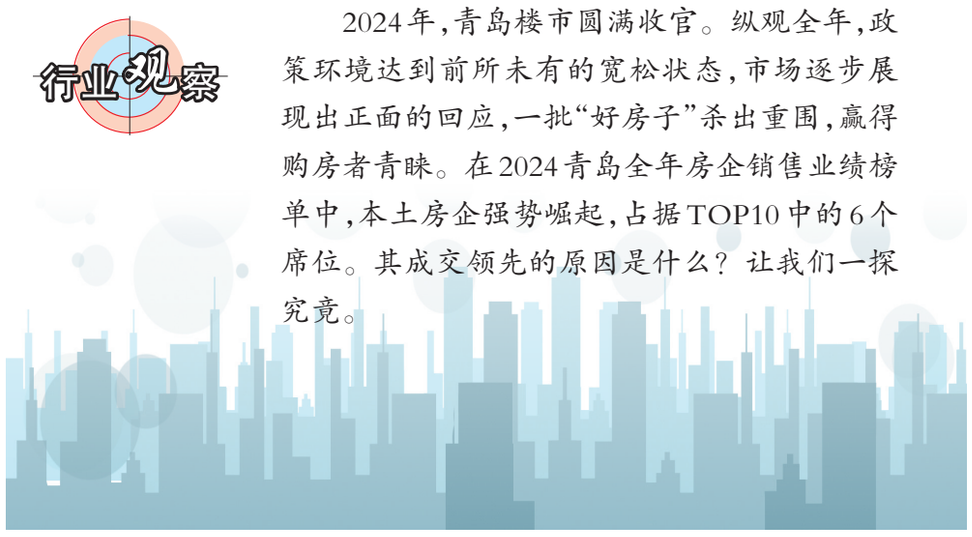
青岛日报
2025年1月3日 星期五
责编 徐 晶 美编 时彦丽 审读 苗 玲

解码2024青岛那些“口碑楼盘”

完善的商业配套和便捷的交通基建是标配 120平方米左右的三居户型更受青睐

行业观察

2024年，青岛楼市圆满收官。纵观全年，政策环境达到前所未有的宽松状态，市场逐步展现出正面的回应，一批“好房子”杀出重围，赢得购房者青睐。在2024青岛全年房企销售业绩榜单中，本土房企强势崛起，占据TOP10中的6个席位。其成交领先的原因是什么？让我们一探究竟。



全年市场
先抑后扬成交逐步回稳

2024年，对青岛楼市而言，既是挑战的汇聚，也是机遇的孕育，全年市场呈现先抑后扬走势，成交逐步回稳。据青岛锐理数据统计，2024年青岛商品房市场共计新增50854套、约704.33万平方米。

具体来看，2024年初，受农历春节影响，青岛楼市开局呈现低迷态势；到3月，新房市场呈现渐进式复苏走势，经过4月短暂下滑后，5月受新出台政策刺激，新建住宅成交面积环比大幅上升，市场迅速回暖；6月，在“降价促销”、政策效应以及大批房源集中网签三重因素作用下，新房签约量骤增。

进入下半年，新政频出，点燃消费者购房热情。9月中央明确“止跌回稳”目标，10月以来，房地产新政密集出台，房地产市场呈现积极变化。临近年末，市场出现明显翘尾，据锐理数据显示，12月青岛市商品住宅累计成交7009套，成交面积达90.39万平方米，环比上涨19.6%，热门项目月均去化流速较乐观，单月月均流速高达七八十套。

成交揭秘
本土房企打造板块“红盘”

据卓易数据统计，在2024青岛全年房企销售业绩排行榜前10位中，本土房企超过外来“大鳄”，占据6个席位，排行榜前10位房企合计签约458亿元，但排名间形成断层，首个百亿元房企诞生。

海信地产成为今年唯一成交破百亿元的企业，签约金额102.67亿元，网签面积49.17万平方米。其中，海德山庄网签12.67亿元、海信君玺12.25亿元、海信璟悦11.49亿元、海信悦澜山6.46亿元、海信依云小镇5.58亿元、海信城5.2亿元、海信凤台世家4.45亿元、海信璞悦4.03亿元。

