



2024年青岛房地产市场年中总结

青岛锐理数据 / 2024年07月05日

青岛锐理数据信息技术有限公司

网址：
www.qd.dcq.cn

电话：
0532-80936157

CONTENT

目录

1.宏观环境

2.土地市场

3.商品房市场

4.住宅市场

5.商办市场

6.企业表现

7.总结展望

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

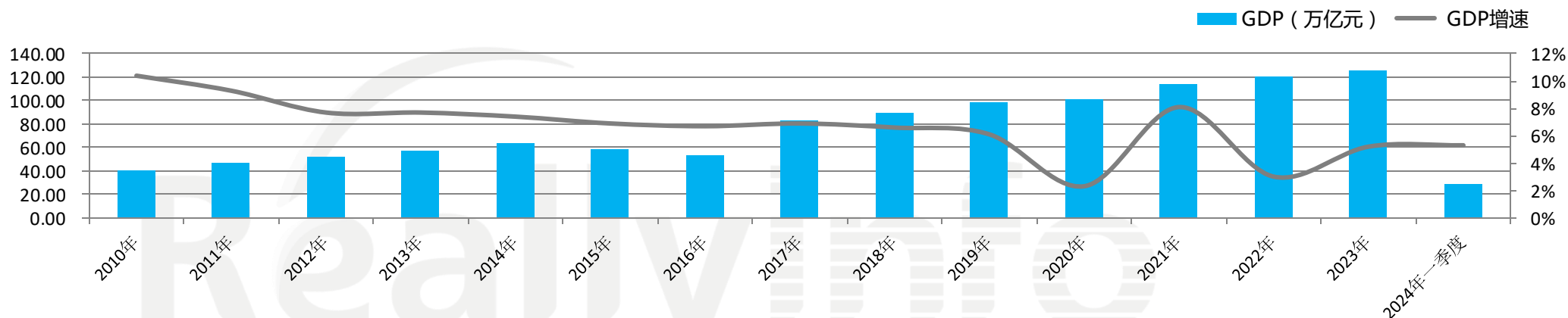
总结展望



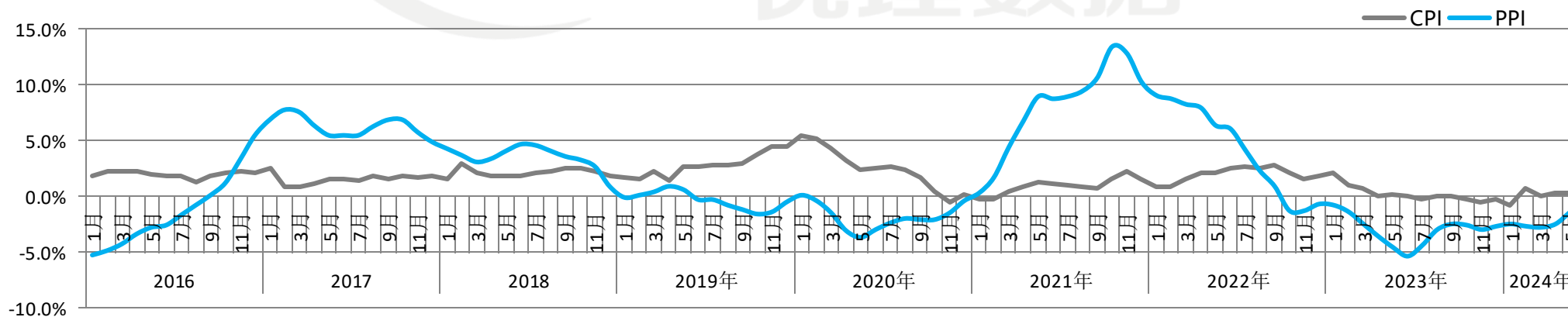
电话：
0532-80936157

【全国经济】2024年上半年国民经济延续回升向好态势，运行总体平稳，一季度增速5.3%；上半年CPI与去年同期基本持平，运行总体平稳，PPI降幅同比收窄，物价总体稳定

2010—2024年一季度全国GDP及其增速年度走势



2016—2024年全国消费者价格指数CPI、工业品出厂价格指数PPI月度走势



数据来源：国家统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

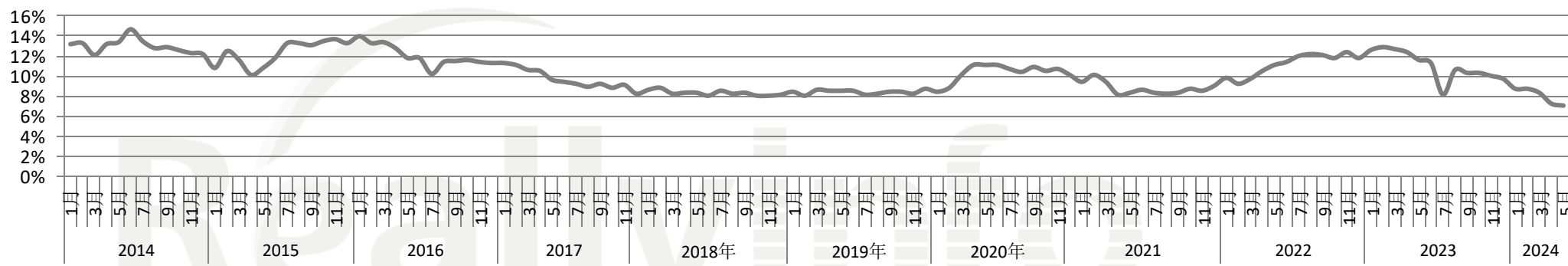
- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望



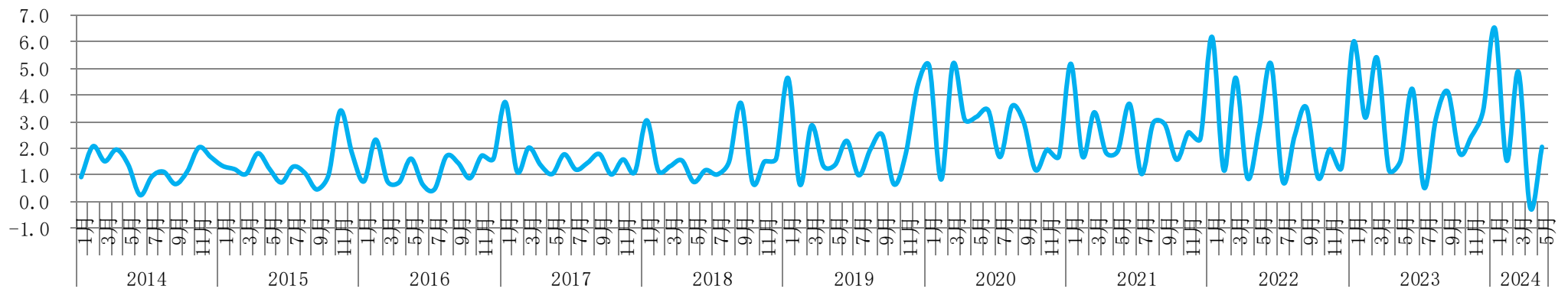
电话：
0532-80936157

【全国经济】 2024年上半年M2增速持续下滑，短期实体经济仍然偏弱，有效融资需求或仍然不足，上半年社融增量主要来自于政府债券净融资和贷款，实体融资需求仍待进一步激发

2015—2024年M2供应量同比增长(%)情况月度走势



2015-2024年社会融资规模 (万亿元)情况月度走势



数据来源：国家统计局

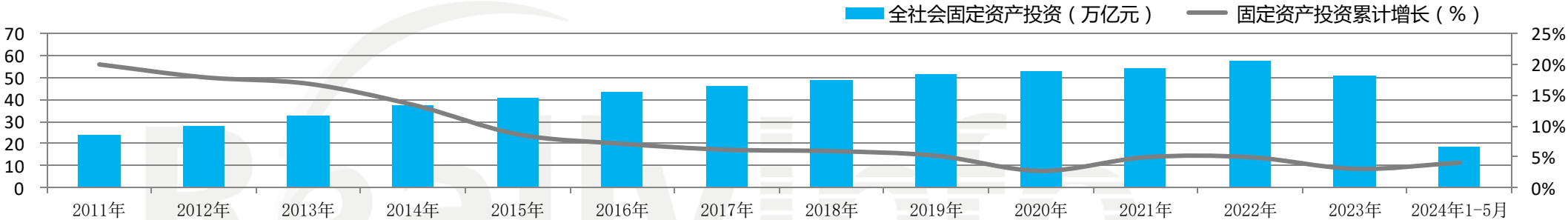
宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

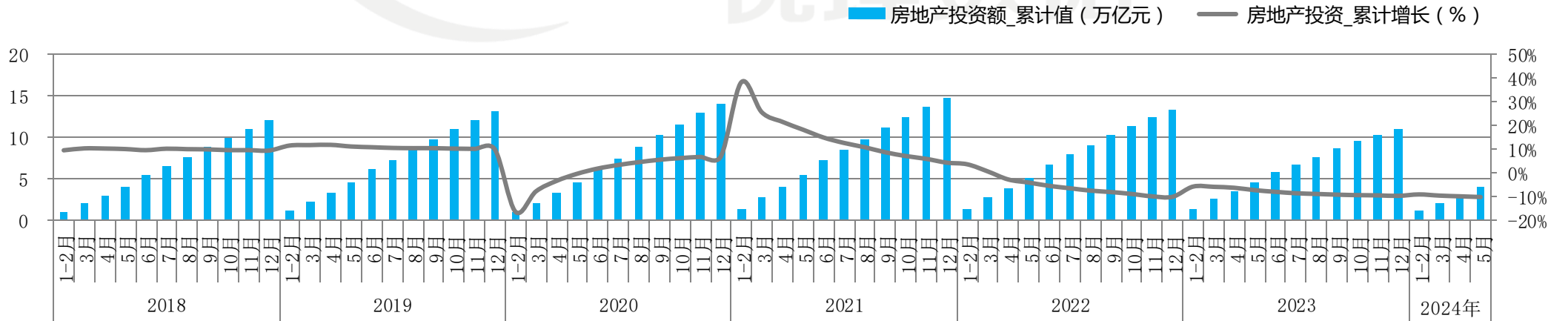
- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望

【全国经济】固定资产投资规模扩大；房地产投资大幅缩减，销售未见明显改善，投资持续承压

2011—2024年5月全社会固定资产投资及其增速年度走势



2018—2024年5月全国房地产投资累计额及增速月度走势



数据来源：国家统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

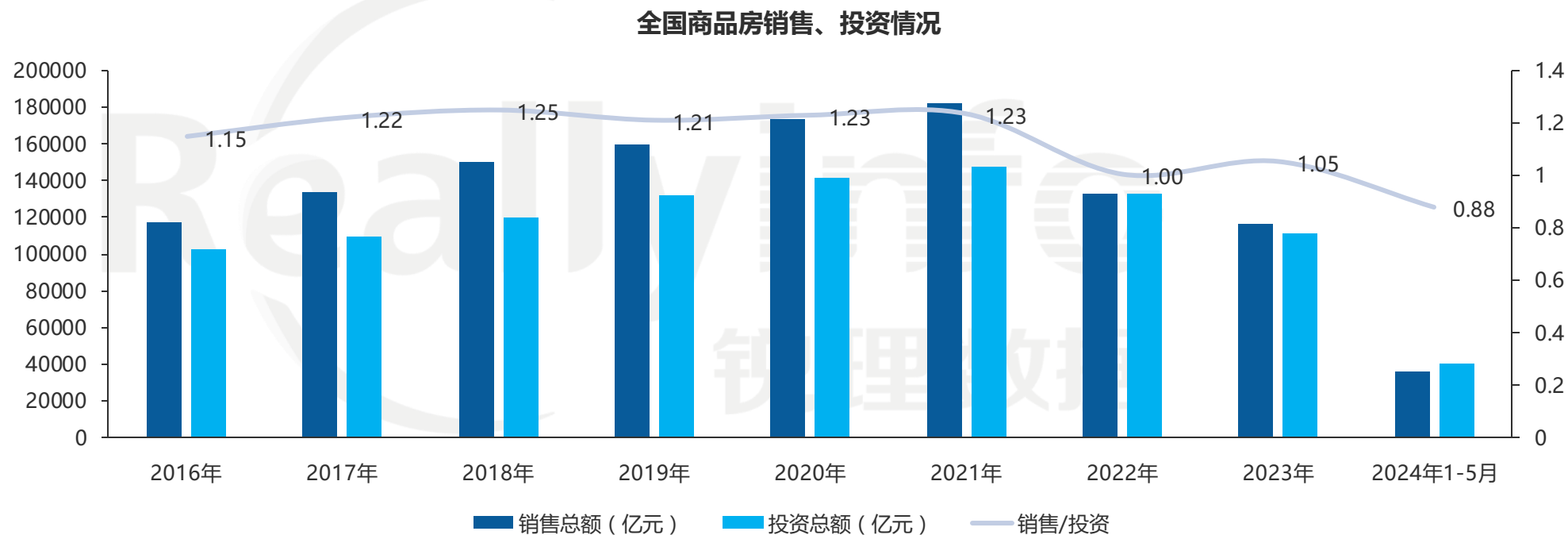
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【全国经济】 2024年上半年全国商品房销售总额、投资总额增速均明显下滑，房地产政策不断调整优化，但政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中



数据来源：国家统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

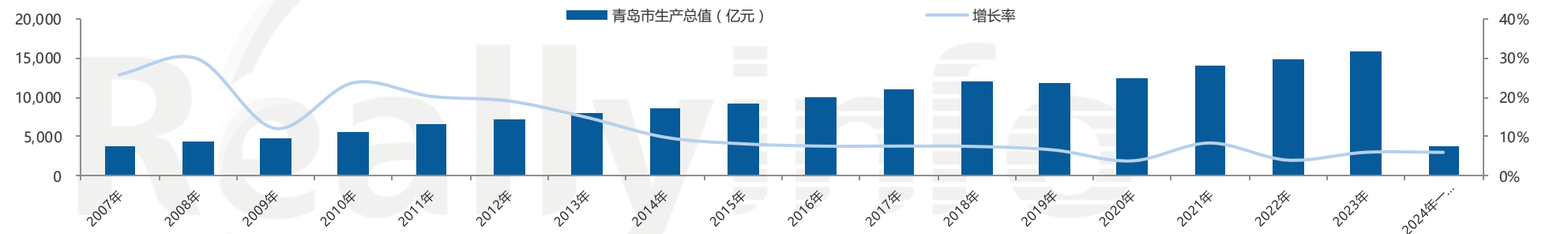
- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望



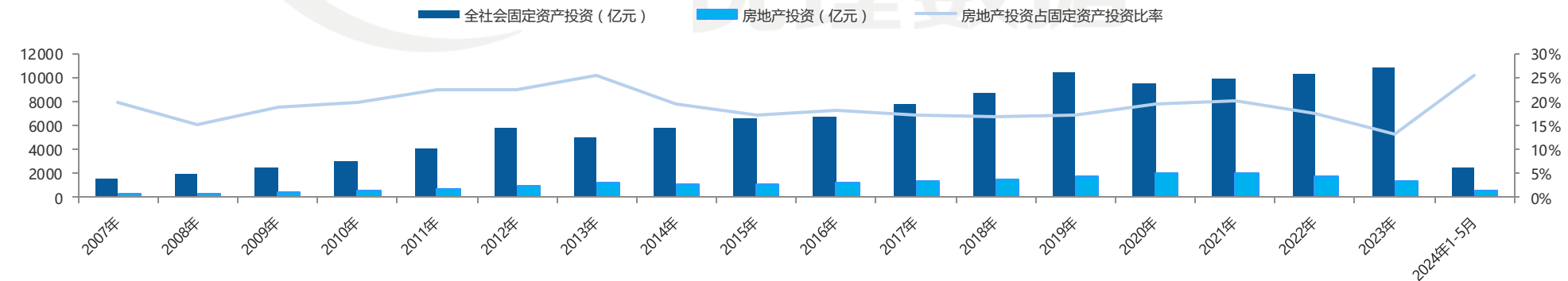
电话：
0532-80936157

【青岛经济】 2024年一季度青岛GDP增速5.9%，仍高于全国平均水平；房投比重同比提升，房地产在全市经济中的比重回升

2007—2024年一季度青岛市GDP及增幅情况



2007—2024年5月青岛全社会固定资产投资及房地产投资情况



数据来源：青岛统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

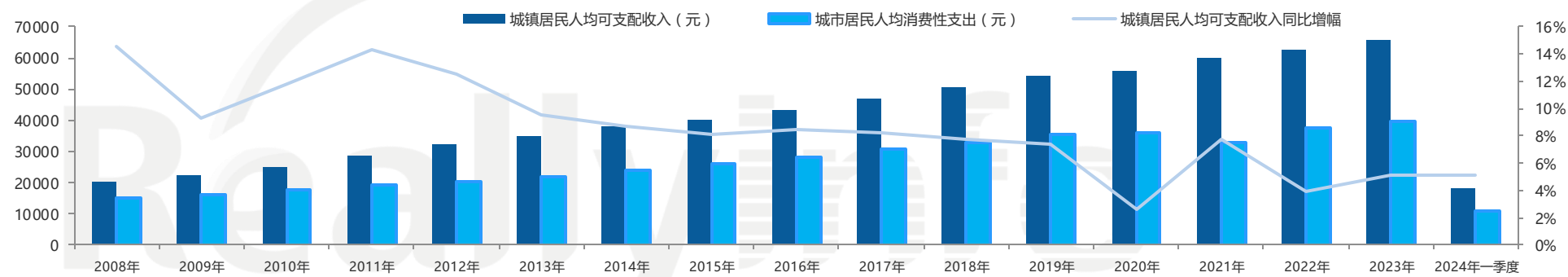
- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望



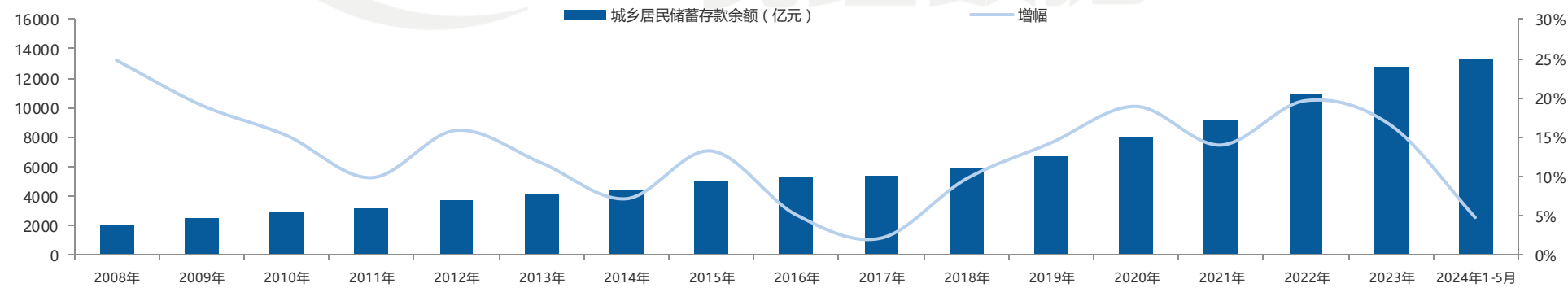
电话：
0532-80936157

【青岛经济】城镇居民人均可支配收入平稳增长，一季度增速增至5.1%，金融市场运行稳健，居民储蓄意愿仍较强，存款余额再创新高

2008-2024年一季度青岛城镇居民可支配收入及增幅



2008-2024年5月青岛城乡居民储蓄存款余额及增幅走势



数据来源：青岛统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

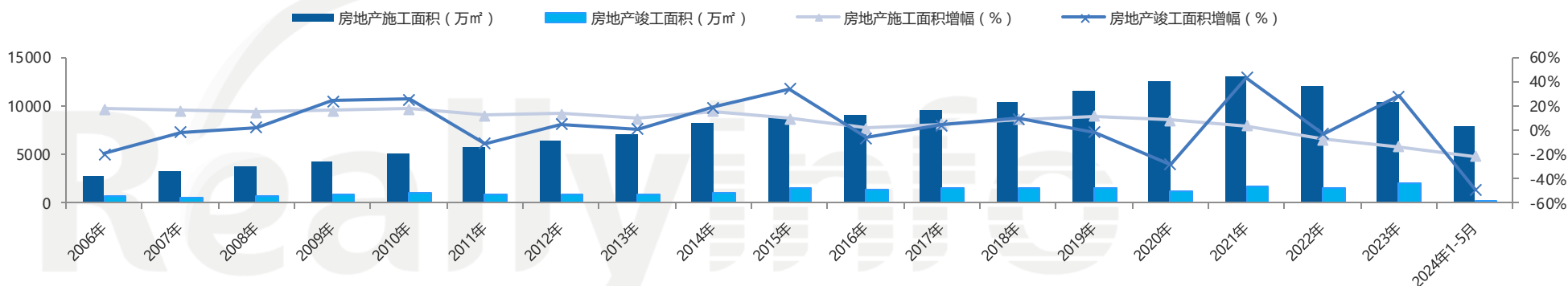
商办市场

企业表现

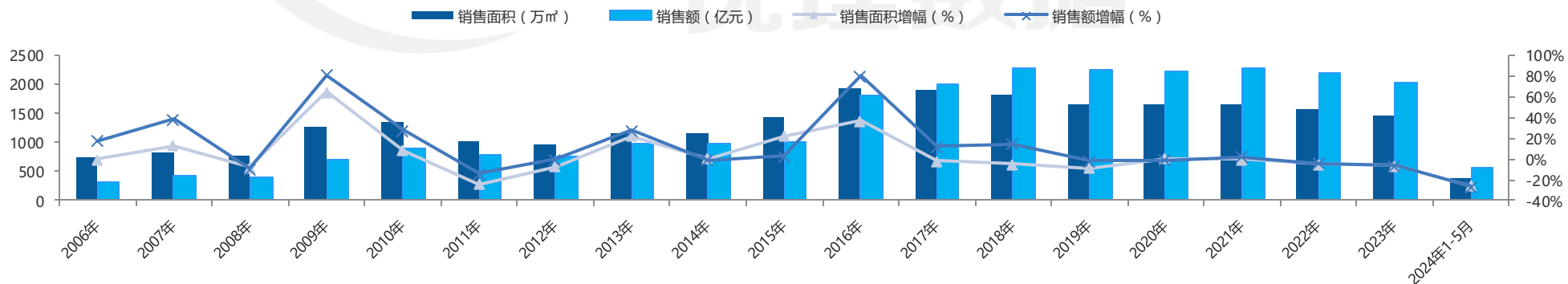
总结展望

【青岛经济】2024年1-5月房地产施工面积和竣工面积同比下降，新房市场活跃度大幅降低，销售额及销售面积双降

2006-2024年5月青岛市房地产施工竣工面积



2006-2024年5月青岛市房地产销售面积、销售额



数据来源：青岛统计局

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望

【中央基调】“防风险”紧迫性上升，首次提出健全风险防控长效机制，加快构建房地产发展新模式，支持刚性和改善性住房需求，加快推进“三大工程”，深入实施城市更新工作

- 继续防范化解房地产风险，健全风险防控长效机制；
- 加大保障房供给力度，满足多样化改善性需求；
- 加快推进“三大工程”，城中村改造成重要机会点。

2016年至今两会关于房地产政策摘录		
年份	关键词	主要内容
2024年	标本兼治化解房地产风险、深化城市更新、城中村改造、保障性住房建设、完善住房供应体系、完善调控机制、构建新模式、新型城镇化	1、坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。2、优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。3、健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2023年	防风险、促需求，构筑保障体系	从供给端的安全角度，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。从需求端的满足角度，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2022年	重提因城施策，坚持租购并举，促进房地产业良性循环和健康发展	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。稳地价、稳房价、稳预期。因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。
2021	坚持住房居住属性，解决好大城市住房突出问题	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
2020	坚持住房居住属性、因城施策	坚持房子是是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。
2019	解决群众住房问题，稳步推进房地产税立法	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系，促进房地产市场平稳健康发展。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法
2018	坚持住房居住属性，稳妥推进房地产税立法。	坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制。健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。
2017	因城施策，坚持住房居住属性，分类调控	因城施策去库存。支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度。加强房地产市场分类调控，遏制热点城市房价过快上涨。
2016	因城施策，租购并举	推进房地产市场平稳健康发展，完善支持住房保障体系，完善支持居民住房合理消费的税收信贷政策，满足住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【中央政策】中央明确今年房地产政策聚焦在稳市场、防风险、促转型，上半年全国房地产政策继续保持宽松基调，国常会明确未来政策方向为“去库存”、“稳市场”，新一轮支持政策或逐渐开启

