



在房地产市场素有“金九银十”的说法。以往每年的9月、10月份，开发商都会推出大量新盘，楼市成交量和成交金额也随之上涨。眼下时间已经来到9月份，“金九”正式开启。在这个时间点，从首套房的认定到利率的历史最低点，政策可谓空前给力，而开发商的优惠也在不断加码，李沧区13000元/平方米起、新都心21000元/平方米起、李沧区某盘工抵房特惠76万元……面对这些优惠信息，你是不是已经考虑入手呢？据了解，从7月份开始，开发商不断地推出新盘，早早启动“蓄客程序”，为的就是能在今年“金九银十”有更好的收获。



# “好房”上新 备战“金九银十”

9月楼市推盘节奏放缓 虽数量不比往年但品质成为主要卖点

## 数据统计市场回暖

今年以来，青岛新房市场一直在不停地波动。8月份，青岛新房成交量达到4843套，较7月份的4233套上升了14%左右，显示出市场在稳步回暖。根据青岛锐理发布的数据，8月份新建商品住宅的成交面积也达到了62.35万平方米，相比7月份的52.35万平方米，增幅为19.1%。从各区市成交情况来看，分化比较明显。崂山区成交162套，环比上涨1.89%；胶州市成交1691套，环比大幅上涨240.24%；平度市成交280套，环比上涨14.29%；莱西市成交440套，环比上涨71.21%。然而，市南区和市北区的成交量分别下降了80.82%和0.34%。

业内人士分析认为，目前新房市场虽然处于低位震荡状态，但得益于政策支持和购房者观望情绪的调整，使得市场逐渐回暖。许多开发商已经开始针对“金九银十”推出优惠促销政策，希望借此进一步推高市场热度。从长远来看，那些性价比高、建筑质量好、生活配套完善的楼盘，更有可能得到购房者青睐，并带动市场出现持续上涨的趋势。

另外，针对8月份岛城楼市表现出来的回暖迹象，业内人士认为，虽然部分区域的成交量有所回落，但整体市场的上涨趋势依然明显。政策的支持和开发商的积极促销，无疑是推动市场回暖的重要因素。随着“金九银十”的到来，购房者观望情绪可能会进一步改善。当然，购房者在选择楼盘时不仅要看价格，还会更加关注楼盘的建筑质量和生活配套的完善程度。那些性价比高、配套完



在海信墨香居售楼处，客户络绎不绝。观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

善的楼盘，才是未来市场的主流。从长远来看，岛城楼市有望在政策和市场双重因素推动下，走向更稳健的发展轨道。对于购房者来说，现在或许是一个不错的人市时机，但仍需谨慎选择，以确保购房的性价比和未来的保值增值。

## 应对旺季优惠加码

前段时间，李沧区东李片区森林公园的房源售价15000元/平方米，由此引发了市场的连锁反应。近期，中国铁建

峯悦湾出现了13000元/平方米起的抄底工抵房，新都心某盘推出了21000元/平方米的特价房，李沧区某盘工抵房一口价特惠76万元……诸多现象显示，开发商开始冲刺“金九”，不论是噱头还是诚意，都意味着此时有捡漏的机会。针对目前的优惠内容，业内人士建议购房者可以趁着热盘还有选择余地，不妨对心仪项目多加关注。

针对当下市场现状，有业内人士告诉记者，近几年市场调整让开发商拿地态度谨慎，今年尤其明显。截至目前，

青岛市辖区成交8宗宅地，成交总建筑面积76.17万平方米，成交金额67亿元，土地拍卖成交量下滑，市场整体低温运行。2024年青岛第三批次市辖区宅地7月底挂牌共计4宗地，总占地6.8万平方米，规划建筑面积16.63万平方米。预测市场变化情况，新盘供应量将逐渐缩水。当然，眼下开发商推出的优惠力度还是相当大。对于购房者来说，这是一个抓住入市机会的好时机。从李沧区东李片区、市北区新都心片区等区域内在建项目价格来看，青岛的房价整体趋于合理，适合长期投资和自住。

