



小鹏看房

拨拨灵 82888000

就在本周,国家统计局发布2024年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。11月份,70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加,一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨,二三线城市环比降幅均收窄;各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。其中,济南、青岛与10月相比分别下跌0.2%、0.2%。而在二手房价格方面,济南、青岛与10月相比分别下跌0.7%、0.4%。虽然价格有下跌的态势,但同比环比降幅均持续收窄,地产市场保持向好的局面。

# “好房”不愁卖 上月签约量明显上涨

## 11月份新房二手房售价同比环比降幅今年以来首次均收窄

### 数据发布 青岛商品房签约量上涨

11月份,70个大中城市中,各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。12月16日,根据国家统计局发布的2024年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看,11月青岛商品住宅售价同比环比降幅均收窄。其中,11月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比10月收窄0.4个百分点;同比下降6.9%,降幅比10月收窄0.3个百分点。二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比10月继续收窄0.1个百分点;同比下降8.8%,降幅比10月收窄0.8个百分点。

从户型来看,11月岛城新建商品住宅90平方米以下、90—144平方米、144平方米以上三种户型的销售价格环比降幅均收窄。具体来看,三种户型的售价环比分别下降0.2%、0.1%和0.3%,降幅比10月分别收窄0.2、0.7和0.1个百分点;同比分别下降6.3%、7.1%和6.9%,降幅相比10月分别收窄

0.3和0.4个百分点、扩大0.2个百分点。对比之下,销量反而上涨。来自青岛锐理的数据,11月青岛商品房签约量明显上涨,签约7204套、约89.42万平方米、125.27亿元,签约套数、面积、金额环比分别上涨26.7%、23.7%和16.5%。较去年同期相比,套数、面积、金额分别上涨18.7%、18.5%和15.1%。销量增加价格下跌,克而瑞青岛的相关分析师认为,这背后还是各大项目通过降价促销策略以价换量推动成交,是成交价格走低的主要成因。

### 市场表现 青岛楼市持续分化

数据显示房价在降,但降幅收窄,那青岛楼市具体表现如何呢?记者走访多家售楼处发现,市场已经开始出现分化。以“老四方”为例,有的楼盘打出特价,最低只要1.4万元/平方米,但也有楼盘回调优惠,一套房有接近6万元的涨幅。这背后有周边配套原因,更多还是来自品牌口碑、产品设计、内部品质等方面的差别。另外,从商品住宅面积区间

来看,在当前房地产市场中,90—144平方米住宅面积段占据了最高的市场份额,其占比始终稳定在65%至80%之间。这一面积段涵盖了刚改型及改善型住宅产品,并且已经成为市场的主力需求,且相对稳定。

“好房子”成为2024年地产市场的主旋律,“好房子”不愁卖,同时也在市场中逐渐占据主动地位。除此之外,政策层面更是调整优化供应土地的规划条件,在容积率等方面给出便利,为高品质住宅建设优化政策。

除此之外,今年以来青岛实行“小步快跑”式土地供应策略,已累计发布7批次拟供地清单,其中前5批次共计成交地块17宗、117.63万平方米、成交总价90.46亿元。尽管土地规模较往年有所下滑,但从近几批次住宅用地供应情况来看,在利好政策及优质项目双重刺激下,土地交易市场呈现活跃趋势,接下来将有更多“好房子”逐渐入市。在很多业内人士看来,在未来青岛楼市将逐渐从“拼价格”,转向“拼品质”。眼下,已经有楼盘利用容积率新政策,打出“零公摊”甚至“负公摊”的户型设计,来凸显性价比。

### 相关链接

#### 全国住宅销售价格 同比降幅均收窄

来自国家统计局的数据,11月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.3%,降幅比10月收窄0.3个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降5.3%、9.9%和7.1%,上海上涨5.0%。一线城市二手住宅销售价格同比下降8.0%,降幅收窄1.6个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降6.2%、4.9%、11.9%和9.0%。11月份,二线城市新建商品住宅销售价格同比下降5.8%,降幅比10月收窄0.2个百分点;二手住宅同比下降8.4%,降幅收窄0.4个百分点。

而针对未来楼市走势,另据国家统计局对房地产市场从业机构的调查显示,11月份70个大中城市部分房地产开发企业和中介机构中,预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访人员占比分别为68.5%和57.1%,市场预期趋稳。观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

爱家焕新 参与热线 82888000

## 全屋定制 让小户型越住越大

东方家园发布全新悦家整装服务 60平方米老房翻新仅需79800元

对于小户型来说,要想住下一家三口,空间并不富余。由于没有多余的地方储物,家中堆积如山的杂物,让本就不大的空间显得更加局促。特别是老房子面积小,设计不合理。东方家园设计师告诉记者,他们在做老房翻新的过程中,面临的最大挑战就是空间不足,个性化定制整装设计时要全面考虑如何让房间在视觉上和实用功能上“越住越大”。