中国金茂位居第二，网签76.09亿元，签约面积第一，共计49.21万平方米，业绩额主要来自大云谷金茂府33.8亿元、世园金茂府14.75亿元、金茂中欧国际城13.28亿元、金茂西海岸创新科技城6.63亿元。

中海地产则排行第三，签约45.36亿元，主要合作的森林公园20.63亿元、中海寰宇时代16.18亿元、中海半山雲境14.16亿元、中海林溪世家3.37亿元。

据中海寰宇时代雲境项目负责人邹珊介绍，雲境项目近两个月月均流速接近80套，月均来访也在800组以上，充分体现了项目目前的热度。该项目之所以能够在市场上吸引大批购房者，首先从交通上来讲，距离胜利桥地铁口不足200米，公交路线也多达10余条；教育上来讲，紧邻二实验分校（启润学校），直线距离不足800米，今年已招生入学；配套上来讲，万科Mall、中心医院仅一站距离，紧邻网打卡红地—纺织谷，备受年轻人推崇；项目后方李村河公园预计在明年也将开放，周边利好不断落地。

邹珊介绍，品牌及产品兑现力的强势呈现也是重要原因之一，前场景观、会客中心、实景示范区、架空层及样板间均完美呈现，目前项目一期已基本施工结束，从外立面也能看出中海的这个品质效果，公司也正在为提前交付做准备；二期也正紧密开展工程进度。加之近期政府不断出台的各项利好政策加持，同步临近年底项目也推出最大诚意的优惠政策，这些都大大增强了购房者的热情和信心，促进成交持续向好。

青铁芳华地项目作为东李板块的“红盘”，近2个月到访均600余组，成交均超60套，是东李片区备受追捧和关注的楼盘之一。作为东李首个地铁入户住区，地铁2号线二期汉川路站入户，规划地铁站链接专属归家通道，是东李片区内唯一实现全场域无风雨归家的现代化改善住区。

“成交持续向好的原因，最重要的还是地段足够优秀。东李板块作为近几年青岛改善区域的热点板块，从完善的商业配套到稀缺的自然资源再到便捷的交通基建，让这里成为众多改善居者首选的主城宜居胜地。而芳华地刚好在东李板块的正席之处，自然受到市场的热烈关注。而稀缺的地铁入户设计，基于这样一个差异化的价值特点，对在主城奋斗的都市菁英群体来说，是他们最感兴趣的。”青铁芳华地项目营销负责人贺军蕊分析说。

热门户型
改善型三居室受青睐

在当前房地产市场中，区域间的分化趋势日益明显，一些热门区域的楼盘展现出强劲的市场表现，强者愈强的现象愈发突出。数据专家反映，追求居住品质提升的购房者不仅关注地段和配套设施，随着经济实力的增长，他们更倾向于选择低密度、优美园林景观、精心户型设计的产品。因此，高品质的改善型住宅在市场上占据了主导地位。

锐理数据显示，在商品住宅面积区间方面，90-144平方米的住宅面积段在当前市场上占据了最高的市场份额，其占比稳定在65%至80%。这一面积段主要涵盖刚改和改善型住宅产品，已成为市场的核心需求，且需求表现稳定。

从中海雲境项目成交情况可以看出，传统90平方米以下的套二户型已基本退出刚需市场，100-120平方米套三是目前置业主力户型。但对于刚需客群，更注重的还是总价，虽有利好加持，但对价格依旧敏感。除此之外，雲境项目置业顾问表示，购房者对于户型本身的使用性及赠送也是极为关注，空间利用及创新、美好生活氛围的营造成为打动客户的关键点。

青铁芳华地项目之所以能够在市场夺得一席之地，还有一原因在于产品形态足够稀缺。贺军蕊在接受采访时表示：“纵观东李改善市场，140平方米以上户型集中扎堆，而芳华地项目则是精研改善型三居产品，建面约100-120平方米极致宽境三居。以高得房率、高实用空间、高赠送面积的特点，填补东李市场改善三居的空白。”