2.20 央行：

5年期LPR由4.2%→3.95%，房贷利率下降

2.20 住建部：

已放出294.3亿资金，融资协调机制快速落地

2.21 住建部：

促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落

2.29 住建部、金融监管总局：

乘势而上，推进城市房地产融资协调机制扩大成效

4.3 央行：

加大对“市场+保障”的住房供应体系金融支持力度

4.3 住建部：

所有地级及以上城市已建立房地产融资协调机制

4.29 自然资源部：

商品住宅去化周期超36个月的城市，暂停新增用地出让

4.30 政治局会议：

提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”

6.7 国常会：

要充分认识房地产市场供求关系的新变化，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。

6.12 央行：

已设立3000亿保障性住房再贷款

6.24 住建部、金融监管总局：

保交房工作是贯彻落实中央决策部署的重要举措，是落实以人民为中心的发展思想的具体实践，是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务

6.25 央行：

加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度

2023年1月

2月

3月

4月

5月

6月

1.12 住建部、金融监管总局：

印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

1.24 央行、金融监管总局：

做好经营性物业贷款管理 满足房企合理融资需求

1.24 央行：

中国人民银行决定降准0.5个百分点

1.26 住建部：

加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

3.5 两会政府工作报告

适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，**加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。**

3.15 国家发改委：

鼓励金融机构依法依规支持国家级新区保障性住房等“三大工程”重大项目建设

3.21 央行：

我国货币政策有充足的政策空间和丰富的工具储备，法定存款准备金率仍有下降空间

3.22 国常会：

要进一步优化房地产政策，**持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作**，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效。

5.17 央行：

①取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

②中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知

③对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

④拟设立3000亿元保障性住房再贷款：利率1.75%，期限1年，可展期4次

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

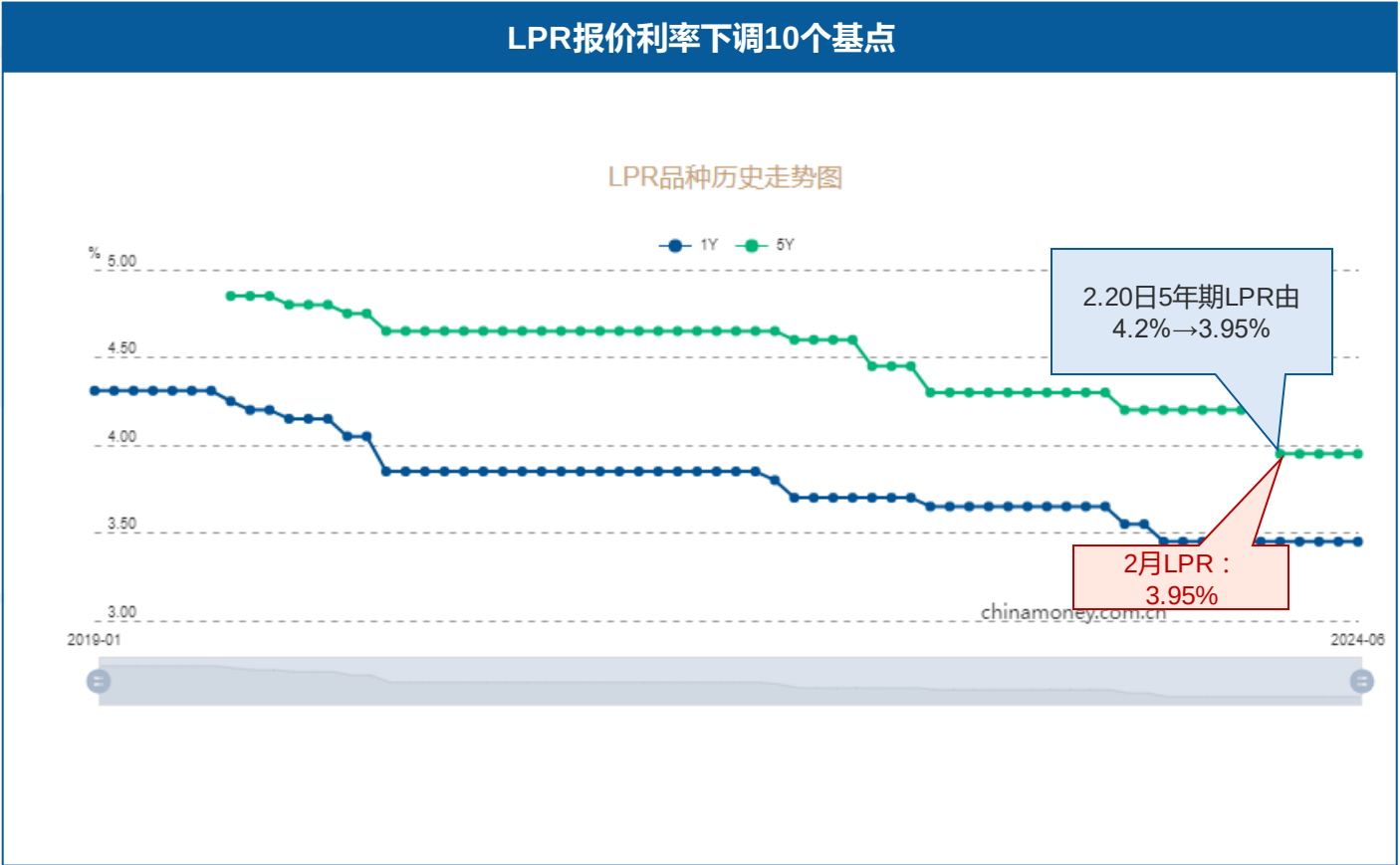
总结展望



电话：
0532-80936157

【金融政策】2月降准降息、517新政“四箭齐发”力保市场加速改善，形成“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式，“救市、稳市”信号不断强化

一次降准	
2月5日 (1.24宣布)	降准0.5个百分点， 释放约1万亿元
一次降息	
2月20日	下调5年期以上LPR利率由 4.2%→3.95%
5.17金融政策包	
设立3000亿元保障性住房再贷款：利率1.75%，期限1年，可展期4次	
调整个人住房贷款最低首付款比例和利率政策，首套住房不低于15%，二套不低于25%	
下调个人住房公积金贷款利率	
取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限	



宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【地方政策】上半年地方政策调整紧跟中央政策的步伐，松绑政策出台超360次，限贷限购松绑、“以旧换新”、收购存量房为今年地方热点政策，购房环境优化加码

2024年上半年各地因城施策主要政策松绑动作

放松限购

- 全面取消：长沙、成都、西安、杭州、苏州、珠海
- 个体工商户取消限购：海口
- 多孩/非户籍/老人/大户型/外围区域适当放松：北上广深、海南、天津
- 当前仅北上广深四大一线城市和天津、海南省仍维持限购政策

取消利率下限

- 各地均根据自身情况进行下调，最低的可达首套3.1%、二套3.35%
- 全国首套主流房贷利率平均为3.45%、二套主流房贷利率平均为3.9%

降低首付

- 北上深：首套首付20%、二套30-35%
- 其余城市均执行首套15%、二套25%的最低标准

以旧换新

- 80余个城市或者县推出“以旧换新”，国资收购成为趋势

放松限贷

- 贷款首套按区认定：苏州、兰州、南昌
- 挂牌中房源不计入套数：苏州、兰州
- 二孩套数核减：苏州等

加大公积金支持

- 继续提升公积金贷款额度、在多孩、人才购房、改善型购房上进一步支持
- 互认互贷
- 可提作首付

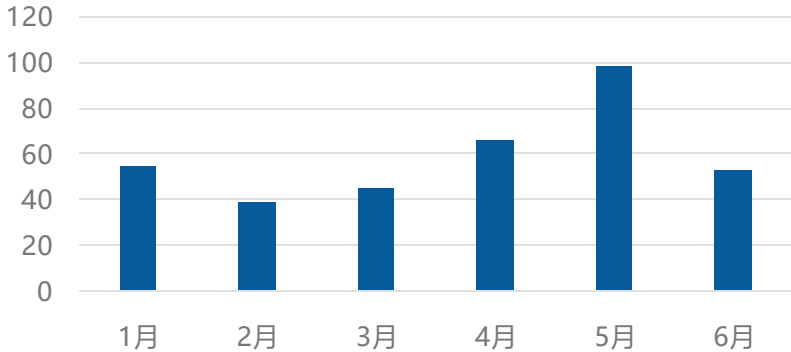
保障房以购代建

- 昆明、贵阳、惠州、临沧等10个城市跟进“以购代建”模式，统筹消化存量房地产和优化增量住房，支持收购部分商品房用作保障性住房

一线城市当前购房政策

城市	首付	房贷利率			
		首套	变化	二套	变化
北京	首套20%、二套：五环内35%、五环外30%	3.5%	-55BP	五环内3.9%、五环外3.7%	-65BP至-80BP
上海	首套20%、二套:35%(自贸区临港新片区川卫喜宗 贵区陆港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区，最低首付 30%。)	3.5%	-35BP	3.9%（自贸区临港片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山3.7%	-35BP
广州	首套15%、二套25%	3.4%	-45BP	3.8%	-45BP
深圳	首套20%、二套30%	3.5%	-35BP	3.9%	-35BP

2024年上半年地方因城施策月度出台频次



宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望

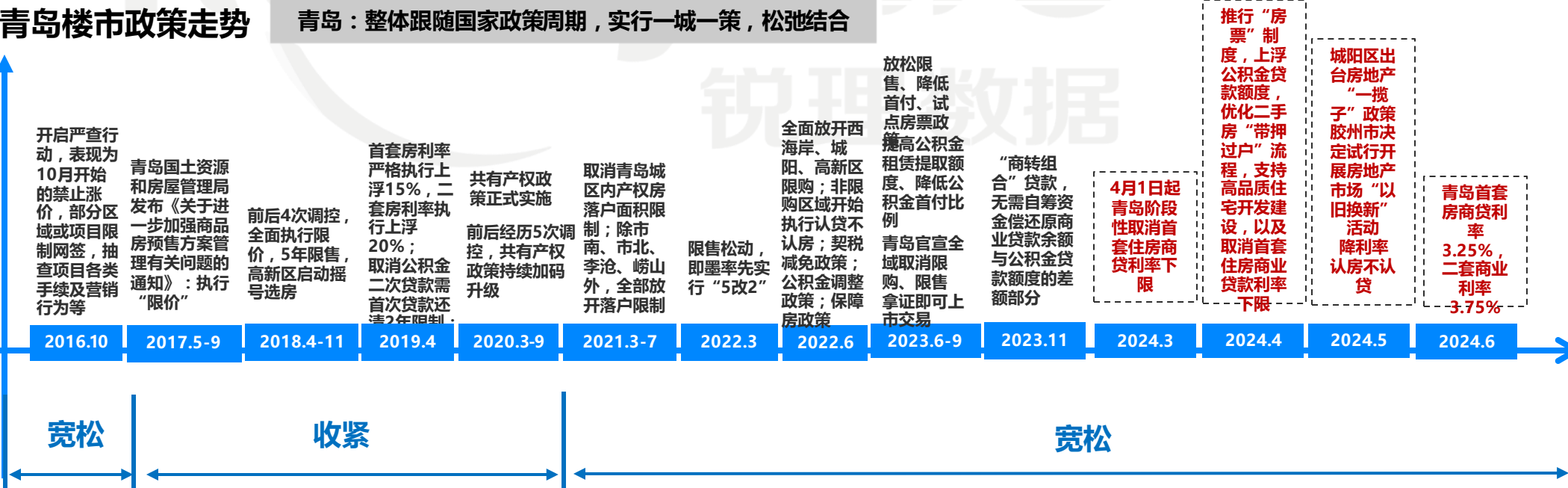


电话：
0532-80936157

【青岛政策】 青岛楼市政策呈现周期性变化，以“稳市场、防风险、促转型” 的调控目标，保证

青岛楼市健康平稳发展，目前青岛楼市进入全面宽松时期

- 2024.3.29发布《关于调整青岛市新发放首套住房个人住房贷款利率下限的通知》：
 - 调整后变化：**4月1日起青岛阶段性取消首套住房房贷利率下限**
- 2024.4.2发布《青岛市2024年进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策》：
 - 政策措施包括**推行“房票”制度**，上浮公积金贷款额度，优化二手房“带押过户”流程，支持高品质住宅开发建设，以及取消首套住房商业贷款利率下限等
- 2024.5.20青岛市城阳区出台房地产“一揽子”政策：
 - 包括**发放新建商品首次网签住房购置补贴、购买商办用房作为社区集体经济发展用房、城中村改造项目房票安置**等一系列针对性政策
- 2024.5.24胶州市发布《关于开展房地产市场“以旧换新”活动的通知》：
 - 自2024年5月22日至2024年12月31日，胶州市决定试行开展房地产市场“以旧换新”活动。
- 2024.5.30中国人民银行青岛市分行官宣首套商贷最低首付款比例：
 - 调整后变化：**首套商贷最低首付款比例调整为不低于15%，二套房最低首付款比例不低于25%；青岛商贷首套房贷利率3.45%，二套商业利率3.95%。**
- 2024.5.31《青岛市促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施解读》新闻发布会举行：
 - 推出了**按区（市）“认房不认贷”、发放购房家电消费券、加快推行房票试点、加大公积金贷款支持力度**等优惠政策措施
- 2024.6.24青岛部分银行调整房贷利率：
 - 调整后变化：**青岛首套房商贷利率3.25%，二套商业利率3.75%。**



宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【青岛政策】青岛响应宏观政策导向，优化供地政策，土拍实行取消最高限价，地价回归市场，实现土地供应工作和市场需求的紧密对接

	具体说明	政策内容	政策分析
土地政策	供地方式	市南、市北、李沧、崂山、西海岸、城阳、高新、即墨商品住宅用地根据年度供地计划， 分批次公布 ，商品住宅用地全面实施“ 竞品质、竞地价 ”	从集中公告、集中发布改为分批次公布，给出市场缓冲， 实现土地供应工作和市场需求的紧密对接。
	竞拍方式	设定起拍楼面地价 竞品质+摇号、取消最高限价、价高者得 、严查竞买资格及保证金来源、违规严惩	取消最高限价，价高者得，供地规则优化放松
	竞买人资质要求	不强制要求配建产权型人才公寓，不捆绑商住地，并将商住比例控制在1:10的范围等 ，购地资金为 自有资金，禁止马甲 （同一企业及其控股的各个公司，不得参与同一宗地的竞买）	审核竞买资格，控金融风险，禁止马甲，在土地供给端有调整，供应地块规划上有所放宽，以鼓励房企积极性
	开发条件	1. 装配式建筑；单体装配式建筑不低于25%， 装配式混凝土结构项目不低于50%。 2. 绿色建筑要求；严格按照绿色建筑评价标准执行，根据建筑体量、高度不同，要求达到一星和二星标准。	增加开发商建设成本，保证建筑质量
	装修要求	1. 开发企业采用建筑、装修一体化设计，一并办理施工图设计文件审查、质量监督、安全监督和施工许可等相关手续，从源头上将商品住宅全装修纳入监管 2. 实行交付样板房制度。 按交付标准设置实体交付样板房，并逐一与购房者书面确认装修的内容，做到“所见即所得”	对开发商的住宅开发品控要求更高，遏制虚假宣传以及样板房与交付实体不一致的现象，减少交付时的争议纠纷
	竞品质评分标准	1. 智慧化基础实施配置：基础1分、舒适2分、品质3分 2. 绿色建筑：一星级1分、二星级2分、五星级3分 3. 装配式建筑：A级1分、AA级2分、AAA级3分	竞品质，鼓励企业重视质量，淘汰品质差的低水平房企，稳定市场品质预期，利好购房者

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【青岛政策】上半年青岛连续四批次出台28条政策，购房政策全面放松，立足市场供需两端，满足刚性和改善性住房需求，助力房地产市场平稳健康发展

		具体说明	政策影响
市场政策	购房条件	户口：青岛 取消落户门槛 ，全市范围内可租房落户	购房条件全面放松
	限购	全城解除限购	限购政策全面解除
	限贷	1、首付：由首套20%、二套30% 降至 首套15%、二套25% 2、贷款利率： 首套房商贷利率3.25%，二套房利率3.75%。 3、青岛推出按区（市）“ 认房不认贷 ”政策，将首套认定范围由全市缩小至区（市）	差别化信贷建立，进一步保障刚需需求
	限售	全域解除限售，拿证即可销售	激活房地产市场，促进交易“动起来”
	限价	青岛 全域解除对备案价格上下浮动的限制	实行市场定价，让市场流动起来
	二手房	1、商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易， 2、二手房带押过户：抵押交易，不用先还完房贷，可直接过户，抵押、发放新贷款	为市民卖旧买新缓解资金压力、节省交易时间
	人才房配售变化	1.放宽人才住房分配准入条件，取消申请人及配偶5年内没有商品住房交易记录限制； 2.在青岛持有商品住房1套的人也可购房。	放宽人才分配准入条件，留住人才
	公积金	1、二套房公积金贷款额度由60最高提升至 80万 ，与首套房齐平； 2、多子女家庭贷款额度可上浮20%，购买高质量住宅、绿色住宅可上浮20%，上浮比例可叠加使用， 最高提额至115万 ； 3、执行公积金利率政策：由首套3.1%、二套3.575%降至 首套2.85%、二套3.325%。	公积金政策放松，促进市场交易
	其他	1、房票制度正式实行。 2、胶州市决定试行开展房地产市场“以旧换新”活动 3、城阳区一揽子政策调整	促进房产市场平稳发展

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

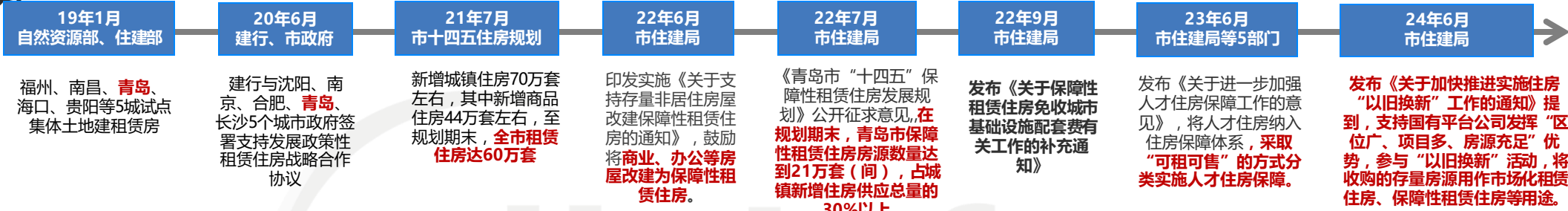
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【青岛政策】国家大力推动保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，上半年青岛组织国企收购存量房源用作保障性租赁住房，推动落实保障性住房的“以购代建”



