



三大板块“各美其美” 领跑青岛楼市

市北区李沧区城阳区热门板块悄然形成 新项目迭出涵盖刚需改善产品

老四方板块 烟火气与新面貌共融

曾经寂静的老四方板块,近年来在城市更新的契机下,房地产项目如雨后春笋般出现,中海云镜、保利和颂、青实·清荷茗郡、中铁诺德·青樾湾、中车四方云汇、通和启章、通和悦章、国信·和悦等项目纷纷亮相。

老四方的房子卖得怎么样呢?据锐理数据,从去化周期来看,截至目前为14个月左右,市场表现中等偏上。

顺行房屋(青岛)咨询副总经理刘兴表示:“老四方板块凭借烟火气与新面貌共同融合,吸引了大量地缘客户也就是‘原住民’,另外还有‘主城区溢出客群’,占总成交的六成以上。随着城市更新的推进,这里正从传统居住区向现代都市活力区转变,未来潜力无限。”

今年以来,老四方板块新房供应量显著增加,均价在2万元/平方米左右,部分项目如青实·清荷茗郡、中铁诺德·青樾湾以价格优势在市场上流速较佳。

另外,通和悦章项目在售建筑面积约99—140平方米的改善三居,其高得房率和2.3米进深阳台的设计,深受年轻家庭青睐,绿化率37%也颇具优势。

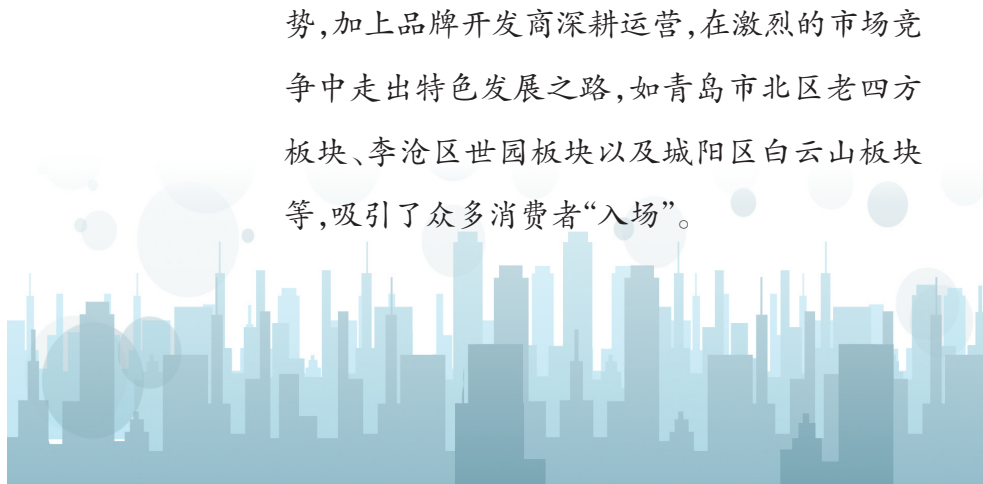
国信·和悦项目也在近期的开盘中表现不俗,除了在老城区的性价比优势,独特的晶幕美学也是胜出的关键之一。据项目营销负责人介绍,国信·和悦基于“精质建筑惊艳时光”理念,采用三段式建筑立面设计,三玻两腔玻璃+铝板+真石漆楼体,还有大面宽玻璃窗设计,外部观感虚实结合、通透明朗,也为室内营造开阔视野与极佳采光。

“老四方的最大优势是烟火气,齐全的教育、医疗、交通配套,并且通过城市更新,区域焕发了新活力。例如,中车四方智汇港产业示范区作为重点项目,是老四方工业区焕新的关键。这里规划建设商业办公、智能工厂等,多个楼宇已主体封顶。”青岛房师傅地产咨询负责人李晨说。

白云山板块 生态宜居的地产新锐

白云山板块是城阳乃至青岛近年来崛起的新锐板块,定位“产城融合示范区”和“高品

行业观察



质休闲生活区”。从规划上看,这一片区是城阳区唯一高端居住区,是少有的“成片规划、整体打造”区域。随着越来越多项目落地,城市配套也变得逐渐完善。

除了商业和教育这些生活配套设施,作为高端改善型住宅,自然风景资源才是核心价值所在。而在这方面,白云山片区的优势凸显。凤山、驯虎山、观澜湖,虹字河水库、白云山公园,片区内多个地块都做到山环水绕,生态环境极佳,这些优质资源都成为居住舒适性的重要保障,也是打造高品质住宅难得的自然基础。