据了解，中国铁建·峯悦湾作为每周末日均到访达到“80+”的热门项目，去化最好的户型为119平方米的三室两厅小高层，其户型为3室2厅2卫布局，小高层的设计符合年轻人的置业需求，置业门槛相对较低，同时提供了较高的居住舒适度。项目的绿化率高达35%，容积率为2.90，这意味着小区内绿化覆盖较多，居住环境宜人，同时建筑密度适中，不会显得拥挤。

对于这一现象，卓易数据首席分析师王玟琳分析：“与新的房地产运行模型一样，受到人口自然增长放缓、刚需提前完成购买以及被租赁市场分流的影响，市场的刚需端收缩，改善和置换类需求增长。当下，改善型产品作为市场支撑，越来越卷品质及产品的创新，改善型产品的增配明显。而刚需产品以降低价格门槛为主，为控总价，主城区小户型产品增多，毛坯也成为一个趋势。”

张欣然

楼市

资讯速递

2024年最后一周 青岛楼市成交翘尾

据青岛锐理数据显示，2024年最后一周，青岛新房住宅成交1966套，环比增长76.8%，成交面积约25.55万平方米，环比增长74.76%。2024年最后一周，楼市成交翘尾明显。二手房方面，成交1277套，环比增长2.32%，成交面积约12.93万平方米，环比增长1.61%。

新房方面，从区市上来看，城阳区成交481套，居新房成交之首，黄岛区成交368套、平度市成交348套，居二三位。

二手房方面，年底虽然价格依旧微弱，成交量相对持稳。黄岛区以326套成交量领先，市北区成交201套、城阳区成交150套，居二三位。

宗 和

去年12月百城 新房价格同比小涨

中指研究院1月1日发布的数据显示，2024年12月份，中国百城新房价格同比小幅上涨，二手房价同比下降。

数据显示，2024年12月，中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16654元（人民币，下同），环比上涨0.37%，同比上涨2.68%；100个城市二手住宅平均价格为每平方米14203元，环比下跌0.53%，同比下跌7.26%。

从市场表现来看，新建住宅方面，受部分城市优质改善项目入市带动，百城新建住宅价格环比继续结构性微涨，2024年12月新房网签量保持增长。二手住宅方面，在减税等政策带动下，核心城市二手房网签量保持高位，但市场延续“以价换量”态势，百城二手住宅价格整体环比下跌。

辛 文

挂失声明
权威 快捷 省钱

●遗失王雅道的残疾军人证，证件号：冀军Q053612号，声明作废。
●遗失宋清强的海洋渔业职务船员证书，证书号码：370281197707044339，证书等级：二级，证书职务：管轮，签发日期：2020年7月15日，声明作废。
●遗失刘斯坤的海洋渔业普通船员证书，号码：371321198707186327，签发日期：2020-8-25，声明作废。
●遗失鲍修顺船号为鲁青新渔61336的渔业船舶所有权登记证书，编号：（鲁青新）船青（权）（2023）HY-000209号；渔业船舶国籍证书，编号：（鲁青新）船青（籍）（2023）HY-000287号；渔业船舶捕捞许可证，编号：（鲁青新）船捕（2023）HY-000281号；国内海洋小型渔船安全证书、国内海洋渔船检验记录，编号：3702110230497，声明作废。
●遗失青岛同致富达商业经营管理有限公司于2020年10月29日开具给高狮板房E12保证金收据，金额伍仟元整，编号8782577，声明作废。
●遗失鲁即渔71390的渔船身份标签，渔船编码：370282010017，渔船所有人：张逢金（身份证号：370282********1514），声明作废。
●遗失英国布丽安娜贸易有限公司青岛代表处的统一社会信用代码：91370200MA3MT6QK6X外国（地区）企业常驻代表机构登记证，声明作废。
●遗失英国布丽安娜贸易有限公司青岛代表处的统一社会信用代码：91370200MA3MT6QK6X外国（地区）企业常驻代表机构首席代表证（官庆博），声明作废。
●遗失英国布丽安娜贸易有限公司青岛代表处的统一社会信用代码：91370200MA3MT6QK6X外国（地区）企业常驻代表机构一般代表证（朴建柄），声明作废。
●遗失英国布丽安娜贸易有限公司青岛代表处的统一社会信用代码：91370200MA3MT6QK6X外国（地区）企业常驻代表机构海关常驻机构备案证，声明作废。