《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》		
序号	政策要求	重点内容
1	支持新建租赁住房	➢ 对保障性租赁住房建设、运营和管理企业给予土地、财税、金融等多项支持政策，将充分发挥市场机制作用，引导社会各方参与，多主体投资、多渠道供给，切实增加房源供给。 ➢ “十四五”末，全市保障性租赁住房数量达到21万套（间），占“十四五”期间新增住房供应总量的30%。
2	配租范围和租金标准	➢ 面向社会供应，租赁价格按照不高于同地段同品质住房市场租金的90%确定，已作为土地供应前置条件的，应严格执行相关规定；面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租赁价格可进一步降低。保障性租赁住房租赁价格实行动态调整，调整周期不超过2年。 ➢ 主要面向本市无房的新市民、青年人，特别是从事城市基本公共服务的外来务工、新就业人员供应。
3	多渠道保障租赁住房供给	➢ 《实施意见》发布前，6月15日，印发实施《关于支持存量非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》，鼓励符合要求的房屋不动产权利人或受其委托实际开展租赁运营的企业（机构），将商业、办公、酒店（宾馆）、厂房、仓储、科研教育等房屋，改建为保障性租赁住房，并按规定享受补助资金、税收减免、民用水电气暖及金融信贷等优惠政策支持。 ➢ 利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、闲置存量房屋、新供应国有建设用地等五个方面多渠道筹建公租房。
4	租赁企业要求	➢ 保障性租赁住房项目运营期限不低于10年，运营期自项目投入运营起计算
5	租赁房源要求	➢ 保障性租赁住房应配备必要的生活设施，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。新建保障性租赁住房项目应当推广绿色建筑并实行全装修，鼓励采用内装工业化和节能环保技术。 ➢ 保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，原则上小户型比例不低于80%。
6	租赁期限要求	➢ 运营管理与承租人可签订租期不超过3年的租赁合同，期满后仍符合申请条件的，可以申请续租，续租期限不超过3年。运营单位不得一次性收取12个月以上租金，押金不超过1个月租金，严禁“以租代售”

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望



电话：
0532-80936157

【重点规划】24年将全面完成20个低效片区规划设计，完善扶持政策，加快实施139个市政设施和公共服务项目。新启动20个城中村改造，建成安置房3.1万套

1月29日，青岛市市长赵豪志作的政府工作报告，提出2024年，青岛将优化城市规划布局，深入实施城市更新和城市建设行动，提升城市宜居宜业宜游水平。



- 提高城市规划水平。推动《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》落地实施。完成市辖区分区规划及镇级总体规划，优化重点片区控制性详细规划。启动编制国土空间近期建设利用、工业用地布局、停车场建设等8个专项规划。加强主要功能区块、重要节点的城市设计，彰显城市特色风貌。
- 深入实施城市更新。统筹推进低效片区开发建设和低效闲置土地处置。全面完成20个低效片区规划设计，完善扶持政策，加快实施139个市政设施和公共服务项目。高水平建设一批特色专业园区，促进产城融合，打造新的经济增长点。
- 深入推进历史城区保护更新。基本完成核心区老建筑保护修缮，实现中山路等8条道路改造完工。建成邮轮港区航运金融中心、世界之眼等项目。实施新业态招商专项行动，持续提升历史城区人气活力。新启动20个城中村改造，建成安置房3.1万套。完成433个老旧小区改造，一体推进周边老旧街区环境提升，加快嵌入式服务设施建设，提高物业服务品质。完成5个山头公园整治，新建城市绿道100公里。实施李村河（张村河）生态修复和环境整治提升工程。加快100个停车场建设，新增公共停车泊位2万个以上。
- 加强城市精细化管理。深化重点领域专项整治。巩固违法建设治理成效，保持新增违建“动态清零”。持续推进市容秩序突出问题治理，深化景区景点周边、铁路公路沿线和主次干道两侧等区域环境综合整治，完成100条背街小巷整治提升，创建优秀规范化农贸市场40处以上。加快垃圾分类设施改造提升，提高分类处置和资源化利用能力。加强交通拥堵综合治理，系统化解173处交通堵点，深化交通秩序专项整治。完善群众参与机制，实施100处城市“微更新”。

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望

【重点规划】《城阳区城市更新专项规划（2023-2035年）》（公示稿）提出城市更新策略，构建“一脊、一脉、两轴、一廊”的发展格局，实现“中央活力区、城市副中心”的发展目标

4月30日，《城阳区城市更新专项规划（2023-2035年）》（公示稿）向社会公开征求意见，规划范围是城阳区国土空间分区规划确定的城镇开发边界范围，总面积约256.85平方公里（不包含高新区）。

青島·城陽

www.chengyang.gov.cn

城陽區城市規劃和建設局 城陽區城陽區人民政府

請輸入關鍵詞，如招商、就業、一帶一路

搜索

長者模式 | 長者專區

首頁 / 政府信息公開 / 政務服務 / 互動交流 / 雙招雙引 / 數據開放 / 走進城陽

當前位置： 首頁 > 互動交流 > 意見征集

《城陽區城市更新專項規劃（2023-2035年）》（公示稿）向社會公開征求意见

已結束

发布日期：2024-04-30

征集公告

依据《中华人民共和国城乡规划法》及中共中央国务院印发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，结合城阳区实际，城阳区自然资源局编制了《城阳区城市更新专项规划（2023-2035年）》，现面向社会公开征求意见。

一、公示时间：2024年4月30日—5月30日。

二、意见建议反馈方式：

1. 意见建议模块提交；

2. 发送邮件至邮箱qdcyzzjy@163.com，请在邮件标题上注明【城阳区城市更新专项规划意见】字样。

3. 邮寄信件至：城阳区德阳路201号305室城阳区自然资源局，邮编266109，请在信封上注明【城阳区城市更新专项规划意见】字样。

图例

- 重点更新区域
- 更新对象

- **规划范围：**
城阳区国土空间分区规划确定的城镇开发边界范围，总面积约256.85平方公里（不包含高新区）
- **更新对象：**
 - 老旧小区：**建成年代久远、建筑质量较差、公服市政设施难以满足居民使用且不满足抗震、消防等要求的住宅区。
 - 老旧商业街区：**布局散乱、环境品质差、烂尾项目或建筑破旧废弃闲置的商业商务空间。
 - 城中村：**城镇开发边界内建筑质量较差、难以满足抗震、消防要求、环境品质亟待提升，城市建设重点区域的低矮民房。
 - 老旧厂区：**污染严重、效益较低、与青岛市产业发展方向不符、与城阳区发展方向不符的产业用地。
 - 其他更新区：**指需完善提升服务功能和品质的公共开放空间、基础设施、公共服务设施等用地及政府认定的其他更新区。
- **城市更新方式类型：**
城市更新方式主要分为**改造提升类**、**拆除重建类**两类。
- **总体布局：**
整体采取“**强中、优北，两翼协同**”发展战略，构建“**一脊，一脉，两轴，一廊**”的布局结构。
- **片区划分：**
依据国土空间片区边界、城镇开发边界、街道行政边界及城市道路、自然边界等，划定九大更新片区，其中**重点更新片区**4个，分别为**棘洪滩街道片区、白沙河北片区、白沙河南片区、城阳街道片区**；**一般更新片区**5个，分别为**夏庄街道片区、上马街道片区、红岛街道片区、惜福镇街道片区、河套街道片区**。

宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

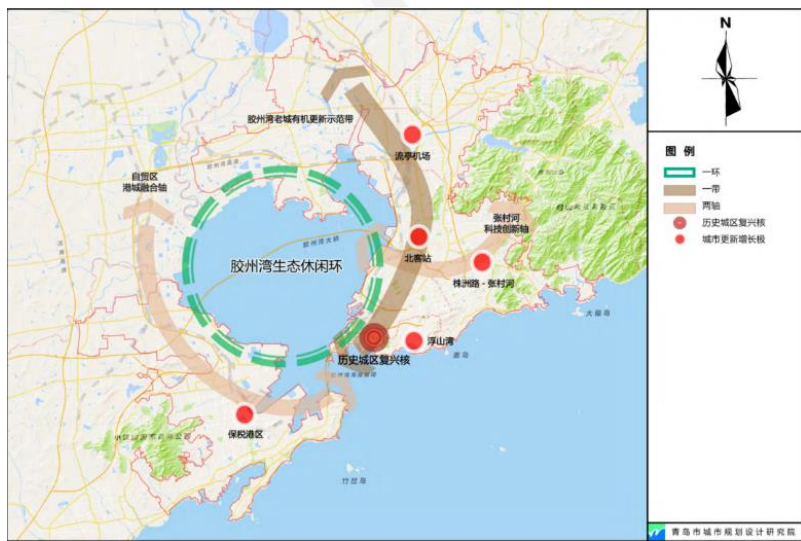
总结展望



电话：
0532-80936157

【重点规划】青岛制定《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见（征求意见稿）》，要求安置房品质不得低于周边商品住房水平，安置房规划建设周期原则上要控制在36个月之内

6月18日，青岛成功入选15个城市更新示范城市之际，市住房和城乡建设局起草了《关于积极稳步推进城中村改造的实施意见（征求意见稿）》，并于公开征求社会意见，其中涉及改造模式、改造程序、搬迁补偿等方面。



- **改造范围：**
已批准的国土空间规划中城镇开发边界内的各类城中村，可纳入城中村改造范围。
- **改造模式：**
拆除新建模式、整治提升模式、拆整结合模式。
- **补偿方式：**
城中村改造一般采用**房屋补偿、货币补偿（含房票补偿）**两种方式。
- **补偿标准：**
选择房屋补偿的，可选择以合法宅基地面积为基准或以合法宅基地上房屋为基准进行补偿，安置面积为应安置面积与优惠价购置面积之和。由各区（市）结合辖区实际确定安置方式。
选择货币补偿的，货币补偿总金额以应安置面积为基本计算依据，具体为被搬迁人应安置面积乘以搬迁范围周边同类房屋评估单价计算的金额，同时可考虑奖励面积、宅基地上附属物评估值。
选择房票补偿的，除货币补偿金外，各区（市）可结合辖区实际实施政策性奖励。
- **保障措施：**
财税金融支持：资金来源包括：国家有关城中村改造的专项补助；政府专项债券等地方政府财政资金；城中村改造专项借款；城中村改造贷款；企业债券、基金等社会资金；其他符合规定的资金。
集体经济发展保障：原则上不再集中配建集体经济发展用房，鼓励农村集体经济组织购置优质商业、商务用房用作集体经济发展用房。
保障性住房建设：符合条件的安置区剩余房源，可纳入各区（市）保障房管理范围，实行统一管理。

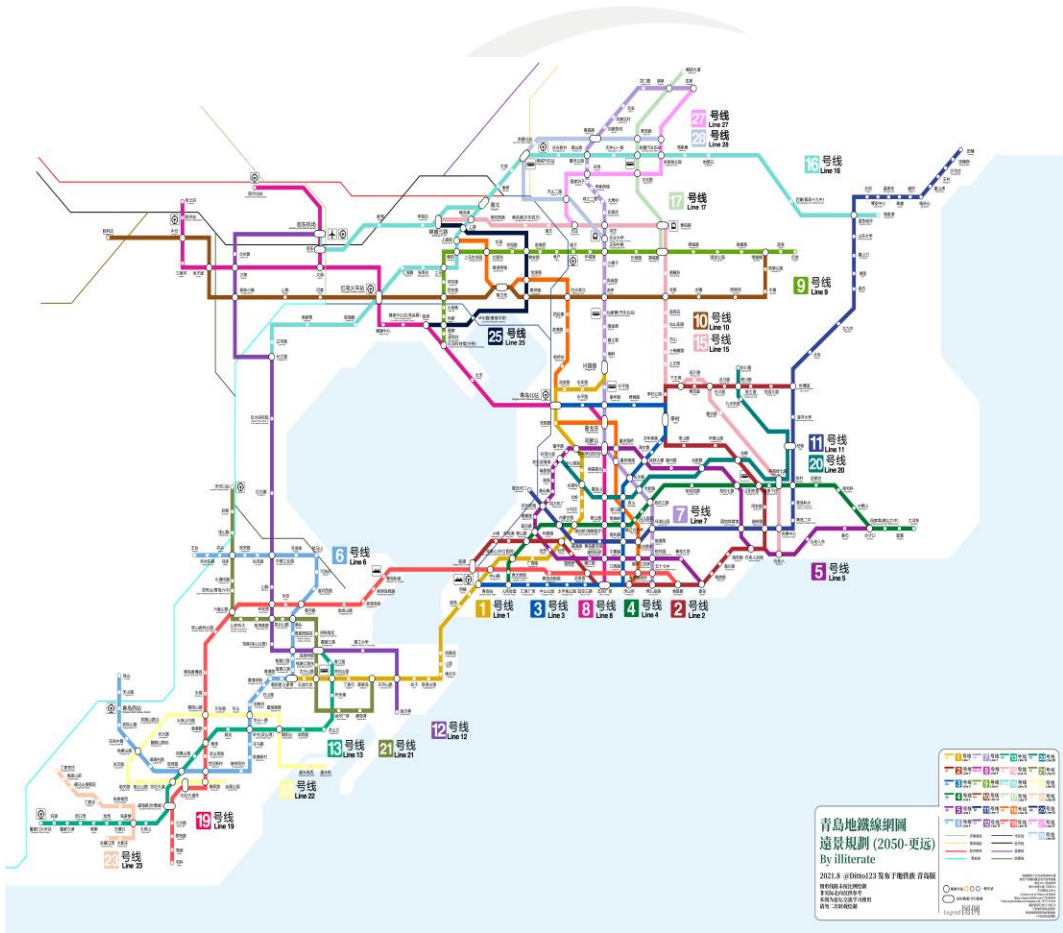
宏观环境

- 全国经济
- 青岛经济
- 政策规划

- 土地市场
- 商品房市场
- 住宅市场
- 商办市场
- 企业表现
- 总结展望

【重点规划】 青岛地铁累计获批线路达到13条、506公里，位列全国第九；在建线路7条，188公里，实现了跨越式发展；运营线路8条、运营里程348公里，稳居全国第十

截至2024年6月，青岛地铁在建线路共有7条，分别为2号线一期调整段和二期、5号线、6号线二期、7号线二期、8号线南段和支线、9号线一期、15号线一期。



线路	线路走向	最新进展	时间节点
2号线西延段	起于轮渡站，在泰山路站与2号线一期工程连通，3座车站	区间土建施工任务全部完成	计划24年通车
2号线二期	起于李村公园，止于世博园站	东川路站—常川路站盾构区间右线贯通	2026年通车
5号线	起于麦岛路站，止于云岭路站。途经麦岛风景区、宁夏路居住区、大港规划区、中车科技园、欢乐滨海城、闫家山居住区、浮山后居住区和石老人风景区	宁夏路站站厅层开挖施工完成	2028年通车
6号线二期	西起青西站，东至6号线一期起点辛屯路站	红树林站至辛屯路站区间盾构右线带压开仓关键节点验收	2027年通车
7号线二期	北段自一期工程东郭庄站向北至营普路站;南段从一期工程兴国路站往南至沧口站	鹤山路站至青威路站区间左线进入快速掘进阶段	2026年通车
8号线支线	起于大涧站，止于胶州火车站	首座装配式车站封顶	2027年通车
9号线	起于海西村站，止于前金社区站	西荆站进入主体结构施工阶段	2027年通车
15号线一期	起于下王埠站，止于城阳四方厂站	天山二路站现浇段主体结构封顶	2028年通车

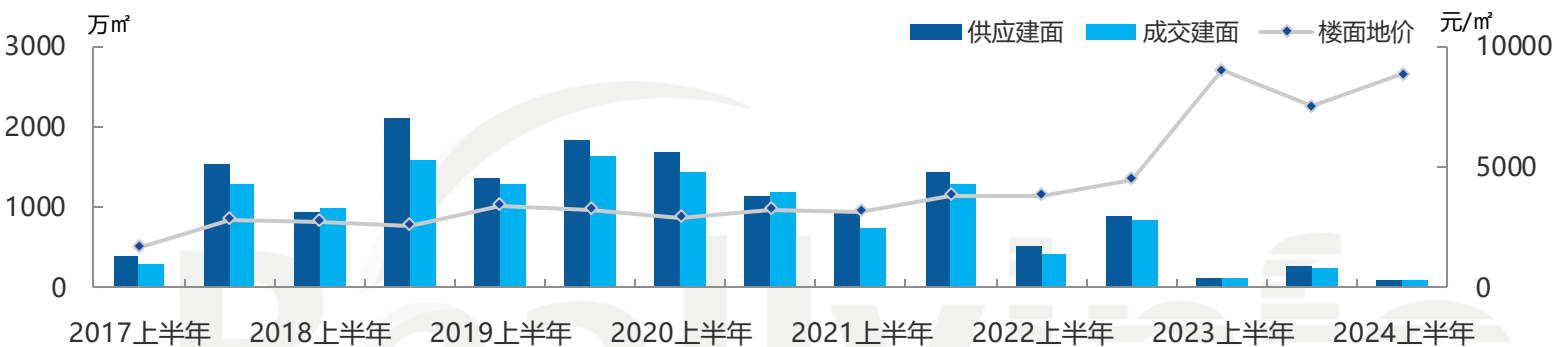
02 土地市场

2024年上半年供地节奏放缓，供应成交均为历史新低，楼面地价依旧保持高位。

- 1 整体市场
- 2 重点企业

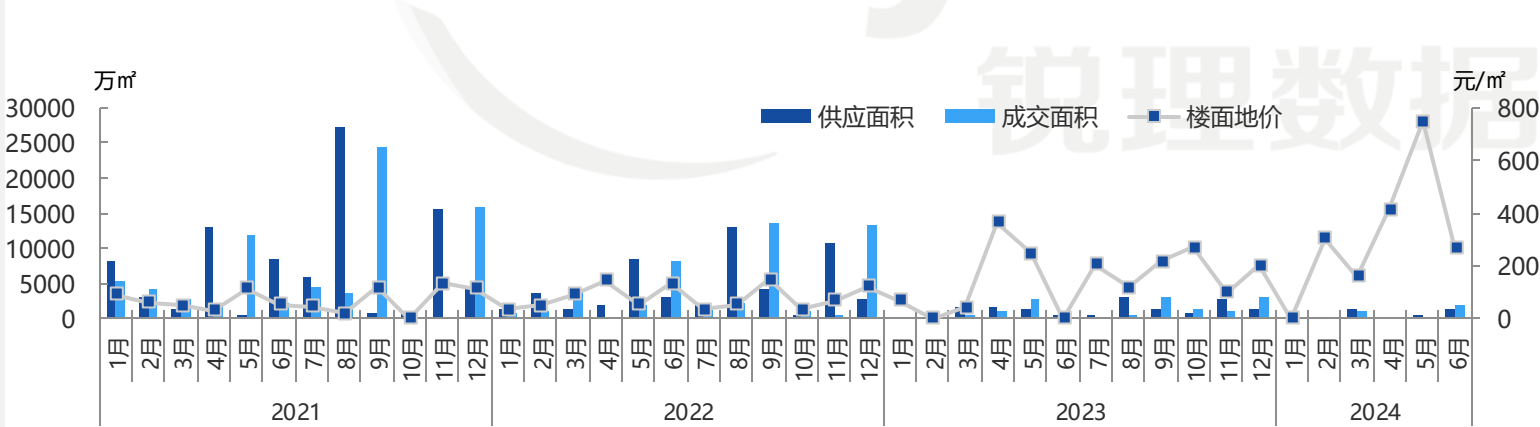
【供求价走势】2024年上半年供地节奏放缓，供应成交均为历史新低，楼面地价依旧保持高位。

2017-2024上半年招拍挂居住商业类用地年度供求价走势图



□ 2024年上半年全市供应土地 94万m²，同比下降25.1%；成交土地87万m²，同比下降28.6%；成交土地平均楼面地价8855元/m²，同比下降1.8%。

2021-2024年上半年招拍挂居住商业类用地月度供求价走势图



□ 2024年上半年土地市场走势无较大浮动，但整体量低；上半年月均供地建面积为16万m²，月均成交建面14万m²，上半年平均楼面地价起伏比较大，主要受月度成交区域差异影响，崂山成为溢价主要区域。

注：土地市场数据来源为中国土地市场网、青岛房地产资源网，以政府出让公告及成交公告为准。

宏观环境

土地市场

- 整体市场
- 重点企业

商品房市场

住宅市场

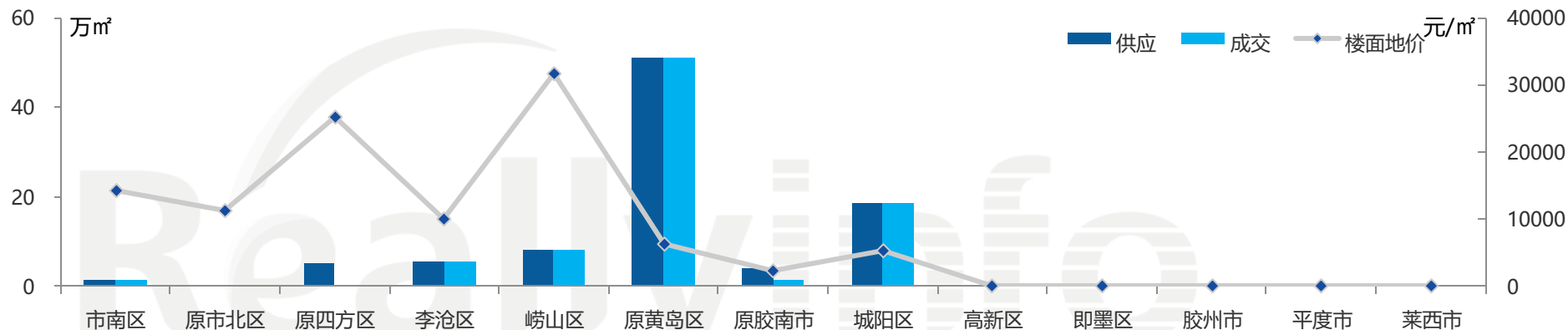
商办市场

企业表现

总结展望

【各市供求情况】原黄岛区成为2024年上半年土地市场供销主力，其次为城阳区，主城区及原胶南市有少部分供应

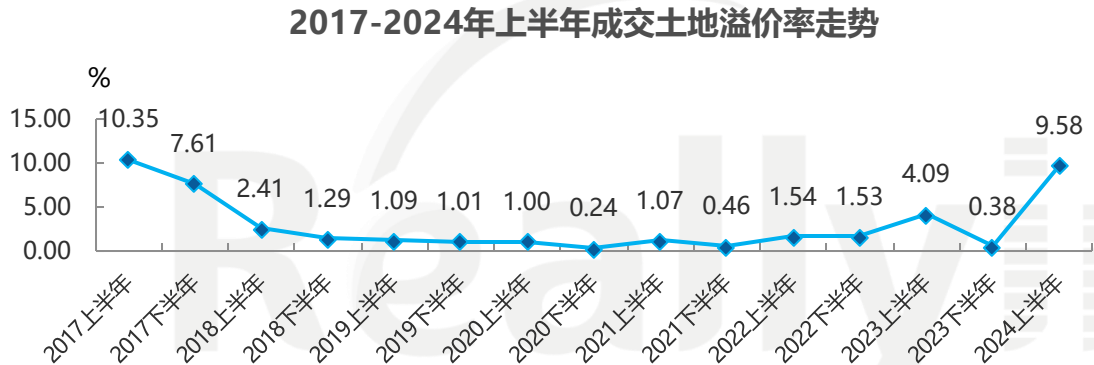
2024年上半年全市各区域供求情况



□ 2024年上半年全市土地市场供应和成交主要集中在黄岛区，供销均为51万m²，位居青岛市第一；城阳区以供销均19万m²并列第二，黄岛中心城区板块供销突出，供应34万m²，成交34万m² 位居板块首位。

