

# 青岛楼市开足马力冲刺“中考”

新政助力下新房以价换量成交活跃 部分购房者仍选择继续观望

新房市场活跃度提升明显

新政实施半月，楼市变化开始显现。

6月首周(6月3日—6月10日)恰逢端午小长假，这也是5月底新政叠加利好之后的第一个假期，据青岛贝壳研究院数据统计，这一周青岛新房和二手房共成交2619套。其中，新房成交1160套，二手房成交1459套，二手房热度高于新房。业内人士分析，从近三年成交情况看，2024年端午小长假新房、二手房市场热度更高。其中新房认购单量同比2023年上涨5%，与2022年同期比上涨5%；二手房成交量同比2023年上涨105%，与2022年同期对比上涨41%。

6月第1周，青岛市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交1160套。其中，住宅成交1000套，成交均价为14309元/平方米，与上周相比略有下降。新房成交总价区间出现较大变化，80万元内新房成交230套，占比23%；80—100万元次之，占比15.8%。

从户型面积上来看，100—120平方米、120—150平方米成交量领先，分别售出344套、284套，占比约34.4%、28.4%。单价方面，10000—15000元/平方米、8000—10000元/平方米均价段销量较高，分别成交238套、220套。产品方面，高层房源销量更高，共383套。

二手房方面，6月第1周，青岛市二手房(包括住宅、公寓、商业产品等)共成交1459套，整体成交趋势较平稳。

从成交面积来看，80平方米内面积段成交占比提升明显，较前一周增加3.6个百分点。此外，140平方米以上、120—140平方米面积段成交占比也有一定提升，中间面积段占比相应缩减。

热搜二手房小区前三名分别是崂山鲁信长春花园、西海岸维多利亚湾、西海岸岸山海湾。依托主城区成熟配套、大体量、山海资源等优势，三个小区人气值常常名列前茅。从价格看，热搜小区挂牌均价有6个小区在20000元/平方米以上，改善型小区成为意向二手房购房者关注的重点。

与此同时，据锐理数据统计显示，5月青岛二手住宅与新房住宅成交比值在1.21左右，环比上月降幅明显。由此可见，在新政和市场双重驱动下，新房市场成交占比扩大，活跃度提升明显。

## 楼市观察

6月过半，青岛楼市正式进入“年中冲刺”。近期密集实施的新政使得部分优质项目楼盘到访量明显增加，让本该按部就班的“年中冲刺”平添一把火。一方面市场一线价格松动明显，品牌房企项目销售加快，另一方面二手房成交量占比持续攀升的态势有所回落，市场的天平开始逐渐向新房成交倾斜。业内人士认为，近期新房市场的活跃多以价换量、新政助力和热门房源短期供给失衡三方共同推动形成，并不意味着当下入市信心已完全恢复。但从整体看，今年楼市下半年相对乐观。随着政策的进一步放松和市场供需的逐渐磨合，未来几个月青岛楼市有望继续保持活跃态势。

### 部分楼盘官宣收紧优惠

政策影响，是促使买房人入场的重要因素。新政对市场的影响有多大？

举例来说，在调整首套房认定标准之前，购房者们在市南有房子但在市北无房，市北买房组合贷公积金算二套，商业贷款也算二套，商贷的利率就达到了3.95%。新政后，市北买房不但可以算首套，而且二孩家庭公积金额度上浮20%，高品质住宅再上浮20%，这样公积金就基本覆盖所有贷款，贷款利率是2.85%。相比3.95%的商贷利率，对于购房者来说还是较具吸引力的。

新政落地后，中介门店是感知市场温度的最佳场所。链家地产一位商圈经理表示，端午小长假期间，其门店经纪人共卖出6套新房，往常一个月大约也就成交八九套。卖出的这6套新房集中在市北区和李沧区，都是园林规划比较完善、小区配套较为齐全的项目。他分析，成交量提升的原因，首先是因为节假日期间时

间充裕，此前积累的客户趁假期带家人复看，各方面条件合适的情况下定房；第二是近期购房利好政策频发，无论是从利率还是首付比例，都给足了空间，市场成交氛围好，带动了置业者购房积极性；第三是部分项目推出了一些特价房源，比较有吸引力。

青岛链家地产赵加强表示，他们店所在的位置是浮山后区域，新政后不少客户前来咨询，很多都是为了孩子上学。往年这个时间段，因为过了学校的报名季，咨询量会有下滑，但新政发布后，经纪人接到的咨询量较平时多了40%。成交的周期也在缩短，在浮山后板块，主要是一些改善型家庭买房，次新房比较好出手。

新房方面，这个端午假期市区部分楼盘到访量显著提升，有楼盘甚至取得一天卖出19套的好成绩，甚至有楼盘由于个别户型达到了清盘阶段，在端午假期后收紧了优惠。

业内人士认为，接连出台的新政策，让购房门槛降低，购房者热情回升，部分即将完成销售任务的房企开始收紧优惠保利润，这是优

质房源供给有限的情况下市场回暖后的正常调整，更多的还是从市场供给方面考量。来自克而瑞青岛的统计数据显示，5月份全市新建商品住宅供应28.51万平方米，房源2449套，供应面积环比下降19.3%，同比下降60.2%；1—5月累计供应143.59万平方米，房源11252套，供应面积同比下降54.8%。供给量的大幅缩水，加上政策的空前宽松，还有贷款利率的空前优惠，这些因素都在推动楼市活跃度提升。

