

# 3个“最”字还原当下楼市真相

“品质住房”将成为未来房地产市场销量的重要保障

回顾2023年楼市,虽然整个市场一直处于低谷徘徊,但楼市却并不乏热点。无论是作为热点区域的张村河,还是热门板块的西海岸,过硬的产品“素质”还是能吸引购房者来买单。本周,多家机构的“楼市榜单”陆续出炉,在此也借助这些榜单分析一下现在的市场,到底哪些产品更值得关注?



西海岸中心城区楼市板块一直热度较高。资料图片

## 哪个板块目前最热?

### 西海岸中心城区排首位

从青岛锐理发布的2023年各板块销售金额排名中记者看到,西海岸依然是2023年销量最高的区域。在销量排名前五的板块中,黄岛中心城区和灵山湾板块,分别以92.1亿元和87.1亿元的销量拿到冠军。西海岸销量进一步走强。业内人士分析,一方面西海岸有着得天独厚的自然资源,特别是山海资源,带来的是更优质的居住环境。另一方面,在配套设施方面,西海岸也在进一步补强,特别是交通设施,随着多条地铁线路的开通,西海岸进一步融入主城。

除了热门板块的销量,锐理同时还公布了多个板块同比涨跌情况。热门区域中,老市府周边、沙子口、浮山前、科技大学洛阳路周边的跌幅较为明显。特别是老市府周边跌幅超过54%,曾经热门区域新都心的跌幅也超过了7%。涨幅较为靠前的首先是瑞昌路和金华路周边,同比涨幅超过9%;株洲路张村河周边,涨幅达到5%。金家岭金融新区的涨幅也达到了5%。而曾经的热门浮山后,房价则维持和2022年相同的价格,东李板块房价也未出现明显涨跌。

周边区域,价格变动较大的首先

是蓝色硅谷和田横岛,这两片区域都出现同比大幅上涨的局面,涨幅超过16%。而董家口和胶州空港服务区的房价相较前年出现了大幅下跌,其中董家口的降幅超过28%,胶州空港降幅则达到了17%。

## 哪家开发商卖得最多?

### 海信地产突破百亿

来自青岛锐理的数据统计,2023年1—12月新建商品房销售金额TOP20的开发商,合计总销售金额约967亿元,占青岛整个市场48.4%。其中,去年销售金额突破百亿的房企仅海信地产一家房企。TOP10业绩均在42亿元以上,上榜企业大部分为品牌房企,同时还有多个本土房企上榜。TOP10分别是:海信地产、和达集团、万科地产、融创中国、君一控股、保利发展、华润置地、中国金茂、鲁信置业、银丰地产。

其中,海信地产在青岛市场的领跑优势非常明显,尤其是高端改善市场遥遥领先,116.59亿元位居TOP1。海信君澜、海信依云小镇、海信海德山庄、海信璞悦等项目热销,其中海信君澜表现最为突出,签约金额15.64亿元;海信依云小镇签约253套,约13.94亿元;海信海德山庄签约11.78亿元,103套。继麦岛片区之后,海信地产继续深耕崂山区,扎根张村河板块。截至目前,板块内已布

局四个项目。

和达集团以签约78.67亿元位居第二位,热销项目集中在东李、夏庄、白云山、西海岸灵山湾板块等。和达北岸山语城、和达智慧生态城、和达和山以及西海岸和达云辰、和达云顶项目等成绩突出;和达北岸山语城签约11.75亿元;和达智慧生态城签约9.81亿;和达和山签约8.24亿元。

## 哪个小区买得最多?

### 鲁信有邻花园问鼎首席

2023年哪个小区买得最多?先从商品住宅销售总金额TOP10来看,其中张村河板块千万豪宅鲁信有邻花园,以签约25.83亿元问鼎青岛商品住宅销售金额TOP1,签约面积6.38万平方米。银丰玖玺城自入市以来项目持续热销,以25.66亿元的销售金额傲居亚军宝座,共计签约188套,约3.78万平方米。中海半山云境共签约20.86亿元,排名第三位。森林公园以签约20.82亿元位居第四位,该项目网签688套,约9.19万平方米。世园金茂府签约20.35亿元,位居第五位。

从销售面积层面来看,2023年商品住宅销售总面积TOP10中,顺城万科海潮云起签约10.9万平方米934套,位居冠军。位于胶州的中建锦绣天地以签约10.45万平方米,位列亚军。青岛东方影都签约10.14万平方米,位列第三。

## / 相关链接 /

### 西海岸楼市成交量继续领跑

根据青岛锐理发布数据显示,从新房成交区域分布来看,2023年西海岸新区新房成交37418套,占据成交榜首位,该区新房成交约占岛城总成交的31.1%;城阳区新房成交24133套,占据第二位;此外,2023年即墨区新房成交17596套,胶州市新房成交11249套,市北区新房成交7956套,平度市新房成交7048套,莱西市新房成交5405套,李沧区新房成交4801套,崂山区新房成交4024套,市南区新房成交691套。整体看,与2022年相比,2023年市南、李沧、即墨、平度、莱西新房成交均上涨。

除了新房,在二手房方面,来自贝壳研究院数据,2023年全年二手房成交量为65679套,相比2022年,涨幅达到了23%。但成交均价却只有16461元,跌幅达到了9.6%。二手房成交量排名前五的小区分别是万达维多利亚湾、山海湾、万科未来城、怡和嘉园北区和蔚蓝群岛,西海岸占据三席。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 先验后收 早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

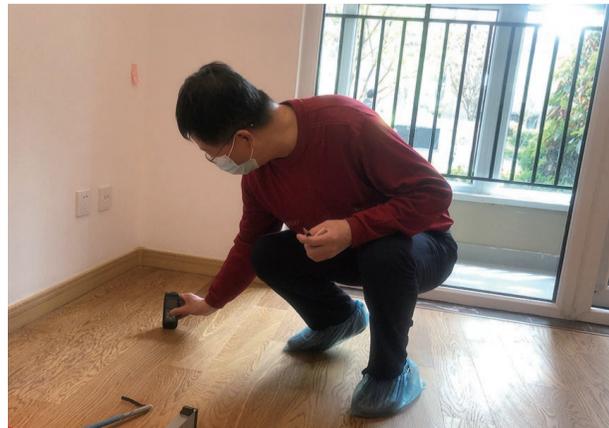
在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大业主的认可,同时也能更好地督促地产开发

商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

当下,正是交房旺季。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000



验房师把关每个细节。资料图片