年已然过半。在房地产行业，这个时间点往往被形容为“楼市中考”，很多房地产企业会根据上半年的销量来制定下半年的销售政策。回顾刚刚过去的半年，青岛楼市经历了持续低开低走的行情，在连续四批次出台28条政策的推动下，楼市终于出现回暖迹象。特别是在6月份，出现环比上涨183.12%，同比上涨10.39%的行情，不由让人对下半年的楼市产生期待。

## 关键词:价格 开启“以价换量”模式

销量的下滑迫使开发商开启“以价换量”的模式。开年即迎来青岛滨海国际中心的率先降价，之后保利和颂、中海寰宇时代等一众项目价格都优惠明显，后续中国铁建梧桐苑也将均价从2万元之上直接调到最低1.6万元左右。其实在上半年，东李和张村河这两个主城区最热的板块，都迎来了激烈的竞争。其中东李在售楼盘超过10个，加上次新二手房的量，竞争已是白热化。3月份亿联拿下的刘家下河，二批次又预告了郑庄地块。“内卷”首先卷的就是价格，昆仑天麓湾、青山湖岸、招商璀璨璟园、东大物流园青铁芳华地已经开盘，东李的未来竞争以及价格战将会越来越激烈。来自卓易的最新数据显示融海启城开盘均价到了1.8万元左右。而内卷更为严重的张村河，同样也面临着激烈的竞争。在6月初，据了解张村河的价格松动，据说有楼盘价格从4万元下探到3.6万元。而且张村河片区作为未来高端住宅区，不仅仅是卷价格，更是品质卷上了天。以海信项目为例，不仅仅在会所、游泳池等硬件设施对标自家麦岛君澜等顶级项目，更是采取延长保修期等措施，不仅卷现在，还在卷未来。

比新房价格战更激烈的是二手房，主城区核心次新项目价格甚至回到2016年、2017年。房天下青岛站的数据显示李沧



今年上半年楼市呈现回暖迹象。观海新闻/青报全媒体记者 赵健鹏 摄

中海国际社区，成交价跌破2万元，甚至到了1.6—1.8万元左右；融创都会中心二手房市场价格最低，甚至只要2万多元。

## 关键词:土拍 地块出让9宗成交8宗

据中指研究院数据显示，2024年上半年青岛涉宅用地出让9宗，成交8宗，同比减少6宗，降幅42.86%；新出让规划建面76.17万平方米，同比减少24.73%，揽金约67亿元，同比减少36.8%，成交楼面均价为8795元/平方米，同比降低16.05%。受连续几块地王的拉动，平均溢价率同比增长10.82%，成为众多数据中唯一同比呈正增长的维度。具体来看，2024年上半年涉宅土地出让相对较多的为西海岸新区三宗地块，规划建面456999平方米，成交揽金约30.44亿元；其次城阳区2宗地块，规划建面约186307平方米，成交揽金约9.92亿元。在上半年土地出让地块中，值得关注的是崂山王家村地块，该地块通过364轮激烈角逐，最终由青岛海业益佳地产开发有限公司以39516元/平方米刷新青岛市、山东省最高楼面价格，成交价约18.87亿元。

另外，西海岸新区江山南路东、富春江路北地块凭借2024年上半年出让地块中规模最大的属性出圈。该地块建面125314平方米，成交楼面地价7444元/平方米，由西海岸本土房企瑞源摘得，成交金额约25.19亿元，成为西海岸片区总金额榜地王。

## 关键词:成交 低开徘徊6月急剧冲高

据青岛锐理数据显示，2024年上半年青岛新房住宅成交约34076套，同比下降29.62%，成交面积约429.79万平方米，同比下降26.55%。二手房住宅成交32321套，同比下降3.9%，成交面积约319.58万平方米，同比微涨2.68%。

从具体行情走势来看，上半年从年初以来一直不太景气，市场低开徘徊，虽然降低利率、优化套数认定等措施陆续出台，但是市场缺乏信心，成交量涨幅不太明显。3—5月份月度成交相差不大，4月份经历开年没有小阳春的行情后进一步遇冷，5月在政策加持下有所回转。6月份年中月底急剧冲高，直接拉升超过万套规模，助力半年度成交超过3万套，其中6月份网签量占上半年的40.62%。