### 巧用垂直空间“一柜到顶”

玄关虽小,却承载着家庭的第一印象。采用嵌入式的到顶玄关设计,不仅能充分利用每一寸空间,还能提升整个入口的视觉高度,让小空间显得更加高挑和大气。来自东方家园的设计师毕琛告诉记者,在定制玄关柜时常见“一柜到顶”,根据玄关大小来规划出收纳、换鞋、挂衣等功能区,充分利用好玄关空间。柜体中部也可以进行留空设计,方便日常物品的摆放,无论是钥匙、钱包还是绿植,都能找到它们的归属,让每一次回家都成为一种仪式感的体验。

### “隐身”榻榻米巧用空间

在小户型住宅中,榻榻米几乎成了空间利用与风格融合的代名词。底部有一个个抽屉或者翻盖式的储物空间,可以存放季节性的衣物、床品、书籍等,甚至是孩子的玩具。毕琛告诉记者,特别是小户型中很多小房间,他们都建议客户定制榻榻米的方案。



资料图片

榻榻米的设计灵活性极高,可以根据不同的需求进行定制。例如,与书桌、衣柜甚至学习区相结合,形成一个集工作、学习、休息于一体的多功能区域。榻榻米结合书桌与衣柜的设计,不仅极大地提高了空间利用率,还营造了一个集阅读、休息与收纳于一体的多功能角落。通常情况下,榻榻米与淡色调的家具搭配,营造出一种清新自然的氛围,尤其适合夏日。这种风格让空间看起来更

加开阔,L形的布局巧妙地利用了窗边的自然光线,使整个空间明亮且通透显大。

### 整墙定制为衣柜“扩容”

衣服太多乱丢乱放?不用怕,定制衣柜能够最大限度地利用每一个空间,精确贴合墙壁、天花板以及地板,避免传统衣柜无法充分利用角落或顶部空间的问题,无缝隙的定制设计能够提供更多的存储空间。定制衣柜可以做成“整墙定制”,在纵向和横向上不浪费一点点空间,极大程度地位衣柜“扩容”。同时,还可以通过一体化的柜门设计,增强空间的整体感,让房间看起来更为宽敞。而定制衣柜内部则可以增加隔板、抽屉、裤架、鞋架等,夏季衣物轻薄,合理的分隔可以迅速找到所需的衣物,保持衣柜内部的井然有序。此外,也可以进行多层分隔与玻璃门的搭配,既满足了物品分类收纳的需求,也增添了空间的层次感与透明度,使收纳与展示并存。

### 定制电视柜更具性价比

比起让电视墙只承载装饰功能,用定制柜来做电视墙性价比更高。定制电视柜,一来可以通过选择合适的板材、颜色、设计,与客厅整体风格保证一致;二来可以增加收纳空间,客厅的零碎物品能就近收纳,方便日常取用。定制电视柜把开放式架子、封闭式柜体、展示区以及媒体设备的专用空间都融合在一起,既美观又实用。

另外,在客厅设计方面,东方家园设

计师毕琛还建议把空间布局打通打透,将阳台与客厅打通,是小户型设计普遍的空间优化方式。打通阳台与客厅的隔断,可以使自然光线直接进入室内,提升了空间的明亮度,也增强了空气流通。对于小户型而言,这种视觉上的扩展感尤为明显,能够让业主感受到更为宽敞、大气的居住空间。打通后的空间可以根据实际需要进行重新规划,例如,设置一个小型的阅读角、瑜伽区或是儿童游乐区。

### 相关链接

#### 东方家园24周年 发布全新悦家整装服务

面对新的市场需求,东方家园在24周年庆典期间推出全新悦家整装服务,充分满足旧房翻新业主需求。专注旧房翻新,全屋设计、拆除、基础施工、主材、定制、全程质检,一价全含。针对60平方米老房,完成翻新仅需79800元。另外,建面80平方米的新房,这个价格也同样一价全含。“这款整装产品的最大优势就是‘包得全’,相比以往的套餐,这款产品充分考虑了业主的装修需求,从设计、施工、定制、售后等,业主可完全放心。”东方家园相关负责人介绍。

为了保证装修质量,此前东方家园装饰率先推出青岛家装行业首个自律公约,向业主做出公开承诺,从设计、主材质量、施工细则、售后服务等环节列明规范要求,几乎覆盖了装修全过程。业主可以依照标准一条条比对,把控装修全过程。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