声明
遗失我单位法人章一枚，声明作废。
青岛天润加油站

声明
遗失我单位公章一枚，声明作废。
英国布丽安娜贸易有限公司青岛代表处

声明
遗失我单位公章（3702140653217）一枚，声明作废。
青岛东都府文化传媒有限公司

声明
遗失我单位财务章（3702140653218）一枚，声明作废。
青岛东都府文化传媒有限公司

声明
遗失我单位法人章（李文财，3702140653219）一枚，声明作废。
青岛东都府文化传媒有限公司

声明
遗失我单位公章（3702030540341）一枚，声明作废。
青岛风眼智数科技有限公司

声明
遗失我单位法人章（王晓莹3702131420521）一枚，声明作废。
青岛风眼智数科技有限公司

声明
遗失我单位公章（3702845860527）一枚，声明作废。
山东中润铎石油有限公司

强制执行事先催告书
青崂社催〔2024〕33号
翼起税务咨询（山东）有限公司：
我中心于2024年6月27日作出的《社会保险费限期补缴通知》（青崂险限通字〔2024〕第0024号），责令你单位于2024年7月4日前补缴社会保险费共计153158.21元。你单位在法定期限内未履行该补缴通知。依据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定，本中心现催告你单位自收到本催告书之日起10日内，补缴社会保险费共153158.21元，缴纳时社会保险费利息、滞纳金以社会保险经办机构实际核定的金额为准。
收到本催告书后，你单位有权进行陈述、申辩。无正当理由逾期仍不履行补缴通知的，本中心将依法申请人民法院强制执行。
联系人：赵俊利
联系电话：88898223
青岛市崂山区社会保险事业中心
2024年12月30日

债权债务清算公告
平度市农业生产资料流通协会(统一社会信用代码：51370283MJE007856C)经第四届第二次会员(代表)大会表决同意,决定向登记管理机关申请注销登记。请债权人自公告发布之日起45日内向本会清算组申请债权,并提供相关证据材料,请债务人或财产持有人向清算组清偿债务或交付财产。清算组地址: 平度市贵州路30号,联系人:郝立民,联系电话:13864276392。
特此公告
平度市农业生产资料流通协会
2025年1月2日

召开股东大会通知
青岛白樱花实业有限公司股东，根据《公司法》公司章程有关规定，决定于2025年1月18日9:30在南山办公室召开临时股东大会。关于公司变更经营范围的相关事项进行表决。请各位股东届时按时参加。
青岛白樱花实业有限公司
2025年1月3日

债权债务公告
青岛市城阳区童语童画艺术培训学校有限公司（统一社会信用代码:91370214MA7GHF825Y，办学许可证号:137021470000249），经我单位董事会会议表决同意，决定向登记管理机关申请注销，并成立清算组，负责清算工作。请我单位的债权人于公告发布之日起6个月内向清算组申请债权，并提供相关证据材料。请我单位的债务人或财产持有人向清算组清偿债务或交付财产。清算组通讯地址:青岛市城阳区文阳路360-23号1-2层，联系人:綦天然，联系电话:13964805966。
青岛市城阳区童语童画艺术培训学校有限公司
2025年1月3日

声 明
我司承建的训练场建设项目已于2023年8月11日竣工验收完毕，农民工工资已全部发放完毕，无拖欠农民工工资情况。特此声明。
监督电话:15725226787 0532-51852817
青岛新大方建设集团有限公司
2025年1月2日

讲文明 树新风 公益广告

践行环保 节约能源
降低消耗 低碳生活

中共青岛市委宣传部