

青岛二手房以价换量 上半年成交同比增长

上半年交易了3.39万套 呈现“先抑后扬 逐步稳定”的发展趋势 改善置业成主流

“先抑后扬 逐步稳定”

据青岛贝壳研究院数据,上半年,青岛二手房成交33953套。与青岛锐理与房天下青岛站统计的2024年上半年二手房成交量32321套相比,同期上涨了5.05%。

顺兴房屋(青岛)咨询总经理刘兴表示,今年上半年青岛新房成交约3.6万套,二手房成交约3.4万套,已经与新房成交“分庭抗礼”,而且这种现象已经宏观化,上半年,中国房地产市场迎来结构性转变。贝壳研究院最新数据显示,全国住房交易中二手房占比已达42%,较2024同期提升4个百分点,创历史新高,这一变化折射出市场正从“增量开发”向“存量流通”加速转型。

上半年,青岛二手房市场呈现出“先抑后扬、逐步稳定”的发展趋势,今年1月成交4090套,2月成交4341套。刘兴分析,开年的这两个月,受春节假期及市场观望情绪等因素影响,成交较为低迷,属于传统交易淡季,房地产交易活动受到明显抑制,市场上买卖双方的积极性都不高,购房者更多地是处于观望状态,等待更好的出手时机,而卖家也不太愿意在这个时期急于出售房产。

进入3月,在多重利好刺激下,青岛二手房市场明显升温,当月成交6913套,为上半年成交量的峰值。3月青岛陆续出台了一系列房地产利好政策,如公积金政策进行优化调整,包括贷款额度可上浮10%,叠加后贷款最高限额为150万元;多子女家庭在购房所在区(市)购买家庭第二套自住住房申请住房公积金贷款的,按首套房认定;延长贷款年限,贷款到期日男性不超过68岁,女性不超过63岁,或不超过法定退休年龄后5年。“这些政策降低了购房者的贷款门槛和成本,较好地激发了市场需求。经济形势的逐渐向好,增强了消费者的购房信心,使得更多人有能力、有意愿进入房地产市场。”刘兴说。

4月成交稍微放缓,当月成交6881套,这是由于3月市场的集中释放后,部分需求得到满足,市场需要一定时间进行消化和调整。而5月、6月成交继续保持稳定态势,分别成交5874套、5836套。这显示出市场在政策刺激和需求释放后,逐渐进入一个相对稳定的阶段。

行业观察

数据显示,2025年上半年,青岛二手房共成交33953套。在政策环境、市场需求等多重因素的交织影响下,青岛二手房呈现出“先抑后扬、逐步稳定”的发展趋势,“以价换量、持续分化”成为二手房市场最大特色。业内普遍认为,二手房下半场,价格体系会筑底企稳,进入到更加稳定的发展阶段。

改善需求成二手房市场主流

从各区市成交分布来看,西海岸新区、市北区一直是二手房成交的主力区域。以6月为例,西海岸新区二手房成交1424套,市北区二手房成交1029套,这两个区域凭借其自身的优势吸引了大量购房者。

青岛房师傅房产咨询负责人李晨表示,西海岸新区作为青岛的经济新区,产业发展迅速,人口流入量大,住房需求旺盛。同时,该区基础设施不断完善,教育、医疗、商业等配套设施日益成熟,为居民提供了便利的生活条件。市北区则是青岛的传统主城区,交通便利,生活氛围浓厚,教育、医疗资源丰富,对于那些注重生活便利性和子女教育的购房者来说,具有很大的吸引力。

其他区市,城阳区6月份二手房成交796套,即墨区二手房成交724套,李沧区二手房成交548套,市南区二手房成交349套,胶州市二手房成交342套,崂山区二手房成交306套,平度市二手房成交171套,莱西市二手房成交147套。

二手房成交的背后体现了怎样的行业特

点?首先是改善需求成为市场主流,随着居民生活水平的提高和房地产市场的发展,青岛二手房市场的需求结构发生了显著变化,分化现象非常凸显,改善型需求逐渐占据主导地位。购房者不再仅仅满足于基本的居住需求,而是更加注重房屋的品质、居住环境和配套设施。在户型选择上,越来越多的购房者倾向于大户型、功能分区合理的房屋。120—140平方米的二手房成交占比上涨。

“这类户型空间宽敞,能够满足家庭成员较多的居住需求,同时也能提供更舒适的居住体验。对房屋的装修品质、物业服务水平、小区周边的公园、休闲设施等配套也有了更高的要求。”李晨说,“一些品质较高的二手房小区,尽管价格相对较高,但由于其良好的居住环境和完善的配套设施,仍然受到购房者的青睐。”