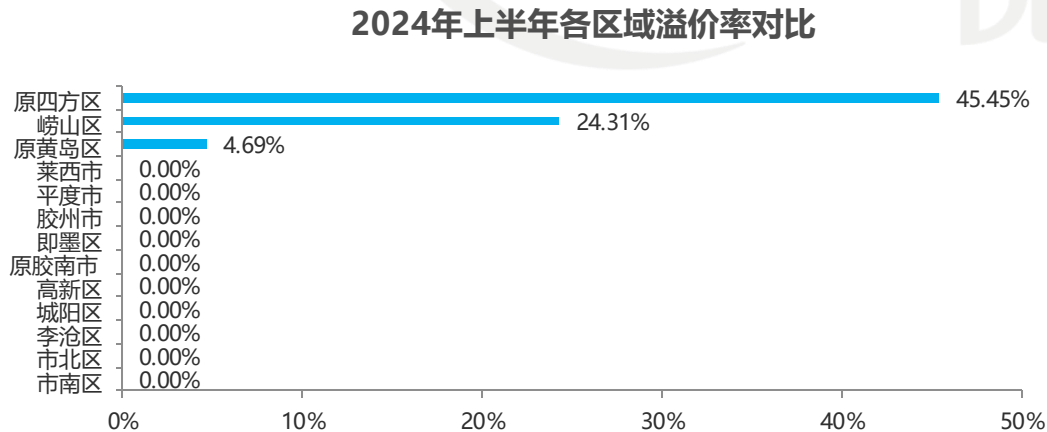
□ 上半年黄岛区供地占比增大，整体楼面地价同比稍有下降；主城区方面，崂山王家村地块楼面地价39516元/m²，位居全市首位，成为青岛新地王；宁夏路125号地块楼面地价14300元/m²，为涉宅用地第二位。

【溢价率情况】2024年上半年82%的成交土地为底价成交，随着最高限价取消，整体溢价率上涨，上半年整体溢价率达到9.58%，为近六年最高

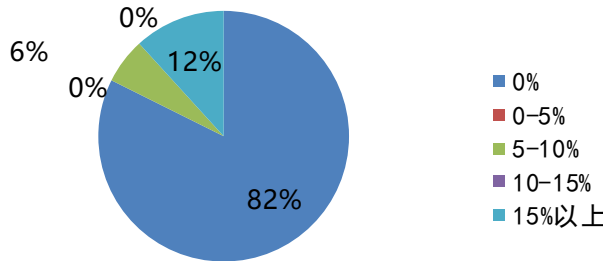


□ 2024年上半年土地市场溢价率上涨，全市成交土地的平均溢价率为9.58%；整体来看，82%土地为底价成交，原四方区一宗加油站用地溢价率45%为最高，王家村用地溢价率37%，为涉宅用地最高。

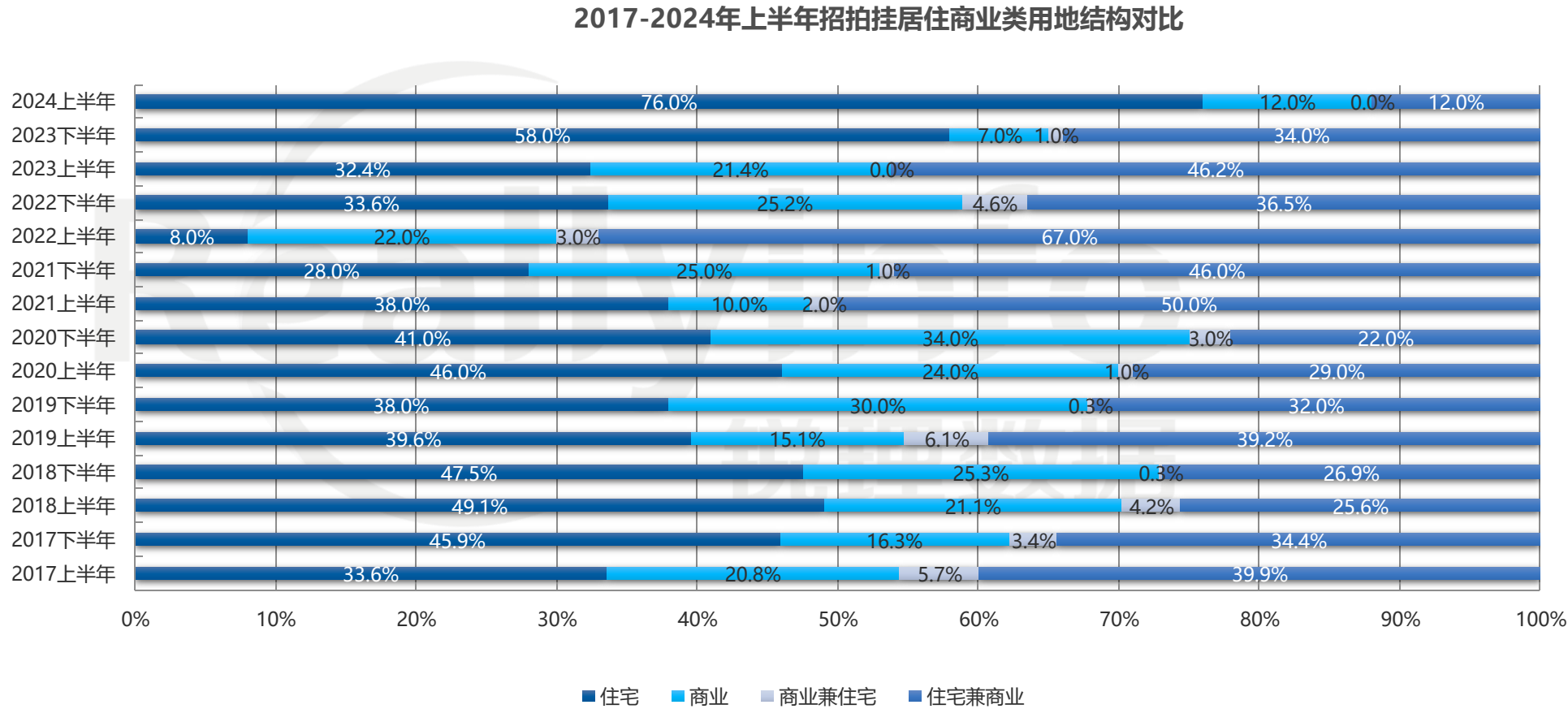
□ 从各区域溢价率来看，原四方区为溢价率最高的区域，整体溢价率45.45%，崂山区整体溢价率24.31%，其他区域表现平稳，多以底价成交。



2024年上半年招拍挂出让居住商业用地溢价率分布



【用地结构对比】2024年上半年，土地市场以纯住宅地块为主，占据市场成交份额76%，其他类型用地被压缩至12%以下



□ 2024年上半年土地成交以纯住宅为主，占比76%，较2023年下半年上涨18个百分点，纯商业用地上涨5个百分点，占比12%，住宅兼商业用地被压缩至12%。

【土地排行榜】2024年上半年一级市场原黄岛区瑞源九顶山地块位居成交总价和可开发体量双榜首。

2024年上半年青岛土地成交总价排行（一级市场）						
排名	未来呈现项目	城区	土地面积(亩)	土地用途	成交总价(亿元)	竞得者
1	瑞源九顶山项目	原黄岛区	187.97	纯住宅	25.19	瑞源集团
2	王家村地块	崂山区	32.56	纯住宅	18.87	海业益佳
3	财堃石老人项目	崂山区	112.02	商业	7.31	青岛财堃
4	刘家下河项目	李沧区	37.57	纯住宅	5.55	亿联置业
5	青特滨湖国际二期	城阳区	96.09	住宅兼商业	5.13	青特置业
6	北岸白云山项目	城阳区	70.87	纯住宅	4.78	北岸置业
7	济南开投南下庄项目	原黄岛区	116.33	纯住宅	4.73	济南开投
8	宁夏路125号	市南区	3.20	纯住宅	2.23	海诺建融
9	海裕滨海大道项目	原胶南市	20.48	商业	1.05	青岛海裕
10	石化瑞江路项目	原四方区	6.22	商业	0.56	济南瀚通石化

2024年上半年青岛土地可开发体量排行（一级市场）						
排名	未来呈现项目	城区	土地面积(亩)	土地用途	可开发体量(万㎡)	竞得者
1	瑞源九顶山项目	原黄岛区	187.97	纯住宅	33.83	瑞源集团
2	济南开投南下庄项目	原黄岛区	116.33	纯住宅	10.86	济南开投
3	青特滨湖国际二期	城阳区	96.09	住宅兼商业	10.25	青特置业
4	北岸白云山项目	城阳区	70.87	纯住宅	8.38	北岸置业
5	刘家下河项目	李沧区	37.57	纯住宅	5.51	亿联置业
6	王家村地块	崂山区	32.56	纯住宅	4.78	海业益佳
7	海裕滨海大道项目	原胶南市	20.48	商业	4.71	青岛海裕
8	财堃石老人项目	崂山区	112.02	商业	3.46	青岛财堃
9	宁夏路125号	市南区	3.20	纯住宅	1.56	海诺建融
10	茂隆山路项目	原胶南市	18.78	商业	1.50	青岛泛美

- 整体市场
- 重点企业

【重点地块】最高楼面地价：39516元/m²，崂山区梅岭东路以南、规划石老人一路以东，由青岛海业益佳地产以18.87亿元竞得，建面积为4.78万m²，溢价率37%。

土地位置	崂山区梅岭东路以南、规划石老人一路以东		
项目名称	王家村地块		
出让方式	拍卖	土地用途	纯住宅
土地面积	2.17万m ²	容积率	2.2
建筑面积	4.78万m ²	成交楼面地价	39516元/m ²
竞得人	青岛海业益佳地产开发有限公司	溢价率	37%



土地区位

位于原崂山区金家岭金融新区板块，板块属于崂山区核心地段，青岛市楼面地价天花板，天一仁和、银丰、海信等多家开发商入驻。

开发商

青岛海业益佳地产开发有限公司成立于2014-03-07，法定代表人为周理，注册资本为2500万元人民币，经营范围包含：旅游项目开发，房地产开发、销售，酒店管理（不含餐饮服务）。青岛海业石油有限公司及青岛市崂山区金家岭街道王家村社区居民委员会，分别持有海业益佳地产公司60%、40%股权；为青岛乐瑞特投资有限公司旗下成员，后者是一家在青岛以商务服务业为主的企业。

区域市场

崂山区2024年上半年住宅市场成交21万m²，均价48844元/m²，以高层为主，目前取证存量120万m²，目前该板块在售项目较多，银丰玖玺城、天一仁和吾疆、海信海德山庄，银丰玖玺臺等，板块竞争压力较大。

- 整体市场
- 重点企业

【重点地块】 总价最高：瑞源集团以总价25.19亿元竞得黄岛区九顶山地块，楼面地价7444元/m²，溢价率6%，可开发体量33.83万m²

土地位置	黄岛区江山南路东、富春江路北		
项目名称	瑞源九顶山地块		
出让方式	拍卖	土地用途	纯住宅
土地面积	12.53万m²	容积率	2.7
建筑面积	33.83万平米m²	成交楼面地价	7444元/m²
竞得人	瑞源集团	溢价率	6%



土地区位

地块位于黄岛中心城区板块，板块内配套成熟完善，项目聚集，板块内近两年内土地供应放缓。

开发商

瑞源控股集团位于青岛西海岸新区，是山东省民营百强企业。涉足绿色工程施工、健康医养、智慧城市、高端智能制造、地产开发、金融服务、跨境电商、教育、生态农业、港口物流等领域，拥有山东省大数据产业创新中心、山东省集成电路设计中心等专业机构。

区域市场

原黄岛区2024年上半年住宅市场成交49万m²，均价16997元/m²，以高层为主，目前取证存量149万m²，板块内目前在售典型项目有中海半山雲境、瑞源名嘉荷府、海信君悦、唐岛湾君汇等。

宏观环境

土地市场

- 整体市场
- 重点企业

商品房市场

住宅市场

商办市场

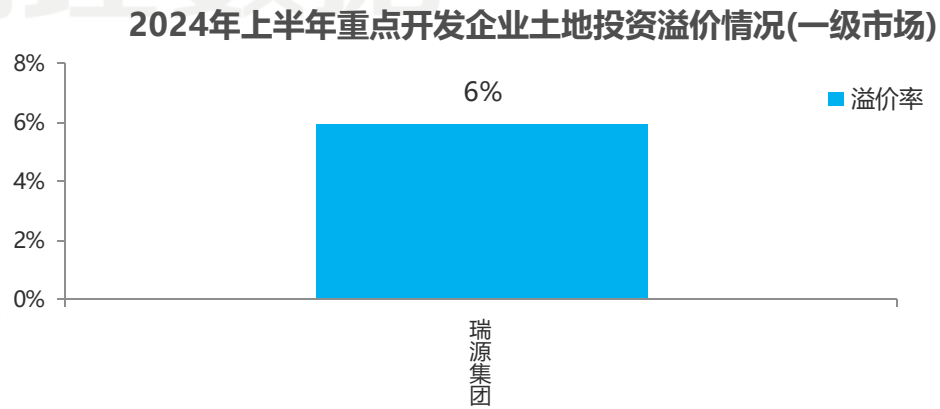
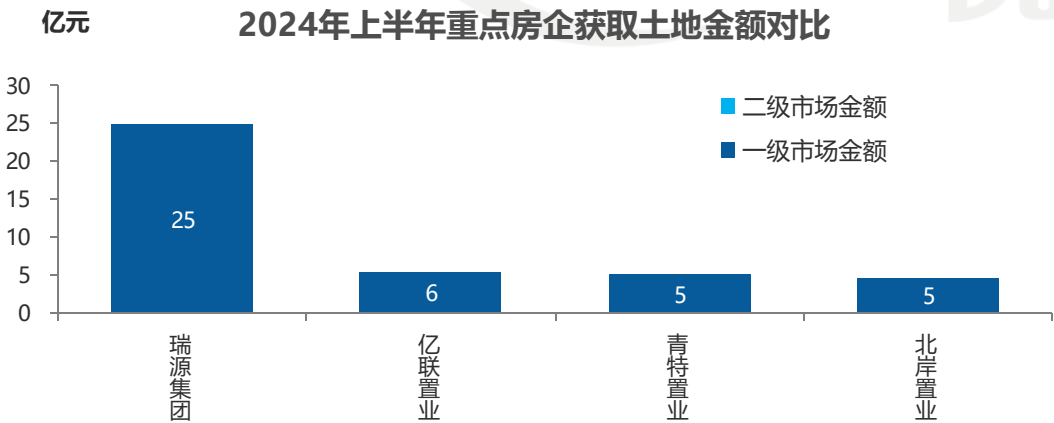
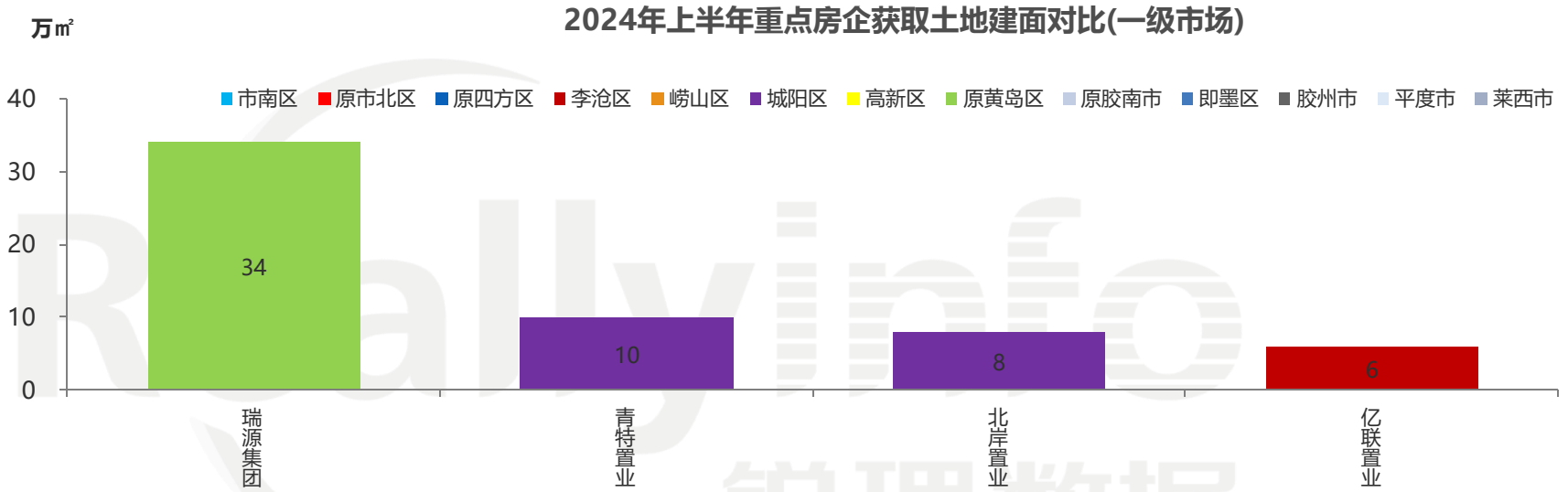
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【重点企业】2024年上半年重点房企一级土地市场热度偏低，各房企拿地谨慎，多在各自深耕区域加仓，瑞源以25亿取地总额居首



注：土地市场数据来源为中国土地市场网、青岛房地资源网，以政府出让公告及成交公告为准。

03 商品房市场

2024年上半年岛城房地产市场平稳，部分平台公司回购项目集中网签，整体商品房供小于求，价格同比上涨3%；存量降至3184万m²，当前去化周期约26个月。

- ① 整体市场
- ② 开盘统计
- ③ 营销推广

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

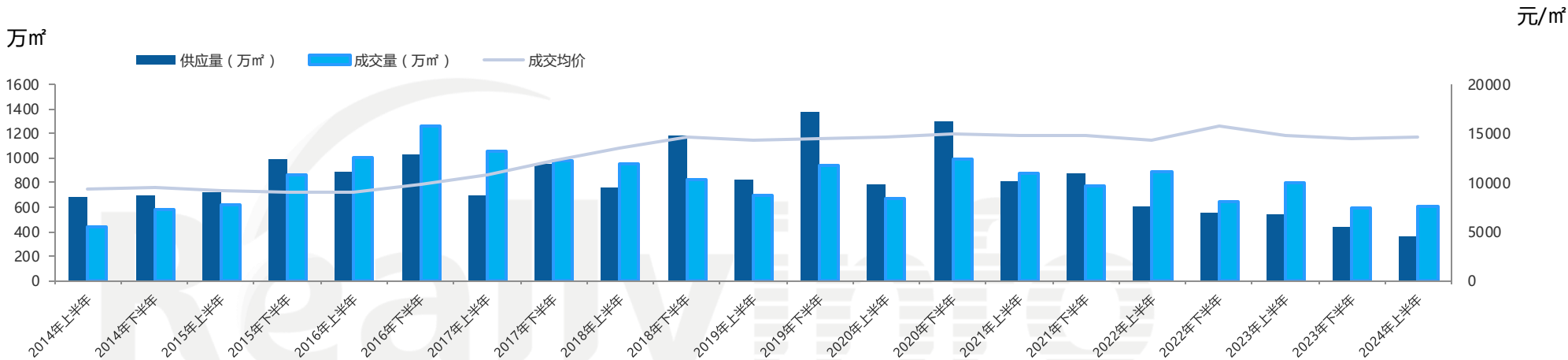
总结展望



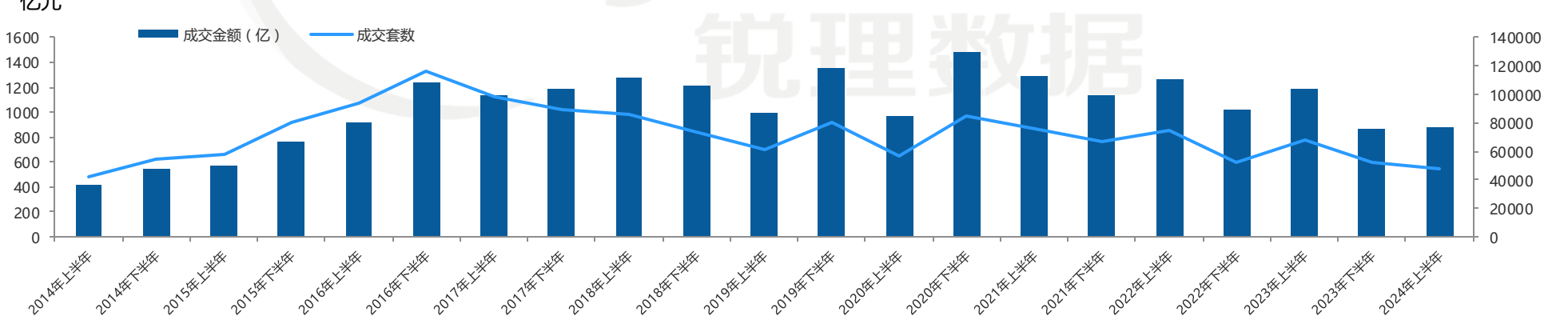
电话：
0532-80936157

【商品房供销价】2024年上半年岛城房地产市场平稳，部分项目集中网签，整体商品房供小于求，价格同比略降

2014-2024年上半年青岛市商品房供销价走势



2014-2024年上半年青岛市商品房成交金额&套数走势



□ 2024年上半年全市商品房新增供应359万㎡，同比下降34%；上半年商品房成交604万㎡，同比下降25%，成交金额883亿元，同比下降26%；上半年成交均价14612元/㎡，同比微降1%。

