

高性价比强产品力 最讨置业者欢喜

2024年青岛楼市将分化加剧 开发商深度洗牌价格博弈仍会持续

据锐理数据统计,2024年前3周(1月1日-1月21日),青岛新房共计成交3161套,与2023年同期相比成交量下降17.4%,成交面积为467848.64平方米,与2023年同期相比下降3.2%,成交金额为63.48亿元,同比下降7.3%。其中,今年前3周,青岛新建住宅成交总量为2081套,与2023年同期相比成交量下降31.2%,成交面积为257167.96平方米,与2023年同期相比下降31.1%,成交金额为38.34亿元,同比下降34.6%。

新房成交修复相对缓慢

分阶段来看,年后首周(1月1日-1月7日)青岛新房成交1102套,第二周(1月8日-1月14日)成交1068套,环比下跌3.1%。第三周(1月15日-1月21日)仅成交991套,环比下跌7.2%。

但同时值得注意的是,青岛新建商品住宅价格有所上扬,年后首周成交均价为14216元/平方米,第二周成交均价为15103元/平方米,环比上涨6.2%,第三周成交均价为15274元/平方米,环比上涨1.1%。

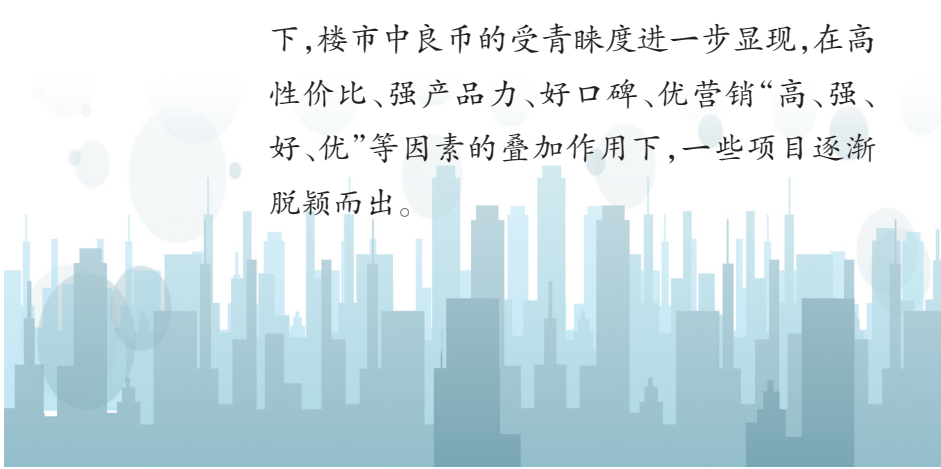
业内分析,2024年后青岛楼市呈现出不断下滑态势,新房成交修复相对缓慢,这种态势不仅仅表现在青岛市场,在全国楼市也同样如此。

进入2024年,重点城市新房市场首周成交热度回落明显。2024年第1周,监测重点15城(包括北京、深圳、成都、苏州、南京、青岛、济南、宁波、杭州、无锡、上海、温州、佛山、东莞、武汉)新建商品住宅成交量为13823套,环比下降51.88%,同比下降58.23%。

第2周重点15城新房成交量呈延续下滑态势,15城新建商品住宅成交量为13608套,环比下降2.97%,同比下降35.33%。

2024年第3周,监测重点15城新建商品住宅成交量为15808套,环比上升16.17%,同比上升27.41%。楼市有所回暖,不过,本周新房成交量呈现向好态势,但累计成交仍不及去年同期水平,成交端仍有较大上升空间。从累计成交量来看,2024年1月1日至21日,重点15城新建商品住宅成交43441套,较上年同期下降22.23%,较去年同期下降27.1%。

楼市观察



后续市场有望企稳回升

对于楼市的低迷,中驰置业总经理刘明辉分析认为,1月份历来都是楼市淡季,在去年12月底的促销冲量后,1月份楼市冷淡不足为奇。除了季节性因素,今年市场表现不如去年同期,“首先是后疫情时代购房观念的变化,观望情绪比较浓;其次,对房产增值的信心不足;第三,频发的新政策新变化,如降息、开发商大让利等,让意向购房者担心没踩准价格四点,害怕高位站岗。”

诸葛找房数据研究中心分阶段详细分析,进入2024年,重点城市新房市场成交热度回落明显,在供应及房企促销力度加大的背景下,去年月购房需求加速释放,月内周度成交出现“大迈步”上升态势,因此,随着购房需求集中释放完毕,以及在环比基数较大的前提下,首周成交出现明显回落局面也在预料之内。

第二周,新房成交量延续下滑态势,新

年后青岛楼市压力依然不减,数据显示,

2024年前3周青岛新房共成交3161套,比去年同期下降17.4%,楼市挑战依然存在。对开发商来说,竞争已近白热化。在这种背景下,楼市中良币的受青睐度进一步显现,在高性价比、强产品力、好口碑、优营销“高、强、好、优”等因素的叠加作用下,一些项目逐渐脱颖而出。

