

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，这种态势不仅表现在青岛市场，在全国楼市也同样是如此。

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，本周新房成交量虽向好态势，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，较上月同期下降22.23%，较去年同期下降27.1%。

楼市观察

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。

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凹点，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

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然出现较为明显的收窄态势，同环比降幅分别为较上周收窄约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，主要原因在于临近春节，多地近期密集推出新春房产优惠购政策，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、和达碧山、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、皇丰食品云商城二期、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

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 |
| 城建印象滟 | 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 |
| 卓越·蔚蓝群岛凌樾 | 西海岸 | 113.01 | 1292428 | 993100 |
| | | 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 |
| 保利领秀山 | 西海岸 | 89.60 | 1086550 | 1036550 |
| | | 144 | 1775470 | 1688110 |
| 青铁海誉府 | 西海岸 | 144 | 1786763 | 1698847 |
| | | 118.83 | 2335604 | 2195468 |
| | | 142.97 | 2763896 | 2598063 |
| | | 118.97 | 2279465 | 2142698 |
| 370281007208GX00003 | 西海岸 | 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

胶自然资规告字[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(㎡) | 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 | 3宗土地搭配供应，一并出让，竞买人须同时竞得。 |
| 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 | |
| 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