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

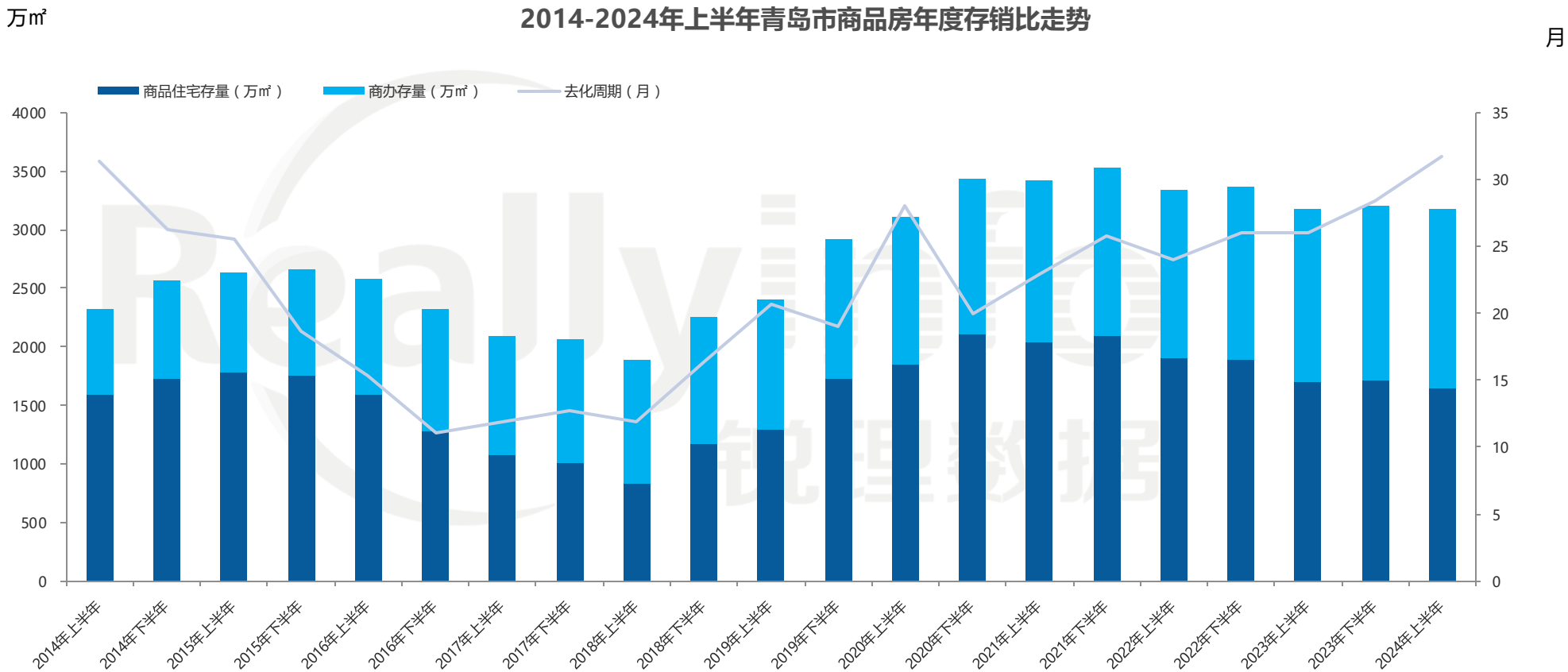
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商品房年度存量】2024年上半年整体市场供小于求，存量降至3185万㎡，当前去化周期约32个月。



- 截止到2024年年中，全市商品房存量3185万㎡，同比持平；
- 截止到2024年年中，按照近1年月均去化量计算，去化周期为32个月，近一年去化压力逐渐增大。

去化周期按照12个月计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

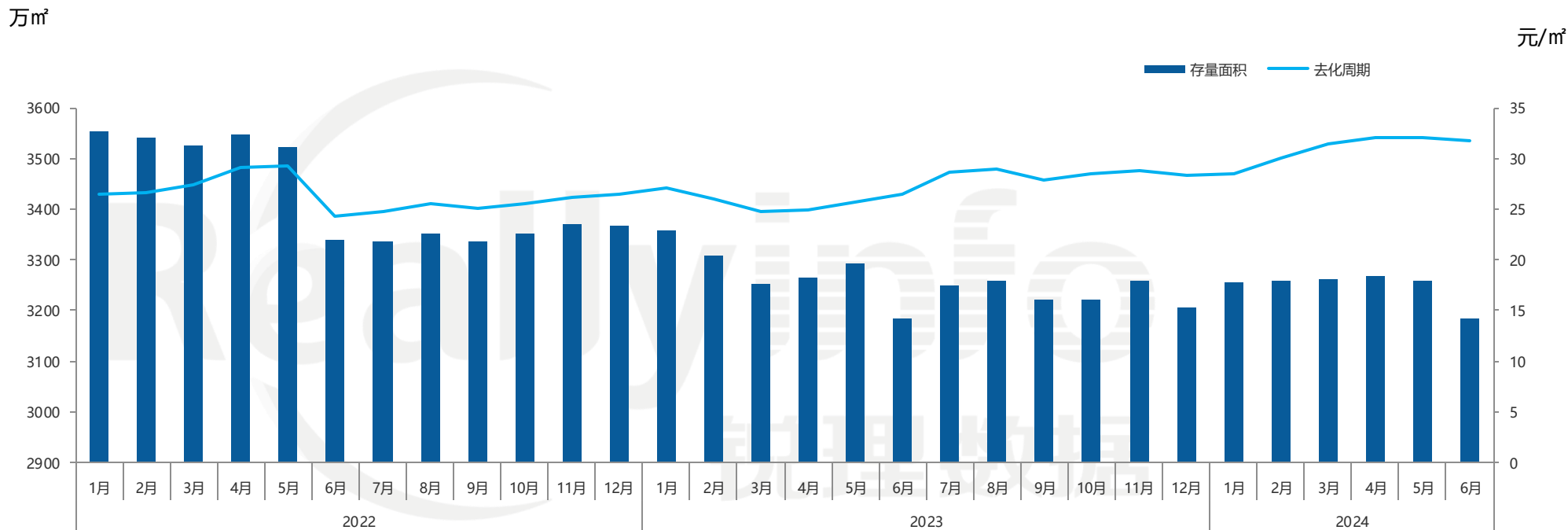
总结展望



电话：
0532-80936157

【商品房月度存量】2024年上半年存量借助6月集中网签的带动，存量明显下降，截至2024年中去化周期为32个月

2022年以来全市商品房存量月度变化走势



□ 截止到2024年年中，全市商品房市场存量降至25万套，约3185万m²；

□ 2024年上半年，从月度走势看，全市商品房存量相对平稳，6月份多项目回购整售去库存效果明显。

注：去化周期按照近一年内月均成交量计算

去化周期按照12个月计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

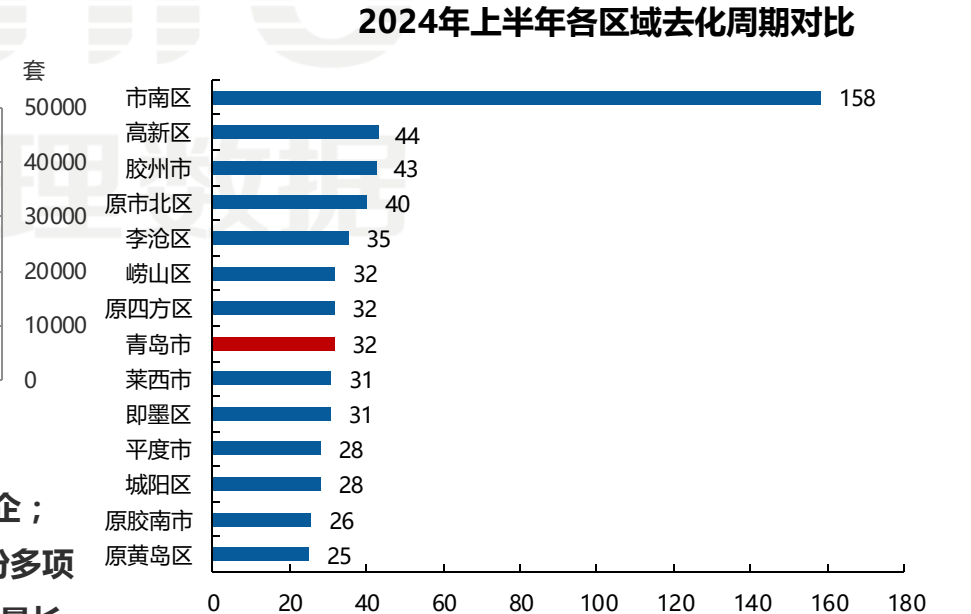
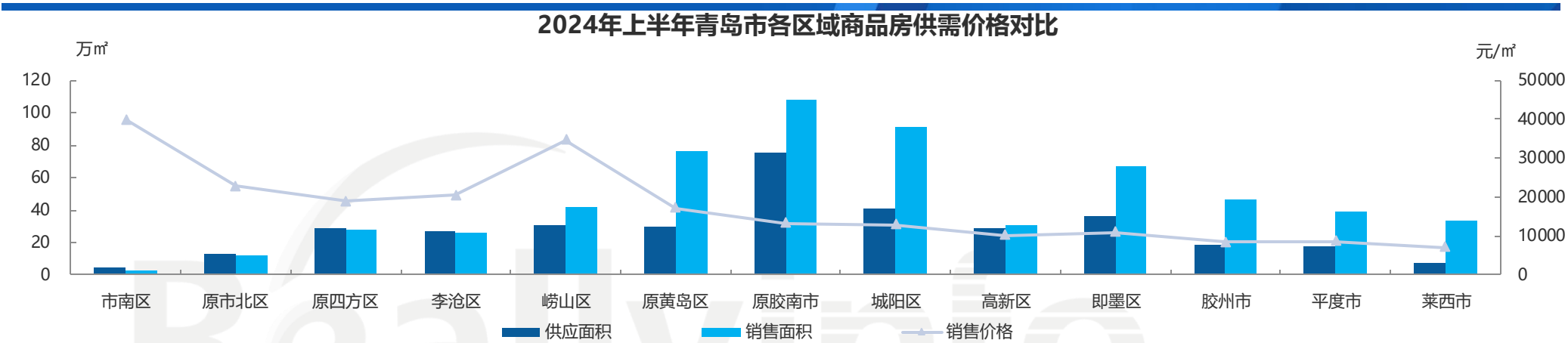
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【区域成交情况】 2024年上半年原胶南市、城阳区、原黄岛区为供销主力；西海岸凭借6月份多项目集中网签，去化周期大幅缩短；市南区存量低，但价格高，去化慢，去化周期最长

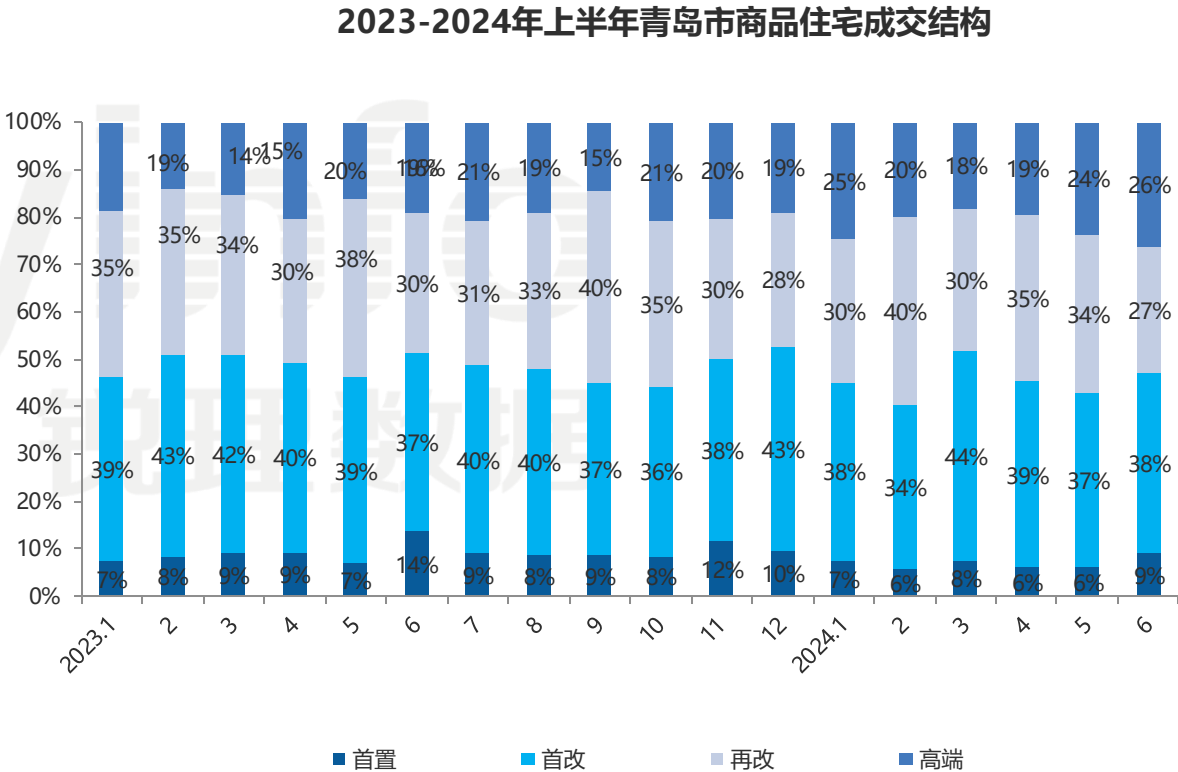
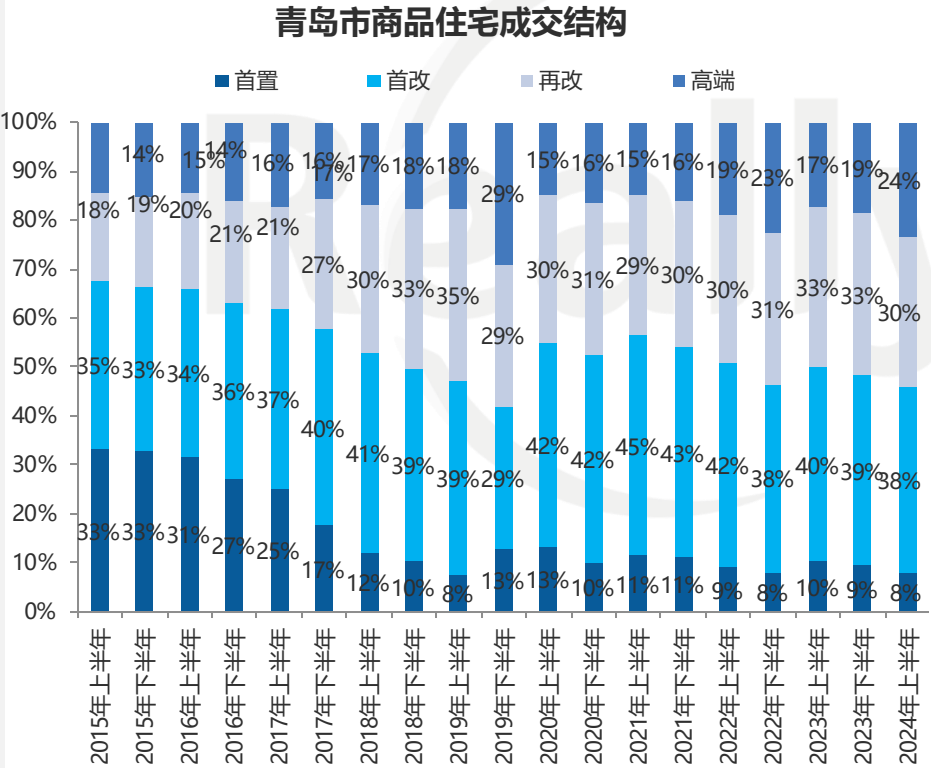


- 2024年上半年原胶南市位居区域成交首位，即墨区、城阳区和胶州市成交高企；
- 2024年上半年市场存量主要集中在西城区和近郊区；即墨、原胶南凭借6月份多项目集中网签，去化周期大幅缩短，市南区存量低，但价格高，去化慢，去化周期最长

去化周期按照6个月计算

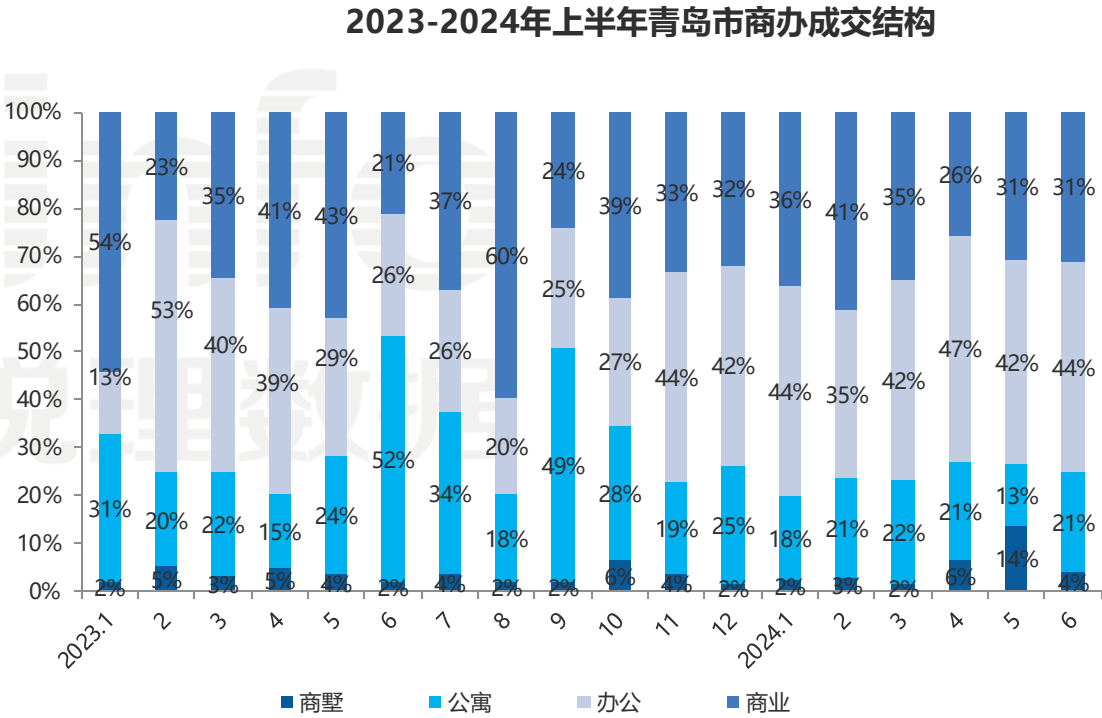
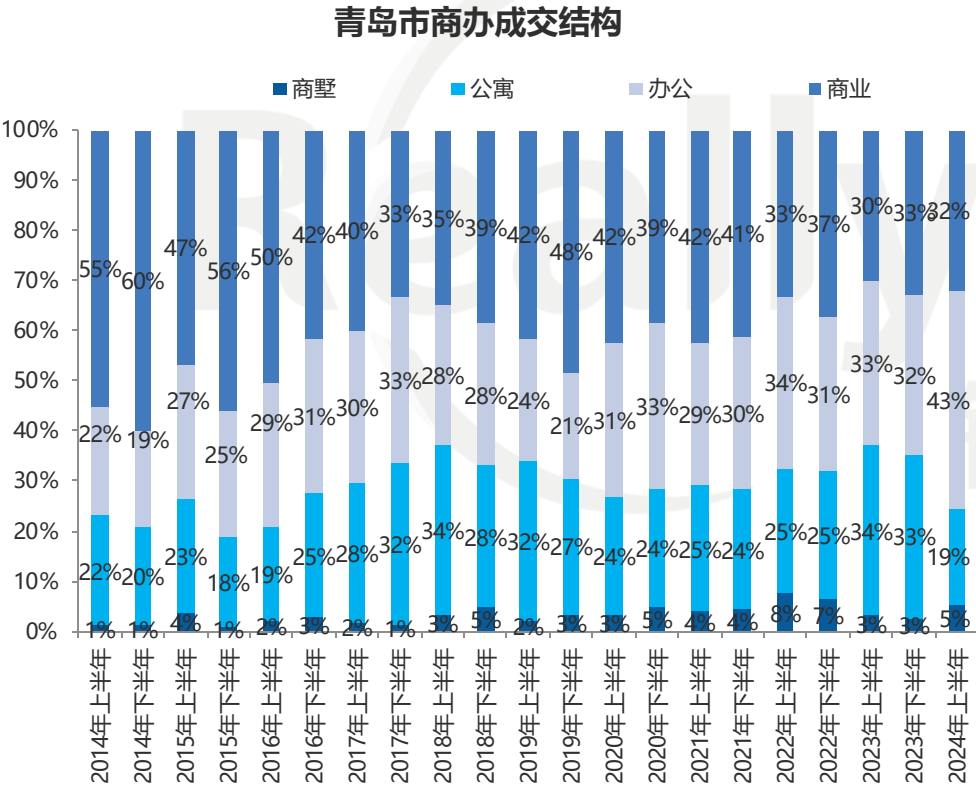
- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