房市场的推新及需求仍处于集中释放后的“休整”阶段。不过,第二周新房成交降幅已出现较为明显的收窄态势,同环比降幅分别较上周收窄约22、48个百分点。呈现边际改善迹象,而且利好信号持续释放,为房地产市场活跃度的回升注入了积极的推动因素。如中央层面,两部门建立城市房地产融资协调机制,有助于改善当前房企投资信心弱的局面;地方层面,上海两区集中松绑限购、广州落地房票安置等,地方政策工具箱持续施力旨在营造宽松的购房环境,促进合理住房需求的释放。

因此,第三周新房市场热度回升信号明显,重点城市成交量同环比双双上涨,主要原因为临近春节,多地近期密集推出新春房产优惠政策,促进购房需求进一步释放,带动楼市成交走高。

另外,结合近期房地产市场政策,业内专家对今年3、4月份楼市“小阳春”充满期待。例如,近日国家发改委明确表态要下大力气改善居民收入预期,这也无疑向楼市释放了一定的积极信号,随着居民收入预期改

善,市场实际购房力有望提升;同时,今年以来,各地持续推出楼市新政,涉及购房补贴、放松限购、购房抽奖等多样化举措,积极营造宽松的购房环境,促进楼市加快复苏。业内预计成交端将逐步恢复,后续新房成交量有望企稳回升。

多位业内人士对记者表示,中长期来看,“包括青岛在内的全国楼市在2024年市场将会加剧分化,开发商之间会深度洗牌,价格博弈仍会持续一个较长周期。”

性价比高最吸引刚需

市场乏力之下,有些项目却捷报频传,这也印证了楼市的分化。据锐理数据统计,2024年前3个周(1月1日-1月21日),按成交金额排名前10的项目分别为鲁信有邻花园、黑卓天筑、和达智慧生态城、金秋泰和郡、天一仁和吾疆、金能珠山壹号、和达珺山、海信海德山庄、保利大国璟未来之城、森林公园,前三位成交额分别为1.48亿元、1.17亿元、7076万元。以上10个项目共计成交金额7.19亿元,占据全部新建商品住宅成交额13.79亿元的一半还多,高达52.14%。

此外,2024年前3个周(1月1日-1月21日)青岛新建商品住宅成交套数前10名的项目分别是和达智慧生态城、环秀苑三期、卓越和悦、海川泓久小镇、观澜御府、保利大国璟未来之城、即墨青特城、丰阜食品云商城二期、星韵城、碧桂园蓝谷之光。其中,前三甲分别成交37套、36套、35套,2024前三周,这10个项目一共成交303套。

业内分析,在如今的市场环境下,开发商竞争加剧,销售得好的项目,离不开高性价比、强产品力、好口碑、优营销“高、强、好、优”等因素,其中,高性价比往往成为最关键的因素,以青岛2024年成交前10排名头部的和达智慧生态城、卓越和悦、保利大国璟未来之城为例,这3个项目都位于青岛主城区城阳区,且价格区间在单价10500元/平方米—14500元/平方米,相对主城区其他板块来说,这3个项目单价低总价适中,性价比颇高,且开发商通过多种优惠活动,最终赢得了年轻刚需青睐。

李鹏飞



置业优选“好房子”

临近春节,青岛各大售楼处纷纷开启“抢客”模式,记者了解到,青岛主城区的多个项目推出特价房,西海岸新区也有不少项目推出“折上折”“送家电”等让利促销活动。本期栏目从青岛多个售楼处择优选择30套房源,让市民买房放心,并享受更多优惠。

如果您想了解楼盘特价房信息,或者打算出售二手房(中介勿扰)请联系我们,我们将尽力解答您对“好房子”的疑问。电话:66988527。

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
云上观澜	市南区	116.78	3826063	3701576
		141.18	4801673	4658940
青铁安澜地	市北区	143.8	4867630	4186162
		143.8	5180795	4455484
绿城桂语朝阳	李沧区	110.26	3055520	273000
城建印象滄	李沧区	96.09	1872122	1684939
		107.39	2123959	1917018
保利大国璟未来之城	城阳区	108	1488791	1368968
		120	1701618	1565765
		108	1540192	1417291
		120	1708452	1572200
中海红著	城阳区	119.47	1518506	1194700
		119.54	1519471	1219308
卓越·和悦	城阳区	111.47	1373059	1055056
		88.95	984760	756688
		113.01	1292428	993100
卓越·蔚蓝群岛泲榭	城阳区	143.84	2003528	1602682
		118.58	1474405	1179421
		110.84	1165547	1085697
龙湖光年	西海岸	146.01	1970188	1920188
		147.47	1746965	1696965
		89.60	1086550	1036550
保利领秀山	西海岸	144	1775470	1688110
		144	1786763	1698847
青铁海誉府	西海岸	118.83	2335604	2195468
		142.97	2763896	2598063
		118.97	2279465	2142698
		119.81	2292924	2155349
		119.81	2299513	2161543