在交通方面,白云山板块临近青银高速、青新高速,自驾出行十分便捷,能够快速到达青岛各个区域。同时,区域内公交线路较为丰富,为日常出行提供了多样选择。

据锐理数据统计,截至目前,白云山板块的去化周期大约9个月,尤其是改善型住房需求旺盛。价格方面,板块内新房1.5—2.2万元/平方米,不同楼盘根据位置、配套和产品类型略有差异。

目前,白云山板块聚集了中巍云山墅、中巍白云山居、青特滨湖国际二期、青特璟云等新项目。

近年来,楼市进入新发展周期,分化加剧,

这种变化不仅表现在开发商身上,区域和板块

之间的分化也日渐明显。很多板块凭借独特优

势,加上品牌开发商深耕运营,在激烈的市场竞

争中走出特色发展之路,如青岛市北区老四方

板块、李沧区世园板块以及城阳区白云山板块

等,吸引了众多消费者“入场”。

刘兴介绍,以高端产品中巍云山墅为例,项目拿出2000平方米打造下沉式业主会所,涵盖从泳池到健身房,再到台球室、影音室等十大功能区。中巍云山墅的户型设计,起步面积超过200平方米,“最大面积369平方米,把别墅才有的挑空客厅,安排到了高层住宅之中,豪宅的既视感拉满。”

说到热门楼盘,青特滨湖国际一直是明星项目,近期滨湖国际二期推出的195平方米产品户型,满足了从甜蜜的二口之家,到温馨的四口家庭,不同家庭的诉求。“项目用湖景匠作,将板块的人居水准提升到一个新高度。”项目营销负责人介绍。

青岛新荣房地产咨询负责人高程认为,白云山板块凭借其生态优势和不断完善的配套,吸引了众多追求高品质生活的购房者,无论是刚需还是改善,都能在这里找到心仪的房产。“未来,随着板块的进一步发展,其价值还将不断提升。”

东李世园板块 自然与生活的融合之城

自19年前绿城·理想之城开疆拓土,到如今企云集楼盘林立,东李世园板块书写了一部青岛造城的传奇。

绿城项目收官之后,目前热点楼盘有青铁芳华地、世园金茂府、招商·璀璨璟园等。

从锐理数据来看,截至目前,东李世园会板块的去化周期大约17个月。因为自然与生活的契合优势,板块内的部分项目受到刚需和改善型购房者的青睐。

例如,青铁芳华地作为东李板块的“红盘”备受追捧和关注。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。项目稀缺的地铁入户设计,是主城奋斗的都市菁英最感兴趣的。”青铁芳华地项目营销负责人贺军蕊分析说。

青铁芳华地项目之所以能够在市场夺得一席之地,还有一个重要原因在于产品形态足够稀缺。贺军蕊说:“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,建筑面积多为100—120平方米。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。”

“东李世园会板块,凭借其优美的自然环境和不断完善的配套,成为追求自然与生活完美融合购房者的理想选择,未来发展也值得期待。”李晨说。

对于各个板块改善类及刚需产品的受青睐度,卓易数据首席分析师王玫琳分析:“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,毛坯也成为一趋势。”

整体上看,老四方、白云山、东李世园会等热门板块各有亮点。“在买房时,不仅要考虑板块,也要甄别开发商,尽量选择口碑好、有实力、服务稳的楼盘。”刘兴建议。

李鹏飞

资讯速递

前5月住房保障支出3303亿元

财政部日前发布的数据显示,全国一般公共预算支出持续增长。1至5月,全国一般公共预算支出达112953亿元,同比增长4.2%。各级财政部门加大支出强度,优化支出结构,持续加强对重点领域的支出保障。

具体看,社会保障和就业支出20054亿元,同比增长9.2%;教育支出17455亿元,增长6.7%;卫生健康支出8896亿元,增长3.9%;科学技术支出3609亿元,增长6.5%;住房保障支出3303亿元,增长2.1%;节能环保支出2007亿元,增长6%;文化旅游体育与传媒支出1382亿元,增长5.4%。同时,地方政府专项债券、超长期特别国债发行使用加快,支持有关项目及早落地见效。1至5月,全国政府性基金预算支出32125亿元,同比增长16%。

辛文

上周青岛新房住宅成交量环涨66.6%

最新统计显示,上周(6月16日—6月22日),青岛新房住宅成交1228套,环比上涨66.62%,成交面积约17.96万平方米,环比上涨91.2%。二手房成交1451套,环比上涨11.36%,成交面积约14.87万平方米,环比上涨10.41%。