【住宅产品结构】 青岛进入稳定改善周期，首改、再改成市场主力，市场份额稳定在七成左右



备注：首置90㎡以下；首改90-120㎡；再改120-145㎡；高端145㎡以上

【商办产品结构】商办市场中，办公产品在占主导地位，2024年上半年成交份额占比四成，商业及公寓产品分别占比32%及19%



宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商品房排行榜】2024上半年入榜项目多为集中网签项目，高新区金茂中欧国际城项目位列销售套数、销售面积榜首，瑞源名嘉荷府位居销售金额榜首

□2024年上半年商品房销售套数排名

排名	项目名称	行政区域	销售套数	销售面积 (万㎡)
1	金茂中欧国际城	高新区	929	9.75
2	西海岸创新科技城	原胶南市	776	7.55
3	融创维多利亚湾	原黄岛区	607	8.89
4	青岛科技创新园	原四方区	583	3.82
5	青钢小镇	原胶南市	550	5.63
6	奥园首府壹号	胶州市	518	2.78
7	行知学府	平度市	507	6.19
8	华润国际海洋智区	原胶南市	498	3.75
9	中德绿色恬园	原黄岛区	439	5.39
10	城发山水景行	原胶南市	400	3.06

□2024年上半年商品房销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万㎡)	销售套数
1	金茂中欧国际城	高新区	9.75	929
2	融创维多利亚湾	原黄岛区	8.89	607
3	西海岸创新科技城	原胶南市	7.55	776
4	行知学府	平度市	6.19	507
5	兴华珠玉府	原黄岛区	6.12	268
6	银丰玖玺臺	崂山区	5.73	164
7	青钢小镇	原胶南市	5.63	550
8	瑞源名嘉国际	原黄岛区	5.42	312
9	中德绿色恬园	原黄岛区	5.39	439
10	青铁香溪地	即墨区	5.10	386

□2024年上半年商品房销售金额排名

排名	项目名称	行政区域	销售金额 (亿元)
1	瑞源名嘉荷府	原黄岛区	14.56
2	兴华珠玉府	原黄岛区	12.22
3	天一仁和吾疆	崂山区	11.47
4	瑞源名嘉国际	原黄岛区	9.99
5	鑫海财富大厦	崂山区	9.26
6	中德绿色恬园	原黄岛区	9.17
7	森林公园	李沧区	9.08
8	金茂中欧国际城	高新区	9.04
9	融创维多利亚湾	原黄岛区	8.77
10	世园金茂府	李沧区	8.71

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

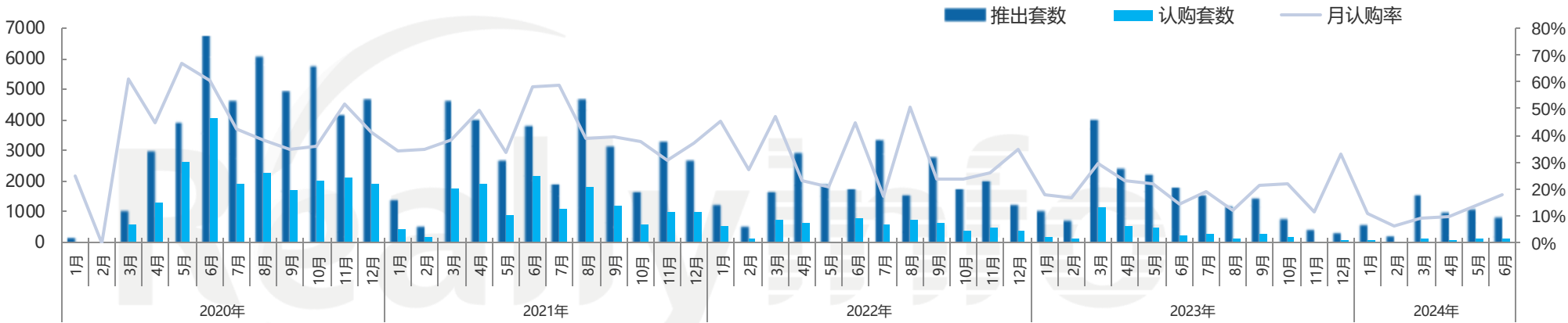
总结展望



电话：
0532-80936157

【开盘统计】2023年4季度房企加推量骤减，24年3月加推量有所提升但认购乏力，2季度以小步快跑方式加推带动整体市场认购率有所提升，上半年整体不足两成。

2020年以来月度加推、认购及认购率走势图



2020年以来开盘个数、单盘推量对比

时间	2020年1季度	2020年2季度	2020年3季度	2020年4季度	2021年1季度	2021年2季度	2021年3季度	2021年4季度	2022年1季度	2022年2季度	2022年3季度	2022年4季度	2023年1季度	2023年2季度	2023年3季度	2023年4季度	2024年1季度	2024年2季度
加推频次	10	72	82	82	56	79	79	68	29	62	73	49	52	62	41	17	20	32
平均推盘量	113	178	182	176	114	131	167	150	132	134	103	100	109	102	99	84	110	87
认购率	56%	60%	39%	42%	37%	49%	42%	34%	43%	27%	26%	27%	26%	20%	18%	21%	9%	14%

宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

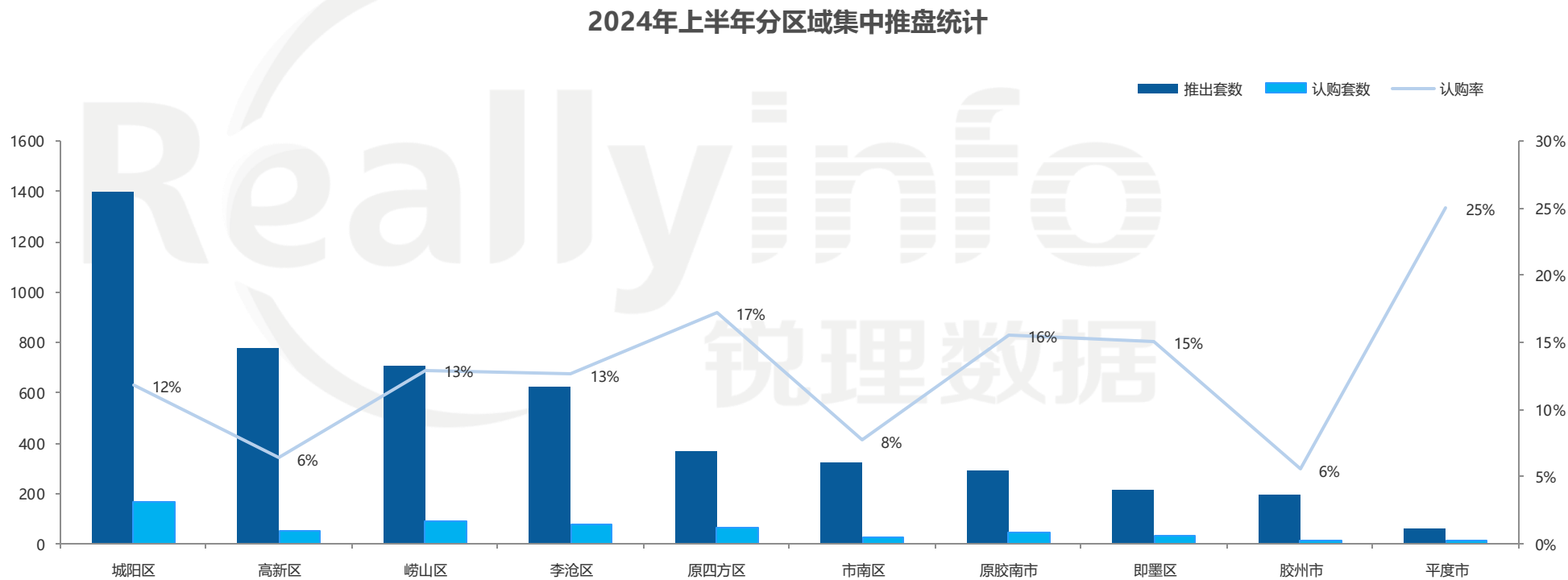
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【开盘统计】 2024年上半年城阳区加推量最大，认购量亦遥遥领先，高新区次之，其次为崂山区；除远郊区外原四方区去化率最高，其次为原胶南市。



宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

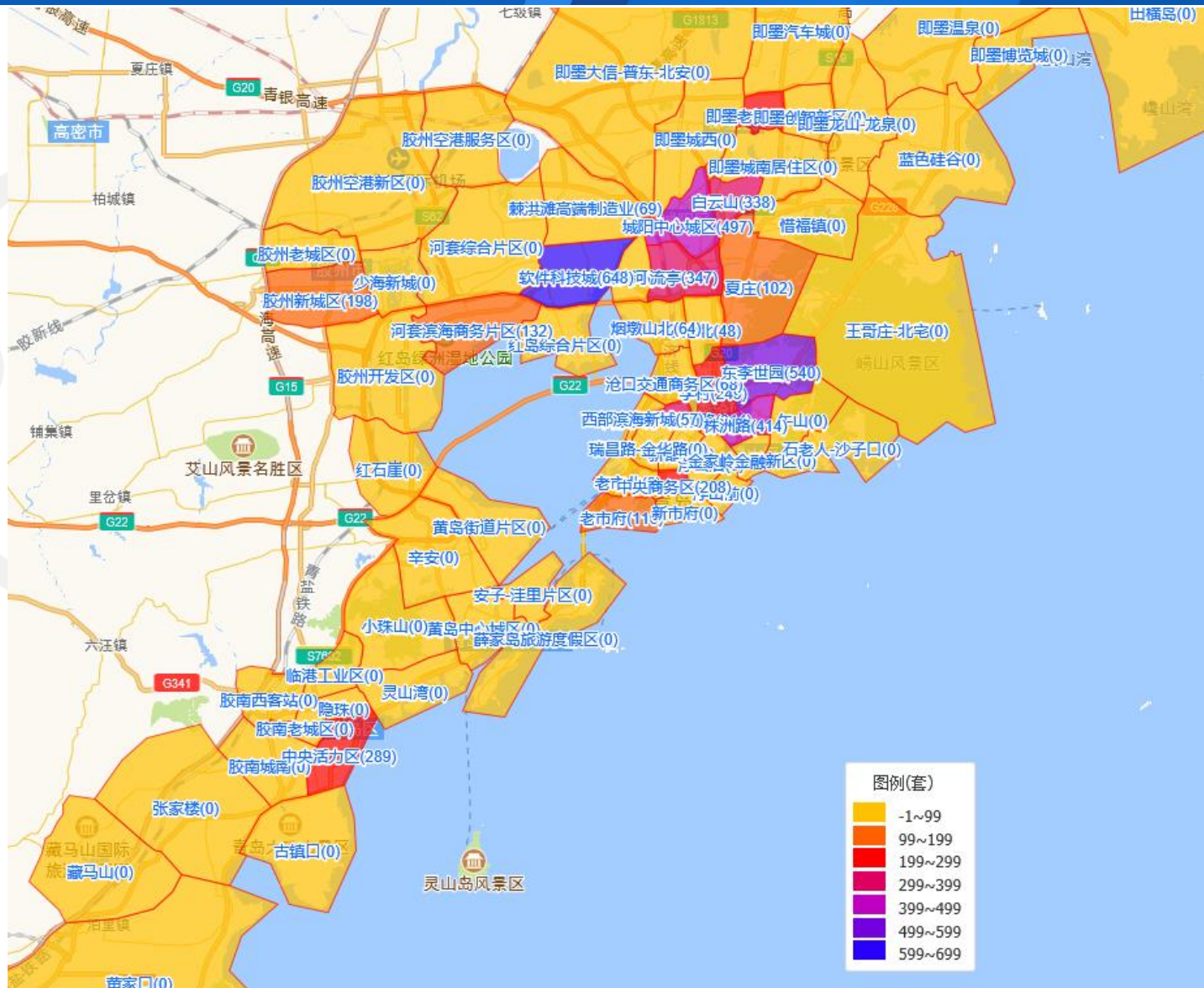
总结展望



电话：
0532-80936157

数据来源：锐理数据

【开盘统计】从推盘量看，2024年上半年软件科技城板块供货突出，东李世园和城阳中心城区及白云山板块供货亦较为显著



宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

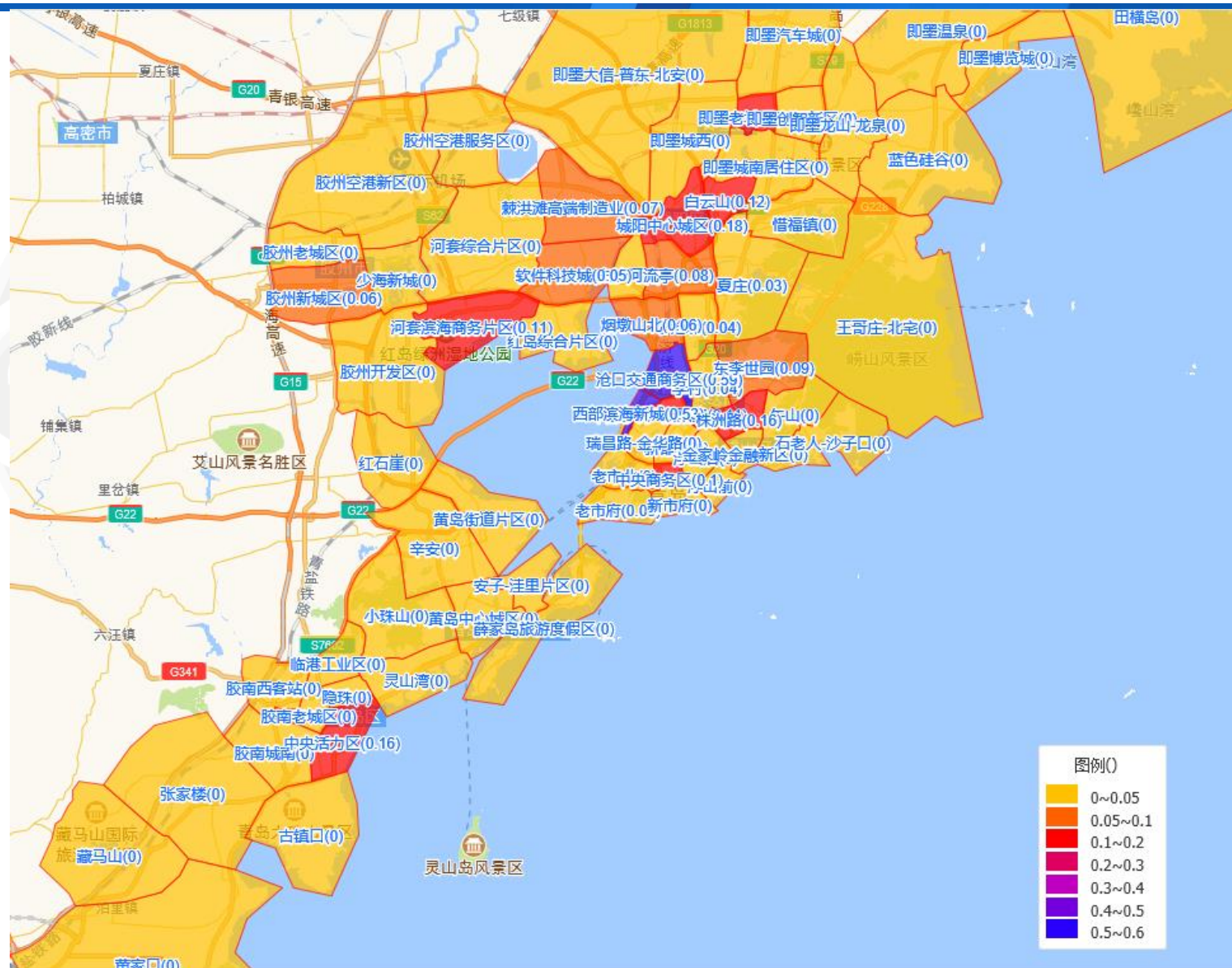
总结展望



电话：
0532-80936157

数据来源：锐理数据

【开盘统计】从去化率看，沧口交通商务区板块认购率最高（中国铁建峯悦湾首开出彩），其次为西部滨海新城板块（滨海国际中心让利出货），城阳中心城区、株洲路及中央活力区板块去化率亦较好



宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【朋友圈公众号推广】微信推广成为进行营销备受热捧的重装武器，如今微信公众号已成为项目常规宣传重要途径

活动推广



产品预热



节日问候



销售喜报



宏观环境

土地市场

商品房市场

- 整体市场
- 开盘统计
- 营销推广

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【活动推广】“暖场活动”依旧为高频词，用创意公关活动营造项目现场体验感赢得客户，或以私人高定等吸引高端客户。

银丰玖玺城



5月20日

浮山湾灯光秀

海信悦澜山



6月8-9日

国潮端午游园会

天一仁和吾疆



6月22日

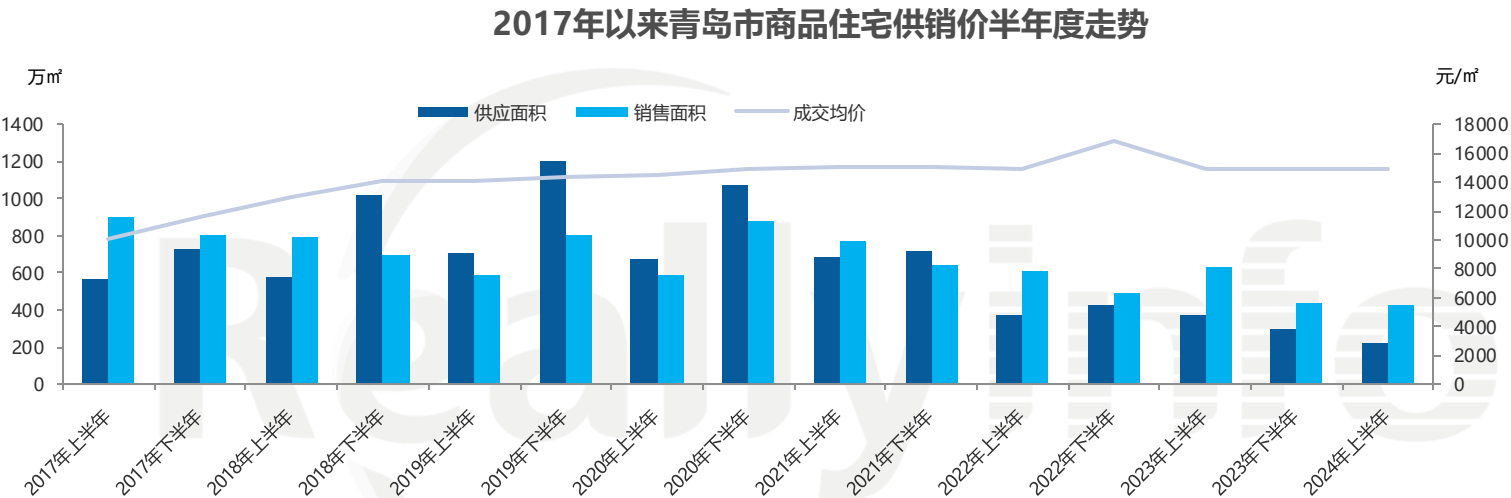
山海拾味

04 住宅市场

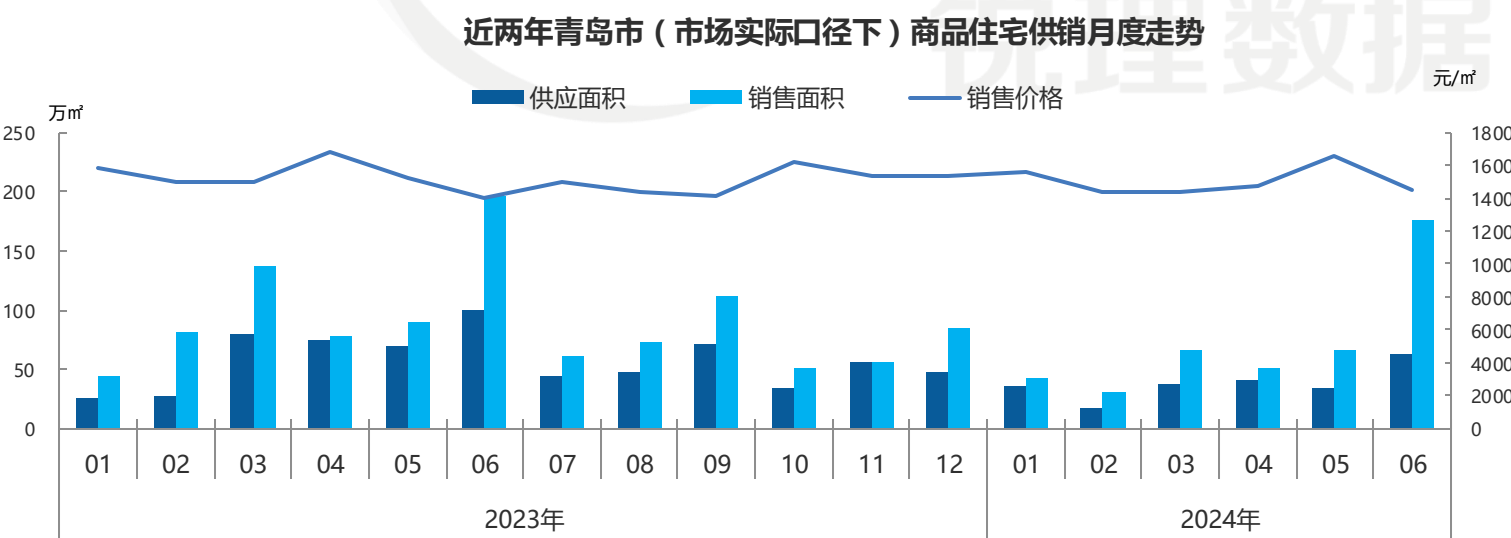
2024年上半年商品住宅整体供不应求；分月度看，季度节点月份成交较高，其他月份成交相对平稳。