## 抓住捡漏好时机

而对于一些还在观望的购房者，业内人士建议多关注市场上的优惠房源，尤其是那些地段好、性价比高的楼盘。毕竟从目前的供求关系来看，市场已经开始逐步向好，新房性价比逐渐提升，一旦丧失这个时间窗口期，未来可选择的余地可能会更少，再加上政策支持力度的持续增加，也为未来市场复苏提供了更多机会。因此，趁着在市场上还有选择余地，不妨多看房，抓住好机会。特别是眼下土地供应量在缩水，从供应端来看，现有的好房卖一套少一套，一旦经过“金九银十”的销售旺季，也许到年底“漏”还会有，但可选择的余地就更少了。

与此同时，在主管部门提出“好房子”作为市场导向的政策环境下，今年很多上新的楼盘，不论品牌还是产品力都相当优秀，虽然数量不多，但也是今年少有的批量上新了，对于居住品质有高要求的购房者，不妨多加关注。

## 新盘推荐

# “金九”有新盘但数量不多

虽然目前刚刚进入“金九”，但对开发商来说需要提前“蓄客”，才能在旺季拿到好的销量。因此从今年7月份开始，大量新盘陆续上市，数量上比不了往年，但好在开发商都把品质作为主要卖点，其中不乏很多“好房子”。

具体来看，在7月份，城阳区北岸瑾云为北岸绿茵城二期，项目规划12栋15—18层产品，建筑面积在128—195平方米。北岸青特观山赋为两家开发商在白云山板块联合开发的一个新地块，位于和达园东侧。另外，鑫江瑞府为城阳南少有的低密度洋房产品，计划加推15号楼。西海岸新区纯新盘城发湖畔瑞城计划首开，主打建筑面积为109—143平方米户型。另外，保利和青铁在西海岸合作的扒山地块项目保利青铁和著理想地在7月初首开，目前正在认筹中，主打建筑面积120、160平方米产品，预计均价14000—15000元/平方米。

在胶州上合板块有新盘熙元府，项目主打大面积段大平层产品。中海学仕里则为中海林溪世家新一期地块，项目今年开年后陆续加推，7月加

推新品，均价9000元—12000元/平方米，属于低密度小高层产品，毛坯交付。李沧区纯正地铁TOD项目青铁芳华地，占据东李片区中心，周边有绿城丽达、松乐汀广场、青岛第八人民医院新院区、金水河公园、李沧实验初中等各类医疗、商业、教育资源，项目主打建筑面积98—120平方米产品，也是东李片区唯一全120平方米以下的新房产品，性价比较高。

由于市场较低迷，老盘持稳，不少项目放缓推盘节奏。记者探访市场了解到，今年9月份有八大纯新盘计划首次入市，这个数量的确不能与往年比较，不过在当下的市场中，纯新盘已经是“稀有物种”，值得好好珍惜。

中铁诺德·青樾湾项目为市北区重点改造项目新盘，计划9月初首开。项目位于市北区长沙路114号，规划6栋住宅，项目主打建筑面积95—121平方米户型，以刚需为主。城阳区北岸青特观山赋、中巍云山墅、鑫江新城均为纯新盘。北岸青特观山赋和中巍云山墅均位于白云山板块。北岸青特观山赋规划11层低密度产

品，主打建筑面积108平方米、119平方米户型，较滨湖观澜系列更为亲民一点。中巍云山墅则为中巍白云山居又一高端改善地块产品，项目规划16—19层产品，至臻改善，开启顶奢大平层。鑫江新城则为鑫江去年所拿3个地块之一，项目位于地铁1号线东郭庄站附近，规划建筑面积95—142平方米户型，目前售楼处已经开放，可以预约参观。

在西海岸新区，已封顶的低密度新房海信墨香居即将首开，项目地处西海岸新区钱塘江路399号，东侧800米为地铁6号线钱塘江路站，可换乘地铁1、12号等线路，畅达青岛各区域，周边学校资源众多。同时，项目拥有1.8超低容积率，绿地率35%，借助得天独厚的优势，设计规划3栋8—10层洋房，3栋15—16层小高层，最大楼间距约56米，住宅总户数276户，保证了整体的私密性，是青岛不可多得的品质住宅新楼盘。另外，城发湖畔瑞城预计9月入市，保利青铁和著理想地在7月首开后计划9月加推10号楼，算得上近期开盘销售相对较好的项目。

本版撰稿

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
**82888000**

**新家“体检”**  
**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。

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，或者扫码关注“青岛早报地产”微信公众号，单击菜单栏“验房报名”预约验房时间。