价格方面,上半年青岛二手房价格走势总体筑底企稳。尽管在某些区域和时间段以及特定房源上,价格出现一定的波动,但从整体来看以平稳为主基调,这主要得益于市场供需关系的相对平衡以及政策的稳定作用。“随着市场的逐渐成熟,也经过前期一段时间的无序竞争,购房者和卖家的心态变得较为理性。购房者不再盲目追求低价,而是更加注重房屋的

性价比;卖家也不再过度‘割肉离场’,而是根据市场行情合理定价。这种理性的市场心态有助于维持二手房价格的稳定。”

品质和服务将成为竞争关键

预计在未来一段时间内,青岛二手房市场将继续保持平稳发展的态势。青岛新荣房地产咨询负责人高程分析认为,政策环境将继续保持稳定,为市场提供坚实的支撑。后续购房者的需求将更加多元化和个性化,改善型需求仍将是市场的主要驱动力。市场的供需关系将进一步优化,价格也将保持相对稳定。

另外,区域分化将持续存在,不同区域的二手房市场发展将继续呈现出分化的态势。核心区域和配套设施完善的区域,将继续吸引购房者的关注,市场需求旺盛情况下,价格也将相对稳定。高程说,“而一些偏远区域或配套设施不完善的区域,市场需求可能相对较弱,价格上涨的动力也相对不足。”

随着市场竞争加剧,二手房的品质和服务将成为吸引购房者的关键因素。房屋的建筑质量、装修品质、小区的物业管理水平、周边配套设施的完善程度等,都将对购房者的决策产生重要影响。“产品力强、服务好、物业完善的房源能够穿越楼市周期,越是抗打的房子价格越坚挺,反之产品力弱的房源,房价可能会加速下跌。”李晨说。

值得注意的是,在科技快速发展的背景下,青岛二手房市场也将呈现出数字化和智能化加速发展趋势。线上看房、虚拟样板间、智能评估等技术将得到更广泛的应用,为购房者提供更加便捷、直观的购房体验。刘兴介绍,房地产中介机构也已经快速迭代,各房屋数据机构利用大数据、人工智能等技术,对市场数据进行分析和挖掘,精准把握客户需求,提供个性化的服务,同时优化业务流程,提高运营效率。

对购房者来说,相对于购买新房,二手房基本上免去了交付风险,也能肉眼可见相关配套,购房手续也可托付给中介机构,相对来说较省心。专家建议,在选购时,要认真甄别房源,可以选择特定时段如雨季看房,了解在极端天气下,房子是否会有渗水等问题。

李鹏飞

资讯速递

50城平均租金 累计下跌1.37%

中指研究院日前发布《2025年上半年中国住房租赁市场总结与展望》显示,2025年上半年,重点50城住宅平均租金累计下跌1.37%,一线、二线与三四线代表城市租金均累计下跌,其中一线城市累计跌幅相对较小。

租客特征方面,受过高等教育的青年人是租客群体的主力,其中高学历、新毕业的年轻租客对长租公寓更加青睐。短期租客换租意愿较强,超六成租客计划在租约到期后换租。集中式长租公寓租客续签意愿在各类型房源中偏低,企业需优化公寓产品设计,并继续完善服务体系稳固自身竞争力。

政策方面,据不完全统计,上半年各地政府共出台住房租赁政策超80次,供需两端政策支持力度不断强化,推动租赁住房品质提升,促进租住需求释放。

辛文

上周新房成交环降 平度居首黄岛第二

青岛楼市一周成交数据出炉。上周(6月30日—7月6日),青岛新房住宅成交1835套,成交面积约22.65万平方米,环比分别下降65.85%和67.62%;二手房住宅共成交1434套,成交面积约14.59万平方米。

对于新房成交环比大幅下滑的现象,业内分析认为,这主要是受到6月底集中网签因素的影响,属于阶段性数据波动。从区域成交表现来看,各区域分化明显。平度市以600套的成交量位居榜首,成为上周新房成交的“领头羊”;黄岛区紧随其后,成交280套;市北区则以226套的成交量位列第三。此外,城阳区、崂山区、即墨区的成交量也均过百套,分别为191套、186套和145套,共同构成了上周青岛新房市场的主要成交力量。