- ① 整体市场
- ② 品类市场

【商品住宅供销价】2024年上半年商品住宅整体供不应求；分月度看，季度节点月份成交较高，其他月份成交相对平稳。



- 供应方面，2024年上半年青岛市商品住宅供应1.79万套，约227万㎡，同比减少40%；
- 成交方面，2024年上半年成交3.42万套，432万㎡，成交面积同比减少31%；
- 价格方面，2024年上半年整体成交均价14932元/㎡，同比持平。分月度来看，整体价格走势较为平稳，6月份集中网签导致价格环比下降12%。



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

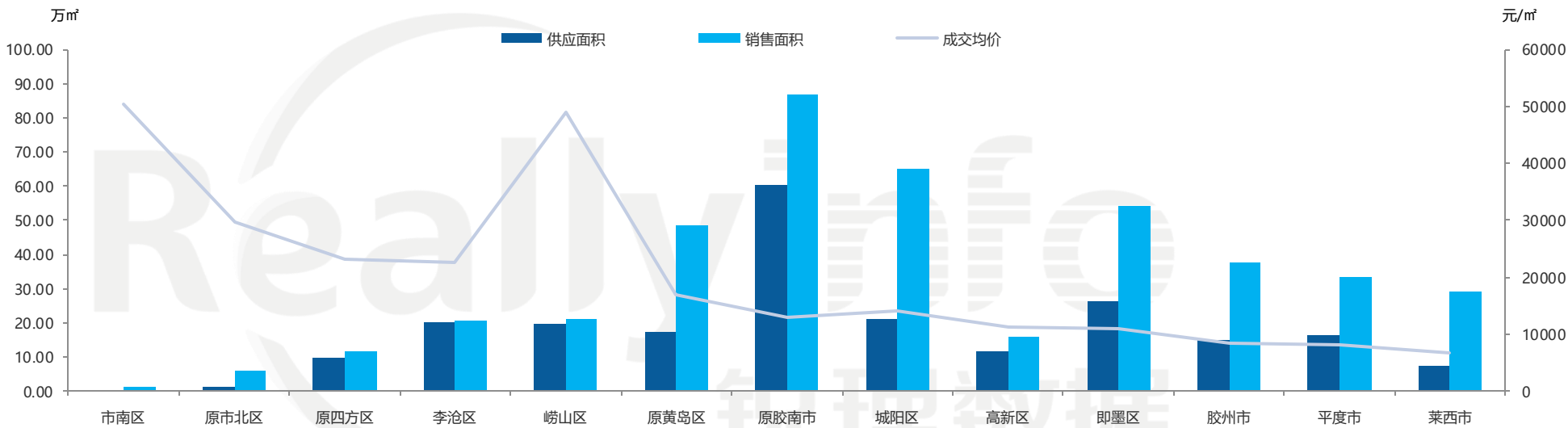
总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅区域供销价】西城区和近郊区为青岛市2024年上半年商品住宅供销热点区域，从成交结构来看，相关销售热度较高区域的集中网签项目也较多

2024年上半年青岛市各区市商品住宅供销价对比情况



- 从新增分布看，2024年上半年原胶南市新增供应最多，共0.5万套，约60万㎡，占青岛市新增量的27%，其次为即墨区，供应27万㎡，占比12%；城阳区和李沧区分别新增供应21万㎡、20万㎡，分列三四位，主城区新增供应较少。
- 从成交分布看，原胶南市、城阳区、即墨区成交量较多，分别成交87万㎡、65万㎡、54万㎡，合计占全市48%的份额。其他区域成交量均在50万㎡以下，主城区成交量相对偏低。
- 价格方面，市南区签约均价50375元/㎡，高居榜首；崂山区整体均价48844元/㎡紧随其后；主城区其他区域价格在22600-29600元/㎡之间；北城区和西城区价格集中在11200-17000元/㎡之间，郊区价格在6800-11000元/㎡之间。

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

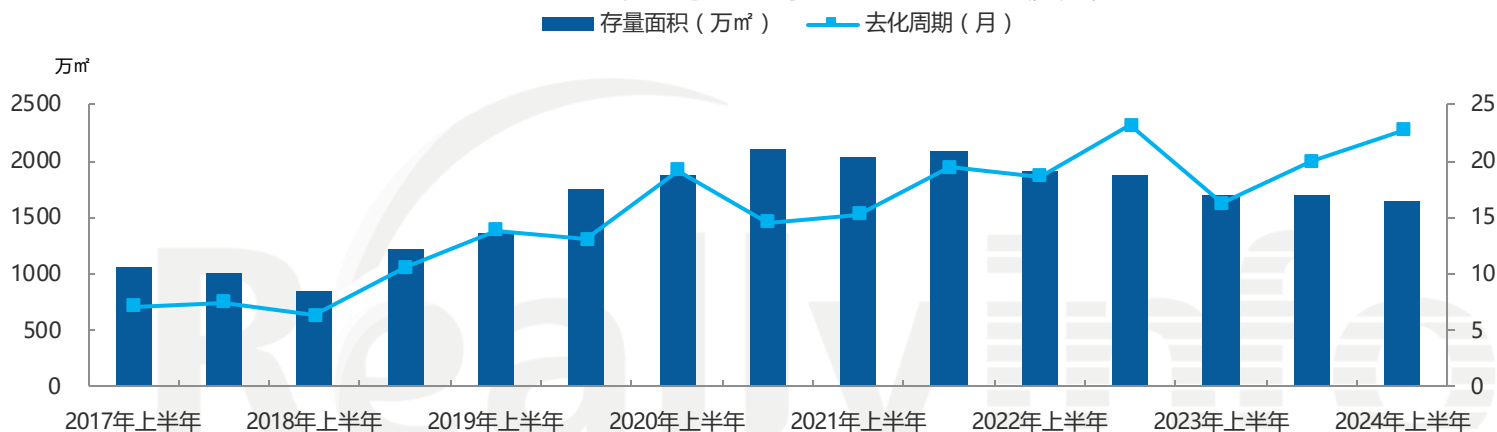
总结展望



电话：
0532-80936157

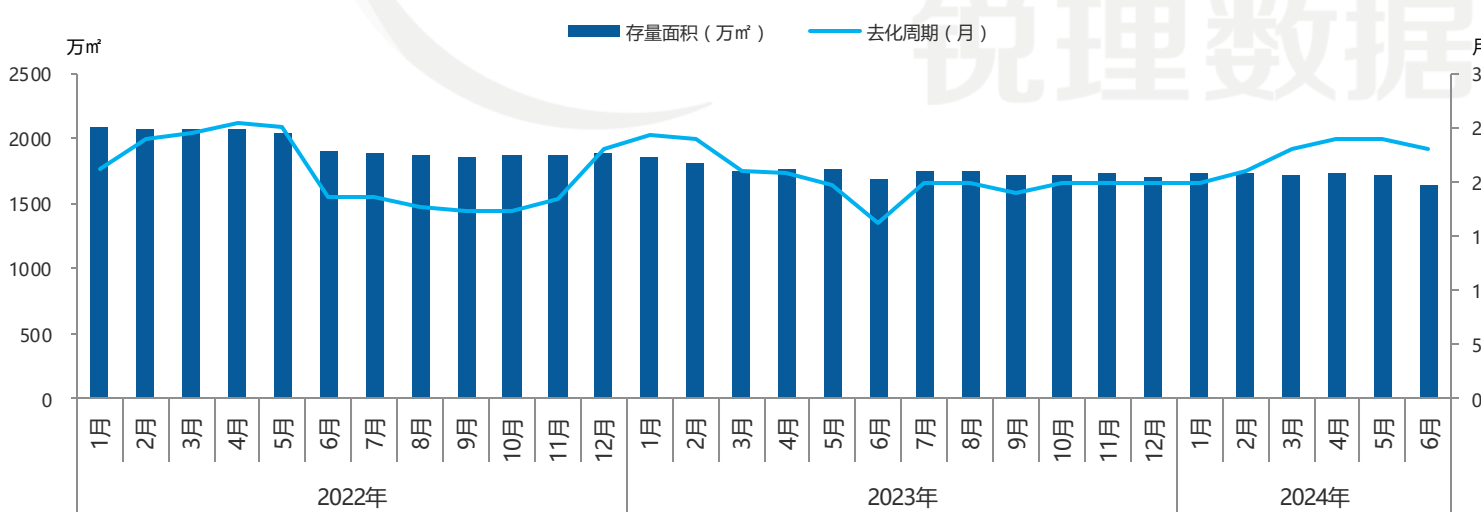
【商品住宅存量】截至2024年上半年中全市商品住宅存量1644万^m²，借助6月集中网签的带动库存有所缩减，当前去化周期为23个月

2017年以来青岛市商品住宅存量半年度走势



□ 从年度存量来看，截至2024年年中，青岛商品住宅存量共计13.13万套，1644万^m²，同比下降6%，库存有所减少。

2022年以来青岛市商品住宅存量和去化周期月度走势



□ 从月度走势来看，上半年整体市场行情下行，成交低位，去化周期延长至23个月。6月份集中网签去库存效果明显。

注：去化周期按照一年内月均成交量计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

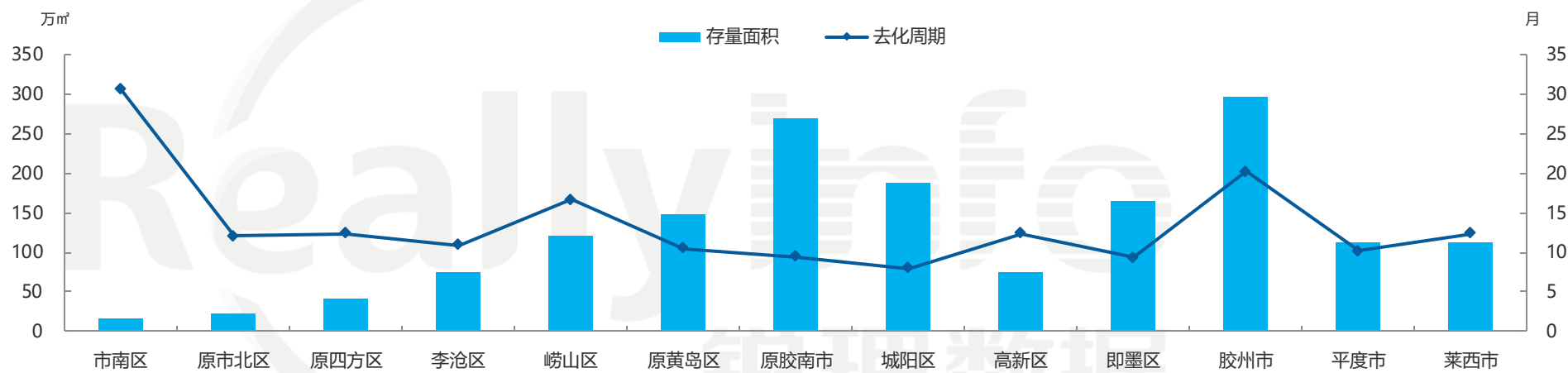
总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅区域存量】目前存量主要集中在近郊区，胶州市、原胶南市的库存量高企，借助部分项目的集中网签去化周期均有所缩短

2024年上半年青岛市各区市商品住宅存量分布情况



- 存量方面，胶州市298万m²位居首，原胶南市库存269万m²居第二，城阳区和即墨区存量为188万m²、166万m²，位居第三、第四名；
- 去化周期方面，李沧区去化周期最低，为11个月；市南区因在售项目少，价格高、去化慢，去化周期最大为31个月。

注：去化周期按照一年内月均成交量计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

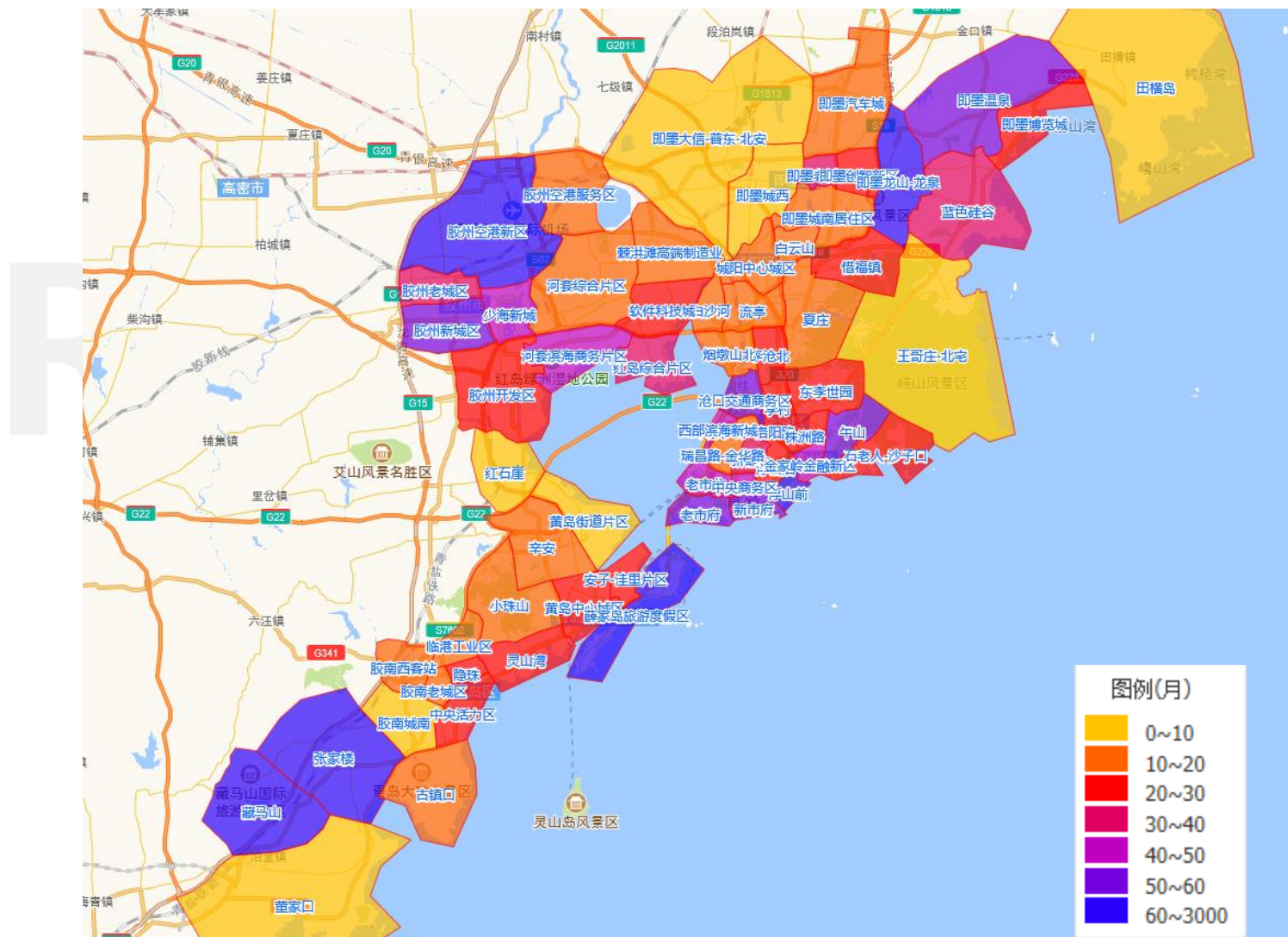
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅板块存量】从各板块已备案存量去化周期来看，各区去化压力分化明显



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

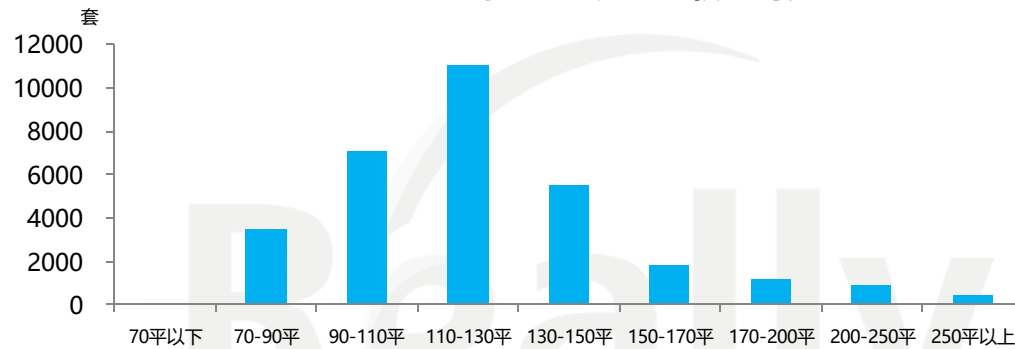
总结展望



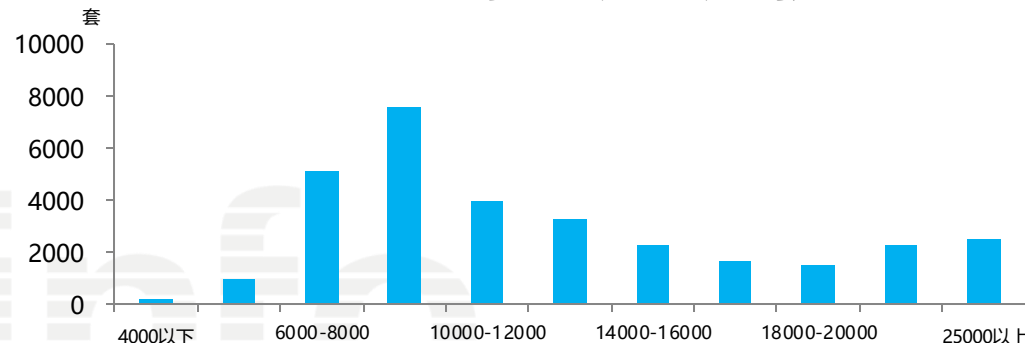
电话：
0532-80936157

【商品住宅分维度】110-130m²面积区间、8000-10000元/m²单价区间、90-120万总价区间成交最为集中，中高层产品成交量最多

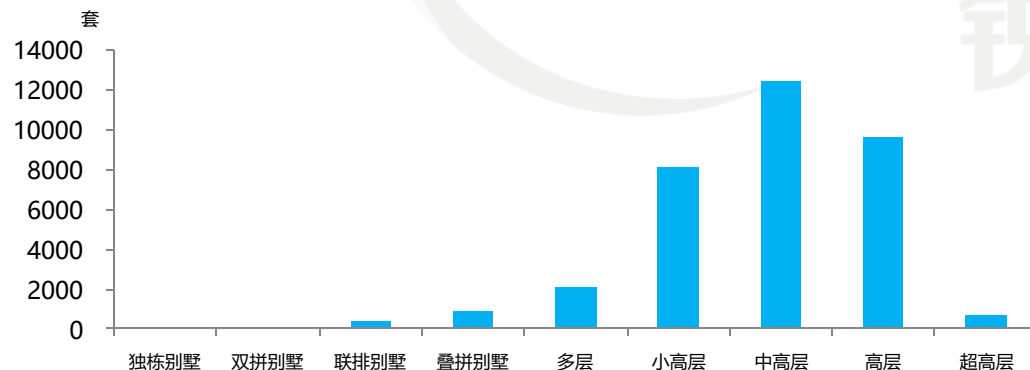
2024年上半年全市商品住宅销售面积区间分布



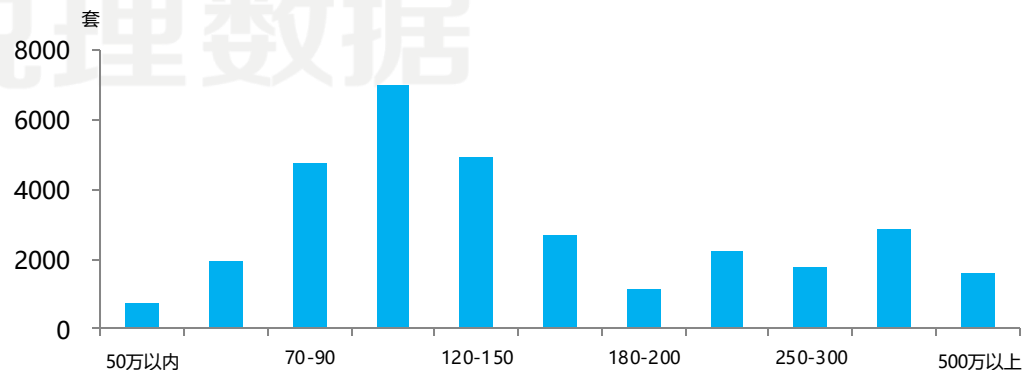
2024年上半年全市商品住宅销售单价区间分布



2024年上半年全市商品住宅各建筑形态分布



2024年上半年全市商品住宅销售总价区间分布



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅排行榜】2024年上半年商品住宅排行榜中，入榜销售项目多为集中网签项目，西海岸创新科技城新增最多，融创维多利亚湾集中网签销量最大，海信地产销售金额位居榜首

□2024年上半年商品住宅新增排名				
排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万㎡)	新增套数
1	西海岸创新科技城	原胶南市	5.89	608
2	青钢小镇	原胶南市	5.63	550
3	国信溪地美岸	高新区	5.29	455
4	金地华悦	原胶南市	5.20	359
5	平度理想之城慧通蘭园	平度市	5.19	404
6	融青国际城	即墨区	5.14	342
7	青铁香溪地	即墨区	4.57	344
8	世园金茂府	李沧区	4.54	291
9	平都壹号院	平度市	4.46	380
10	董发港都锦城	原胶南市	4.26	387

□2024年上半年商品住宅销售排名				
排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万㎡)	销售套数
1	融创维多利亚湾	原黄岛区	8.07	556
2	西海岸创新科技城	原胶南市	7.49	771
3	行知学府	平度市	6.19	507
4	兴华珠玉府	原黄岛区	6.12	268
5	青钢小镇	原胶南市	5.63	550
6	金茂中欧国际城	高新区	5.46	516
7	中德绿色恬园	原黄岛区	5.39	439
8	青铁香溪地	即墨区	5.10	386
9	卡地亚世家	原胶南市	4.27	284
10	董发港都锦城	原胶南市	4.26	387