从区域来看,上周新房市场,城阳区成交量最高,成交套数397套,其次是黄岛区成交242套。二手房方面,黄岛区领跑,成交359套;其次是市北区,成交263套;排名第三的是即墨区,成交201套。

业内认为,青岛新房成交的上涨,主要受政策利好、开发商促销及市场信心恢复等因素推动。

宗和

青岛市即墨区自然资源局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

即自然资告字〔2025〕9号

经青岛市即墨区人民政府批准,青岛市即墨区自然资源局决定以网上拍卖的方式出让1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

编号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	规划指标要求			准入产业类型	出让年限 (年)	拍卖起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	增价幅度
				容积率	建筑密度	绿地率					
2025-9-1	汽车产业新城解放三路以北、规划七路以西	21000	二类物流仓储用地	≥1.0	≥40%	≤15%	/	50	1236	869.7026	31万元或者31万元的整数倍

注:拍卖地块实际规划设计指标以及空间范围,以批准的规划方案为准,出让地块周边配套情况以现状为准。

二、耕地开垦费

竞买人除缴纳拍卖成交价款之外,2025-9-1号地块还需缴纳耕地开垦费545.7225万元。

三、行业分类

2025-9-1号地块根据青岛汽车产业新城管理委员会出具的材料,行业分类为装卸搬运和仓储业。

四、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。竞买人须单独申请。

土地出让成交后,竞得人须按《成交确认书》和《拍卖出让须知》中的规定与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,若竞得人为非青岛市即墨区工商注册地的法人和其他组织,还须自土地成交之日起30日内在青岛市即墨区内成立独立法人资格公司(全资子公司),再由新公司与青岛市即墨区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》,方可作为建设用地使用权受让人办理土地登记进行开发经营。竞买人在报名时应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

五、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让设起始价,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,但竞买报价超出最高限价时除外。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2025年7月15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(http://ggzy.qingdao.gov.cn)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。

七、竞买人可于2025年6月25日9时至2025年7月14日16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。

八、竞买人可于2025年7月8日9时至2025年7月14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2025年7月14日16时。竞买人与缴纳竞买保证金的缴款人名称须一致。

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。

九、本次拍卖出让的详细资料和相关要求,详见《青岛市即墨区自然资源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。

十、竞买资格审核

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。

十一、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。竞买人可通过电话(0532-85938170)联系咨询申请办理数字证书(CA)的相关事宜,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,出让让人将在《青岛日报》发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)竞得人须按照约定的土地用途利用土地,不得擅自改变。若需要改变土地用途的,由出让让人收回建设用地使用权后重新组织出让活动。

十二、联系电话

业务咨询电话:0532-58551739
数字证书(CA)青岛市受理点:青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)
数字证书(CA)联系电话:0532-85938170

青岛市即墨区自然资源局
2025年6月25日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛光谷联合发展有限公司:

经查实,你单位未为殷丽按时、足额缴存住房公积金,现依法向你单位送达《行政处理决定书》(青住金处理字[2024]17第343号),自公告之日起30日视为送达。公告期满后法定期限内你单位有权申请行政复议或提起行政诉讼。

青岛市住房公积金管理中心
2025年6月25日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛威弗德自动化系统有限公司:

你单位尚未履行我中心作出的青住金处理字[2024]24第061号至第066号行政处理决定书确定之义务,现依法向你单位送达青住金催字[2025]109号催告书,自公告之日起30日视为送达。逾期未履行的,我中心将依法向青岛市中级人民法院申请强制执行。

青岛市住房公积金管理中心
2025年6月25日

青岛市住房公积金管理中心公告

同济科创(山东)有限公司:

经查实,你单位未为付震等职工按时、足额缴存住房公积金,现依法向你单位送达《行政处理事先告知书》(青住金处理先告字[2025]16第091号至092号),责令你单位向我中心报送付震等职工在你单位工作期间的工资收入明细及住房公积金补缴核算明细表,自公告之日起30日视为送达。公告期满后3日内仍未报送的,我中心将根据建设部《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》(建金管[2005]5号)文件规定或职工提供的证据材料,核算你单位欠缴付震等职工住房公积金数额,据此作出行政处理决定。

青岛市住房公积金管理中心
2025年6月25日

青岛市住房公积金管理中心公告

青岛海标创博智能科技有限公司:

经查实,你单位未为许海燕等职工按时、足额缴存住房公积金,现依法向你单位送达《责令限期改正通知书》(青住金改正字[2025]16第149号至150号),责令你单位依法办理补缴手续,自公告之日起30日视为送达。公告期满后4日内仍未办理的,我中心将给予行政处罚。

青岛市住房公积金管理中心
2025年6月25日