宗和

青岛市城阳区国有建设用地使用权 网上拍卖出让公告

青城自告字[2025]3号

经青岛市人民政府批准,青岛市城阳区自然资源局决定以网上拍卖方式出让以下国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (亩)	土地用途	规划设计主要指标				出让年限 (年)	行业准入条件	拍卖起始价 土地单价 (元/平方米)	竞买保证金 (元)	固定资产投 资强度	亩均税收	能耗标准	环境标准
					容积率	建筑密度	非生产性 用地比率	绿地率								
1	37021400401 5GB00025	青岛轨道交通产业示范区锦盛二路以西、中车大道以南	11827	一类工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	其他产业用纺织制成品制造行业	885	10466895	600万元/亩以上	30万元/亩以上		
2	37021400401 5GB00026	青岛轨道交通产业示范区锦盛三路以西、宏祥五路以北	20700	一类工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	技术玻璃制品制造业	884	18298800	600万元/亩以上	30万元/亩以上		
3	37021400401 7GB00011	青岛轨道交通产业示范区锦盛四路以东、宏祥二路以北	8574	一类工业用地	≥2.0	≥40%	≤7%	≤15%	50	汽车零部件及配件制造行业	884	7579416	600万元/亩以上	30万元/亩以上		
4	37021400401 2GB00075	青岛轨道交通产业示范区锦盛三路以西、宏祥三路以南	40711	一类工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	模具制造行业	885	36029235	600万元/亩以上	30万元/亩以上		
5	37021400401 5GB00027	青岛轨道交通产业示范区宏祥六路二支路以西、宏祥四路以北	34071	一类工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	结构性金属制品制造行业	884	30118764	600万元/亩以上	30万元/亩以上		
6	37021400401 5GB00028	青岛轨道交通产业示范区宏祥六路二支路以西、宏祥四路以北	7034	一类工业用地	≥1.5	≥40%	≤7%	≤15%	50	结构性金属制品制造行业	884	6218056	600万元/亩以上	30万元/亩以上		

注意事项:

1.工业用地出让金总额是指成交土地单价与公告土地面积的乘积。

2.拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。

3.各地块竞得人与城阳区自然资源局签订《成交确认书》前,须与棘洪滩街道办事处签订《城阳区工业用地项目“标准地”履约监管协议》。联系人:周先生,联系电话:18669760512。

4.本次出让地块装配式建筑等相关要求详见出让地块的《山东省房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书》。

5.本次出让地块内的砂石土资源属国家所有,纳入公共资源交易平台进行统一处置,不可以资源化利用的、满足消费需求的工程建设产出物统一由平台公司进行规范处置。

二、竞买人范围

中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定外或拍卖出让文件《拍卖须知》中约定禁止参加者外,均可申请参加。

本次出让地块只接受单独申请,不接受联合申请。

《成交确认书》签订后,竞得人须在规定时间内与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。同时竞得人为非城阳区工商登记注册的法人和其他组织,还须自《成交确认书》签订之日起在规定时间内(境内企业30个工作日内,境外的企业60日内)在城

阳区成立具有独立法人资格的公司(须为全资子公司),由新公司与青岛市城阳区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同(合同补充条款)》,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申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过通过青岛市公共资源交易电子服务系统(https://ggzy.qingdao.gov.cn/Portal/QDManage)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,按照“价高者得”的原则确定竞得人。

竞买人应提前进入交易系统首页,阅读《竞买人操作指南》、《数字证书申请指南》,使用《竞买人模拟系统》熟悉操作,确保届时顺利参加网上竞拍活动。

本次拍卖的地块设最高限价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。当网上土地竞价达到或超过最高限价,网上土地竞价终止。

四、拍卖文件的取得:

本次拍卖出让的详细资料和有关要求,详见《青岛市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《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》等资料。

申请人可于2025年7月11日至2025年7月29日,凭数字证书(CA)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。

五、竞买申请及竞价权限的取得:

申请人可于2025年7月28日9时至29日16时(以网上交易系统服务器时间为准,下同)登录网上交易系统,提交竞买资料并交纳竞买保证金。

竞买资料包括《竞买申请书》等资料,统一使用本拍卖文件提供的样本格式,签字盖章后上传。

竞买保证金的到账截止时间为2025年7月29日16时,竞买保证金的交纳时间以收款银行的到账时间为准。

申请人根据自身竞买情形,按照系统提示,选择填报《竞买申请书》的格式(城阳区注册、非城阳区注册)。

申请人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,需登陆网上交易系统自行查看竞买保证金到账情况,并领取竞买号牌,获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2025年7月30日上午9:00。

七、其他需要公告的事项:

(一)申请人须办理数字证书(CA)方可登录网上交易系统,参加网上拍卖出让活动。办理地点:青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)。联系电话:0532-85938170。

(二)本次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)网上拍卖实行资格审查后置。根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》,网上交易成交后,竞得人于3个工作日内提交相关资料进行审查。未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,扣除竞买保证金的5%;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人逾期、拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,扣除全部竞买保证金。竞得结果无效,另行组织宗地网上交易活动。

(四)成交价不包括:水土保持费、耕地开垦费、城市基础设施配套费、契税等费用。2号地块需缴纳耕地开垦费593.0550万元,3号地块需缴纳耕地开垦费1.9170万元,4号地块需缴纳耕地开垦费1050.3663万元,5号地块需缴纳耕地开垦费929.54925万元,6号地块需缴纳耕地开垦费186.0531万元。(上述税费需向其他有关部门另行缴纳)