二手房市场方面，2024年上半年住宅成交32321套，同比下降3.9%，成交面积约319.58万平方米，同比微涨2.68%。上半年二手房市场一直是以价换量的走势，数量上尤其4—5月份超越新房呈领先之势，但是价格却不断下滑。

## 关键词:交付 保交付甚至提前交付

面对市场激烈竞争，开发商在比拼价格和品质之后，交付也成了竞争的一

方面。从工地直播到工地开放日，保交付甚至提前交付，已经成为很多开发商展现实力的方式。来自房天下青岛站的数据显示，上半年青岛楼市交付超50个楼盘，具体来看，其中海信、君一控股、龙湖、中海、华润、国信、金茂、青特、中联、绿城等都实现提前交付。

其中海信一直以提前交付、品质交付为目标，2024年上半年海信璞悦、海信辽阳路七号、海信城·和园、海信松山居等均实现提前交付，普遍提前3个月到半年。龙湖亿联春江天玺在去年一期提前交付半年多的情况下，今年5月份二期三栋楼再次实现提前交付。

青岛本土房企龙头君一控股今年也实现海尚府一期、海尚府人才住房的交付，海尚府作为君一控股集团旗下高品质代表，一期提前交付、品质交付备受关注。华润旗下上半年实现灵山湾润府一期提前73天交付，市北当初一年多劲销的热盘青岛润府在6月底迎来提前半年交付。提前交付，不仅考验开发商实力，更彰显开发商的责任和担当。在提前交付的行列中，国企、央企绝对走在前列。

## 相关链接

### 开发商半年排名 本土企业表现亮眼

据统计，2024年1—6月新建商品房销售金额前20名的开发商，总销售额约402.39亿元，占青岛整个市场45.3%，本地房企占据半壁江山。其中，海信地产再次荣登开发商销冠宝座，2024年以来，海信君玺、海信海德山庄、海信璟悦、海信依云小镇等楼盘热销，共计签约55.68亿元、26.42万平方米，成为当之无愧的冠军。中国金茂以34.04亿元的签约金额，位居第二，金茂中欧国际城、金茂海尔产城创、大云谷、金茂府签约活跃。天一仁和以签约26.16亿元位列第三，其中高端豪宅项目天一仁和吾疆，签约金额就达到了11.47亿元。瑞源集团在瑞源名嘉荷府、瑞源名嘉国际签约活跃的带动下，签约量跻身房企榜单前四位，签约25.03亿元。和达集团签约22.38亿元，跻身前五，和达北岸山语城、和达和山等项目表现突出，单盘签约量均在2.5亿元以上。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

**早报7月10日讯** 7月10日，市住房公积金管理中心印发通知，全面启动2024年度住房公积金缴存基数调整工作。

自2024年7月起，职工住房公积金缴存基数调整为2023年职工月平均工资，工资组成根据国家统计局《关于工资总额组成的规定》(统制字〔1990〕1号)及《劳动工资统计报表制度(2022年统计年报和2023年定期统计报表)》相关规定进行核定，包含工资、奖金、津贴和补贴、其他工资。职工住房公积金缴存基数上、下限均有所提高，上限为32310.25元，下限七区为2200元、三市均为

## 青岛调整住房公积金缴存基数上下限

上限为32310.25元 下限七区为2200元、三市为2010元

为2010元。单位和职工各自的住房公积金缴存比例均应不低于5%、不高于12%。住房公积金月缴存额为单位缴存部分与职工缴存部分之和，分别由缴存基数乘以单位、职工各自的缴存比例确定。2024年度单位及职工的住房公积金月缴存额上限均为3877元，月缴存额下限七区均为110元、三市均为

101元。

各单位在汇缴2024年6月份住房公积金后，可通过单位网上营业厅或各区(市)公积金营业大厅办理缴存基数及缴存比例调整业务，在缴交2024年7月份住房公积金时启用新缴存基数和缴存比例。灵活就业人员住房公积金月缴存额上、下限参照单位职工执行，

上限为7754元，下限为202元。灵活就业人员可随时通过青岛住房公积金官网网上营业厅、“青岛公积金”微信公众号智慧网厅、“爱山东”政务服务移动终端等渠道调整月缴存额。月缴存金额低于下限的，系统于7月10日自动调整为最低月缴存额202元。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