### 购房者心态出现微妙转变

从市场反馈来看，新政更有利于一些原本就在犹豫的客户，促进这部分客户加速入市。但不同购房者对新政的敏感度也不尽相同。

原本打算“卖旧买新”的苏先生在楼市新政后还是选择继续观望。他向记者表示，由于他居住的小区房龄较新于周边小区，因此平均挂牌价格一直比较高。“我现在挂的价格在整个小区里面算是便宜的了，可买家还是以行情为理由大幅砍价。我的挂牌价目前是符合市场行情的，我选择再观望下，有合适价格再置换。”

也有刚需购房者表示不急于上车，选择“慢慢看”。

小郑是一位首套刚需购房者。新政出台后他表示，自己并不着急，慢慢看，如果遇到合适能降价的就谈谈看。“我现在就想买一个离工作单位近一点的小套二，在给自己一个安身之处的同时，兼顾考虑以后结婚使用。”小郑说，“首套房政策放宽对我意义不大，我本来就是首套房，这周末准备去看一看房子，如果有合适的就继续谈一谈价格，没有合适的也不会硬上车，毕竟现在新政刚出来，也不会一下就收紧，可以慢慢看。”

本报楼市观察员李鹏飞认为，今年上半年，青岛核心城区主要是消化去年的老盘，市区入市新盘在大幅减少。虽然曾经的市场热盘也在慢慢退场，青岛整体库存状况处于持续修复期，但是得到市场认可优质楼盘中的优质房源却在持续减少，其稀缺性也将逐渐显现。这也是近期市场回暖的一个重要原因。从整体看，今年楼市下半年相对乐观。随着政策的进一步放松和市场供需的逐渐磨合，未来几个月青岛楼市有望继续保持活跃态势。

吕蕾

15部门印发实施方案：

### 加快建设

### 碳足迹管理体系

国家发改委、生态环境部、工信部、财政部、人力资源社会保障部、住房和城乡建设部等15部门制定《关于建立碳足迹管理体系的实施方案》(以下简称《方案》)于近日发布。

《方案》要求，丰富拓展推广应用场景，适时将产品碳足迹相关要求纳入政府采购需求标准，鼓励政府和国有企业加大碳足迹较低产品的采购和推广应用。以装饰装修材料和汽车等消费品为重点，有序推进产品碳标识在消费品领域的推广应用。

鼓励有条件的省市基于自身实际开展产品碳足迹试点，探索政策支持工具创新，加大财政支持力度，支持绿色出行和碳普惠场景中优先采购和使用碳足迹较低产品。

宗和

两部门再次发文：

### 精准支持房地产 项目合理融资

日前，金融监管总局和住房城乡建设部联合印发《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》。

《通知》明确，各省(自治区、直辖市)人民政府要指导地级及以上城市完善协调机制，由城市政府主要负责同志任组长，分管住房城乡建设、金融工作的负责同志任副组长，相关部门及金融机构为成员单位。

《通知》要求金融机构按照市场化、法治化原则，评估“白名单”项目融资需求，独立评审、自主决策。明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行要建立绿色通道，可单列授信额度。金融机构要根据《通知》制定尽职免责具体实施细则。两部门已联合成立工作专班，各省、城市也将成立相应工作专班，下一步将持续推动城市协调机制落地见效，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，有力保障购房人合法权益，推进房地产高质量发展。

辛文

# 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]10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公开出让6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

序号	土地位置	土地面积(㎡)	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	准入行业	拍卖起始价(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率				
370281105236GB00210	铺集镇铺高路南侧、产业西路西侧	51545	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	622	制造业	1555
370281105237GB00225	铺集镇铺高路南侧、产业东路东侧	15050	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	181	制造业	451
370281105233GB00224	铺集镇澄月大道北侧、产业东路东侧	12852	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	154	制造业	385
370281105211GB00226	铺集镇省道217南侧、巩里路东侧	4417	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	50	制造业	124
370281105211GB00223	铺集镇中心路南侧、巩里路东侧	15802	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	172	制造业	429
370281105211GB00222	铺集镇南一路南侧、东一路东侧	15562	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	173	制造业	432

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。

370281105236GB00210地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费10375020元，370281105237GB00225地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费3841988元，370281105233GB00224地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费3354480元，370281105211GB00222地块竞得人除缴纳土地成交总价款外，还须缴纳耕地开垦费638820元。

#### 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7月4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、竞买人可在2024年6月14日16时至2024年7月3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、竞买人可在2024年7月1日10时至2024年7月3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7月3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6月14日

#### 青岛市自然资源和规划局(青岛自贸片区)关于中德未来城核心区项目二期智能绿塔进行批前公示的通告

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，对中德未来城核心区项目二期智能绿塔进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等，现将有关事项通告如下：

一、公示项目基本情况

建设单位：青岛德晟建设有限公司

建设项目：中德未来城核心区项目二期智能绿塔

建设地点：生态园40号线东侧、生态园21号线南侧

设计单位：中国建筑设计研究院有限公司

公示阶段：请照图变更

公示内容：将1号楼物业用房调整为办公用房

二、公告地点及反馈方式：公示地点1：青岛国际经济合作区管委会二楼马上办政务服务大厅及项目现场挡出入口处。2、青岛自贸片区官方网站公示栏([http://qdftz.qingdao.gov.cn/zwgk\\_115/gjhh\\_115/](http://qdftz.qingdao.gov.cn/zwgk_115/gjhh_115/))。反馈方式：中德生态园管委二楼马上办政务服务大厅，如需咨询可拨打咨询电话：建设单位15269278690，中国山东自由贸易试验区青岛片区管委规划建设部68977657。

三、公示时间：2024年6月14日至2024年6月23日

2024年6月14日

#### 青岛市自然资源和规划局(青岛自贸片区)关于中德未来城核心区项目二期2#-9#楼进行批前公示的通告

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，对中德未来城核心区项目二期2#-9#楼进行批前公示，以保证利害关系人的知情权、参与权等