(特价房信息仅供参考,最终解释权归开发商所有)

胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

胶自然资报告字〔2024〕2号

经胶州市人民政府批准,胶州市自然资源和规划局决定以网上拍卖的方式出让9宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

宗地编号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	竖向高程控制范围	出让年限(年)	竞买保证金(万元)	拍卖起始价(万元)	备注
370281007230GX00003	机场南八路东侧、机场南一路南侧(地下一层)	65586	地下交通运输设施	10.8米~4.8米	50	762	762	3宗土地搭配供应,一并出让,竞买人须同时竞得。
370281007230GX00004	机场南八路东侧、机场南一路南侧(地下二层)	65586	地下交通运输设施	4.8米~0.9米	50	381	381	
370281007230GX00005	机场南八路东侧、机场南一路南侧(地下三层)	65586	地下交通运输设施	0.9米~-3米	50	0	0	
370281007238GX00001	机场南六路东侧、机场南三路南侧(地下一层)	64356	地下交通运输设施	10.8米~4.8米	50	747	747	3宗土地搭配供应,一并出让,竞买人须同时竞得。
370281007238GX00002	机场南六路东侧、机场南三路南侧(地下二层)	64356	地下交通运输设施	4.8米~0.9米	50	374	374	
370281007238GX00003	机场南六路东侧、机场南三路南侧(地下三层)	64356	地下交通运输设施	0.9米~-3米	50	0	0	
370281007208GX00001	机场南六路东侧、机场南一路南侧(地下一层)	75172	地下交通运输设施	10.8米~4.8米	50	873	873	3宗土地搭配供应,一并出让,竞买人须同时竞得。
370281007208GX00002	机场南六路东侧、机场南一路南侧(地下二层)	75172	地下交通运输设施	4.8米~0.9米	50	437	437	
370281007208GX00003	机场南六路东侧、机场南一路南侧(地下三层)	75172	地下交通运输设施	0.9米~-3米	50	0	0	

出让价款不含耕地开垦费、土地级差收益、契税、水土保持费、城市基础设施配套费(须向有关部门另行缴纳)等费用。

二、竞买资格要求

中华人民共和国境内外的法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加,具体资格要求详见《出让须知》。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得原则确定竞得人,但竞买报价达到或超出最高限价时除外。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2024年2月21日10时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),

在青岛市公共资源交易网点击“国有建设用地使用权网上交易系统进入“网上交易””进行。

五、竞买人可于2024年1月29日16时至2024年2月20日10时,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买人可于2024年2月18日10时至2024年2月20日16时登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为2024年2月20日16时。

竞买申请单位和保证金缴纳单位必须一致。竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则(试行)》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

八、竞买资格审查

本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度,详见拍卖出让文件。

九、其他需要公告的事项

(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到数字证书认证中心窗口,申请办理数字证书(CA)。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)拍卖出让活动不接受除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)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

十、联系电话

业务咨询电话:0532-82206259

胶州市自然资源和规划局
2024年1月26日

青岛市自然资源和规划局关于城阳区城阳街道南部片区CY1004单元015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,对城阳区城阳街道南部片区CY1004单元015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:

- 建设单位:青岛市城阳区人民政府
- 建设项目:城阳区城阳街道南部片区CY1004单元015地块控规调整

- 建设地点:城阳区城阳街道靖城路以东、正阳中路以北
- 公示阶段:控规调整
- 公示方式:城阳规划展览馆公示区(礼阳路109号)、青岛市自然资源和规划局政务网站、项目现场
- 公示时间:2024年1月28日——2024年2月26日
- 现场公示时间:2024年1月28日——2024年2月3日
- 反馈方式:青岛市自然资源和规划局政务网站、城阳规划展览馆公示区及现场意见箱
- 咨询电话:87765366

青岛古镇口核心区规划建设局关于海上油气钻井平台智能配套产业基地项目规划建筑方案进行社会公告的通告

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,对海上油气钻井平台智能配套产业基地项目规划建筑方案进行社会公告,欢迎社会各界提出意见和建议,现将有关事项通告如下:

一、公告项目基本情况:

- 建设单位:汇科盛(青岛)海洋装备技术有限公司
- 建设项目:海上油气钻井平台智能配套产业基地项目
- 建设地点:海西路西、开城路以北
- 公告阶段:规划建筑方案

- 公告及投票地点:
 - 公告地点:西海岸新区融合路681号(古镇口核心区管委一楼展厅)及海西路西、开城路北项目现场入口公示牌公示。
 - 投票地点:西海岸新区融合路681号(古镇口核心区管委一楼展厅)投票箱,请将意见和建议按规定填写后放入投票箱。意见票应附证明相关利害人身份的房地产权证复印件或购房合同复印件及身份证复印件,否则意见票无效。
- 咨询电话:青岛古镇口核心区规划建设局:85130871
- 公告时间:2024年1月28日至2024年2月5日

2024年1月25日