□2024年上半年重点房企销售金额排名		
排名	开发商	销售金额 (亿元)
1	海信地产	46.58
2	天一仁和	25.65
3	中国金茂	24.14
4	和达集团	20.59
5	华润置地	16.91
6	华新园	15.24
7	中海地产	14.34
8	万科地产	13.77
9	保利发展	13.23
10	兴华建设集团	13.01

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

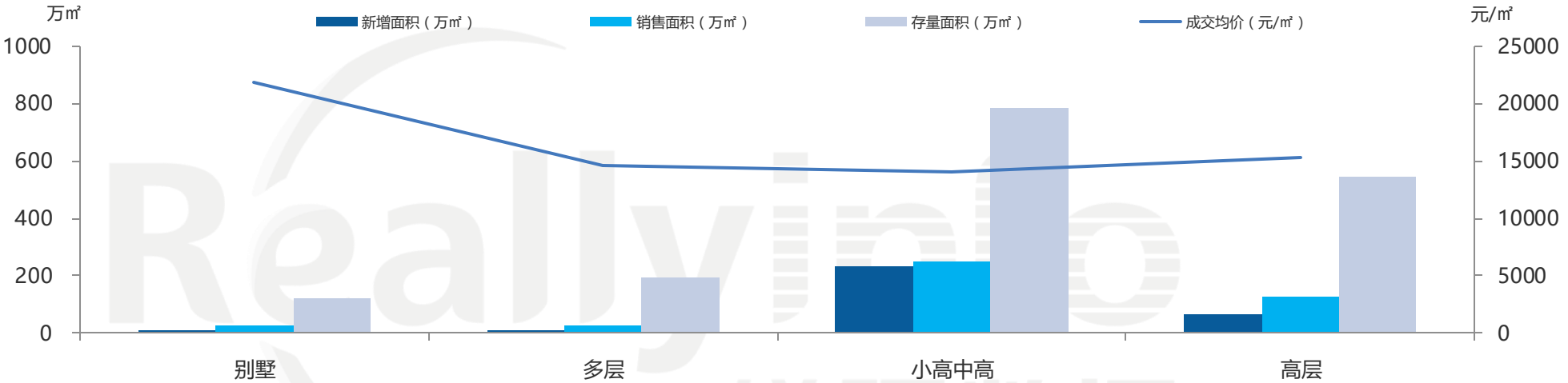
总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅品类】各品类产品中，小高中高及高层是市场主力，供销存量较大，别墅及多层产 品供销存量较少

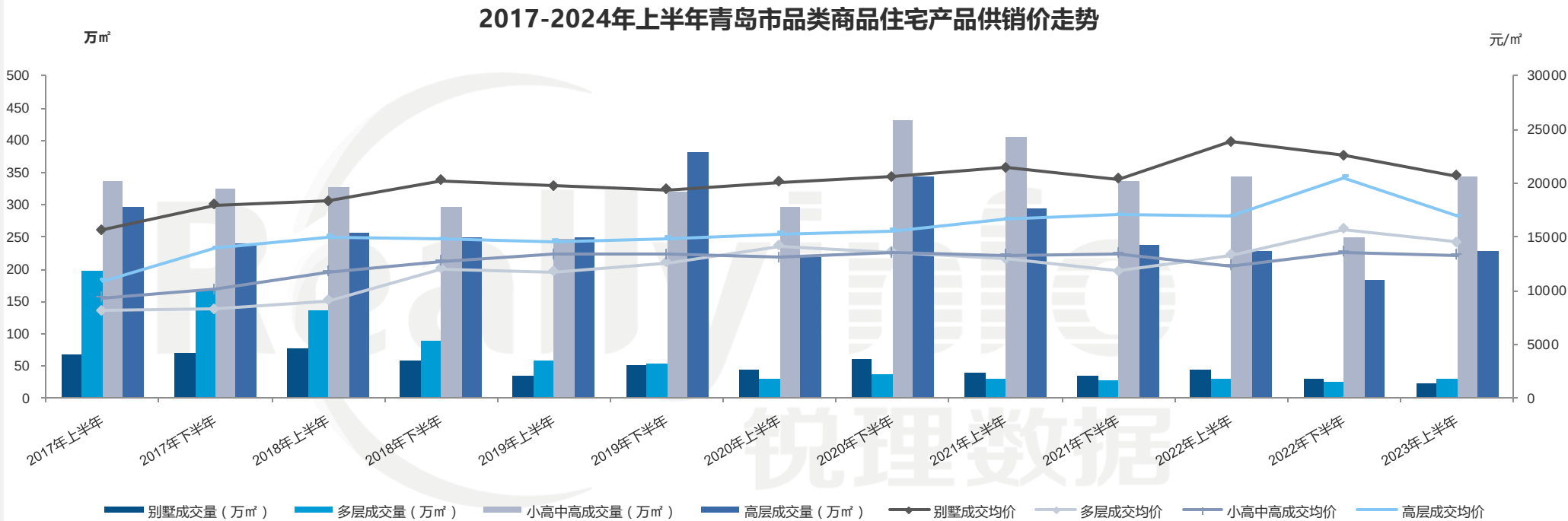
2024年上半年青岛市各建筑类型供销价存对比图



建筑形态	别墅	多层	小高中高	高层
新增面积 (万㎡)	9.53	7.79	233.62	67.56
销售面积 (万㎡)	25.97	26.80	251.89	127.12
存量面积 (万㎡)	122.13	191.94	783.13	547.26
成交均价 (元/㎡)	21823	14602	14091	15260
销售市场占比	6%	6%	58%	29%

注：别墅含独栋、双拼、联排、叠拼；多层：7层以下；小高中高：7-18层；高层：18层以上

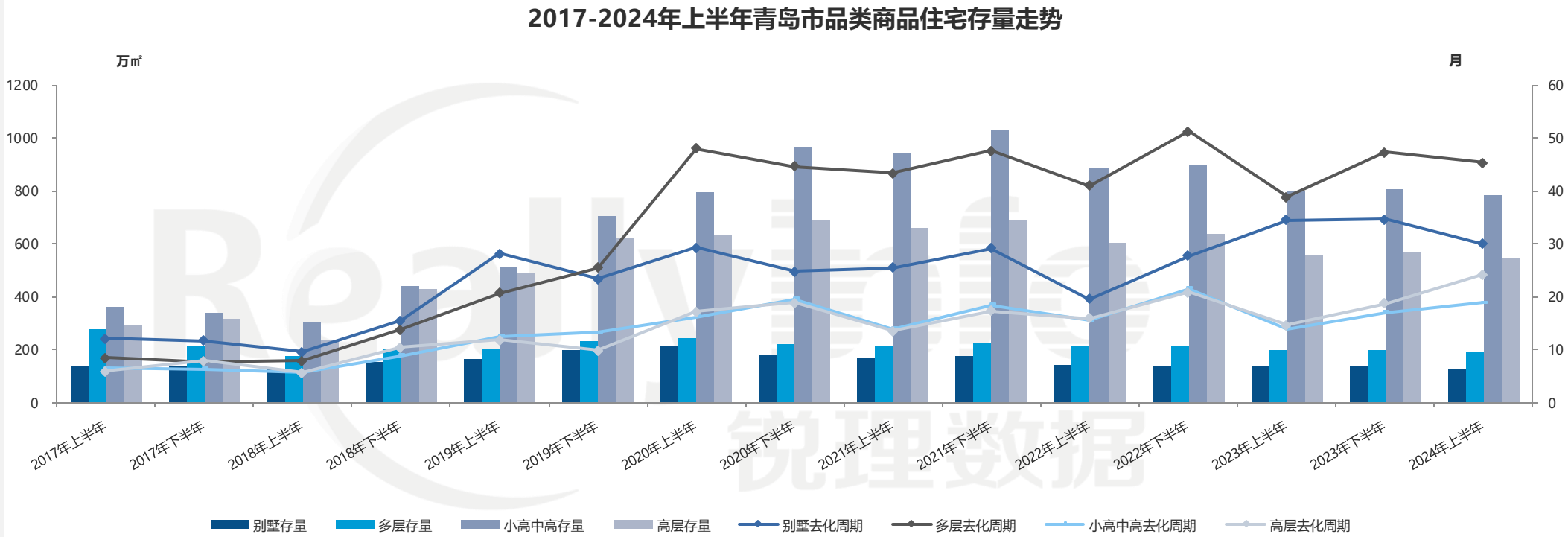
【商品住宅品类】2024年上半年青岛市各类产品除别墅外其他业态产品均有明显下降，市场下行导致整体成交水平低位。



□ 2024年上半年全市别墅类商品住宅成交约26万㎡，同比增加10%；多层成交约27万㎡，同比减少13%；小高中高成交约252万㎡，同比减少27%；高层成交约127万㎡，同比减少44%。

□ 2024年上半年别墅成交均价21823元/㎡，同比上涨6%；多层成交均价14602元/㎡，同比上涨1%；小高中高成交均价14091元/㎡，同比上涨6%；高层成交均价15260元/㎡，同比下降10%。

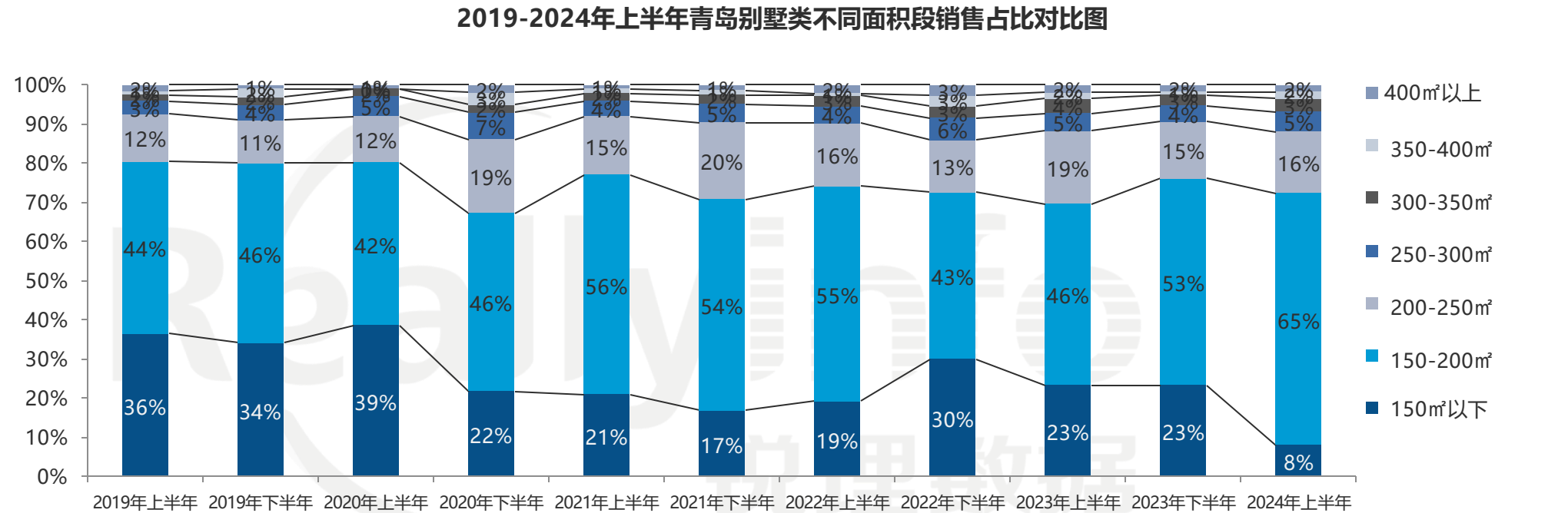
【商品住宅品类】各品类产品中，小高中高产品库存最高；多层产品库存多分布于近郊区及远郊区，整体去化压力较大



□ 2024年上半年全市别墅产品库存122万㎡，同比减少10%；多层产品库存192万㎡，同比减少4%；小高中高产品库存783万㎡，同比减少2%；高层产品库存547万㎡，同比减少2%；

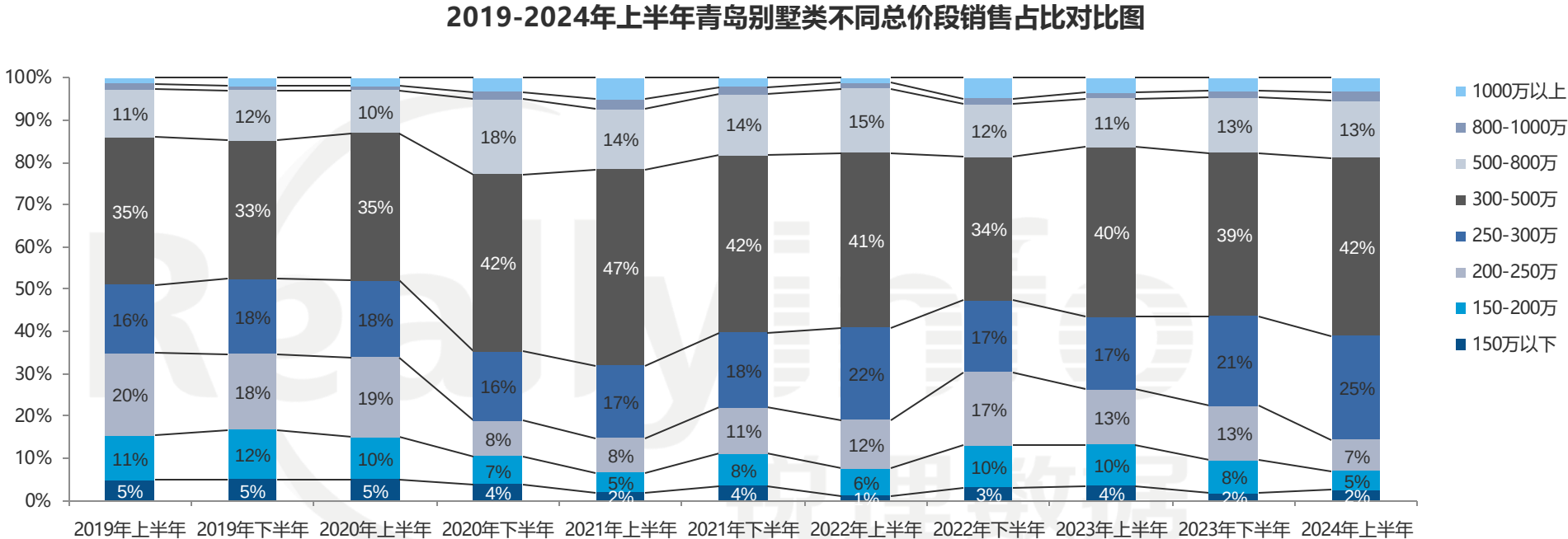
□ 各类产品去化周期别墅、多层回落，其他业态有延长趋势，小高中高产品去化周期为18个月，高层产品去化周期为24个月。

【商品住宅别墅】别墅主力面积段集中在150-200㎡；大面积别墅市场整体份额较少，但占比有所提升



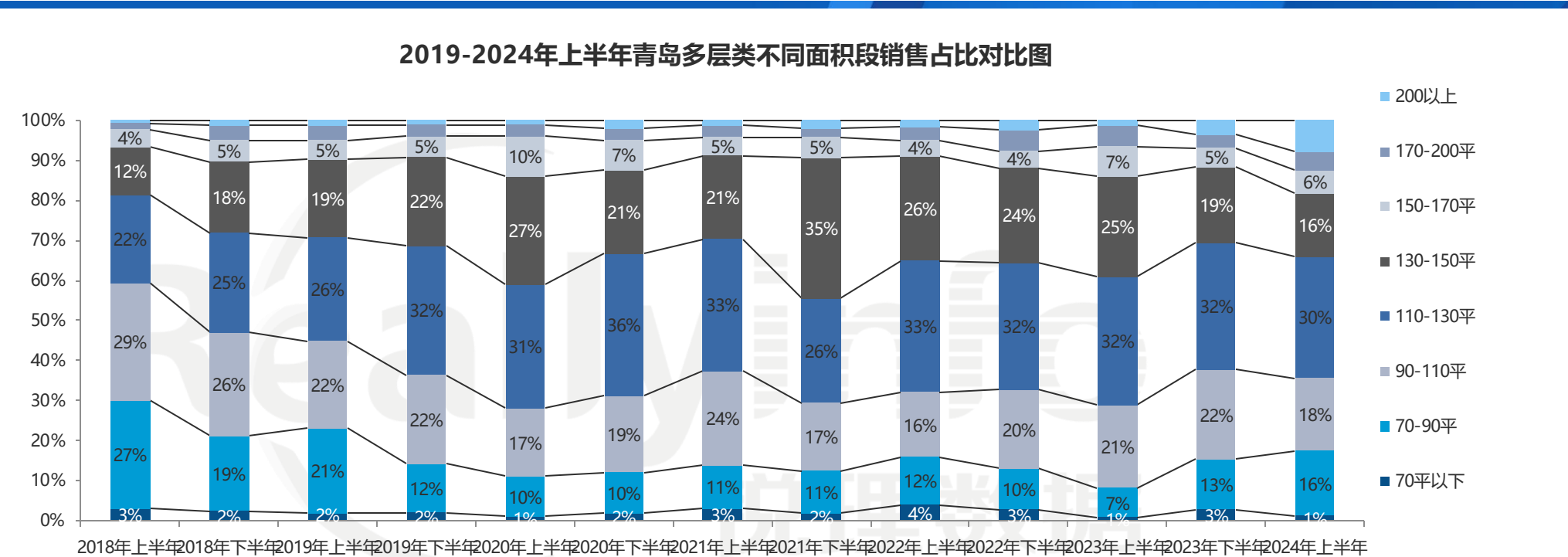
2023-2024年上半年青岛别墅类各面积段销量对比图（单位：套）							
	150㎡以下	150-200㎡	200-250㎡	250-300㎡	300-350㎡	350-400㎡	400㎡以上
2023年上半年	255	521	220	56	24	20	22
2024年上半年	98	803	196	63	41	23	20
同比	-62%	54%	-11%	13%	71%	15%	-9%

【商品住宅别墅】300-500万总价段别墅产品市场份额最大，2024年上半年占比达42%



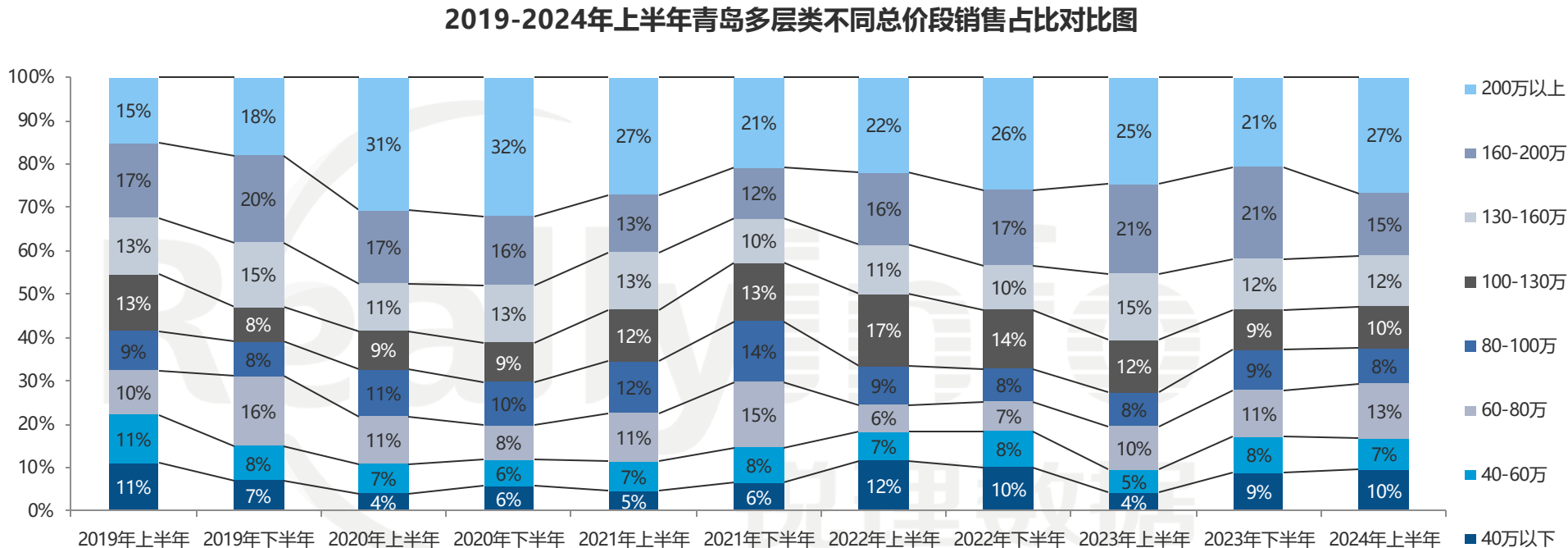
2023-2024年上半年青岛别墅类各总价段销量对比图（单位：套）								
	150万以下	150-200万	200-250万	250-300万	300-500万	500-800万	800-1000万	1000万以上
2023年上半年	30	108	152	190	442	136	17	43
2024年上半年	31	56	91	307	523	167	28	40
同比	3%	-48%	-40%	62%	18%	23%	65%	-7%

【商品住宅多层】110-130㎡改善产品为多层主流产品；70-90㎡市场份额增大，200㎡以上顶端改善产品占比大幅增长。



2023-2024年上半年青岛多层类各面积段销量对比图（单位：套）								
	70㎡以下	70-90㎡	90-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-170㎡	170-200㎡	200㎡以上
2023年上半年	19	164	360	596	501	88	89	21
2024年上半年	23	311	351	585	302	112	89	151
同比	21%	90%	-3%	-2%	-40%	27%	0%	619%

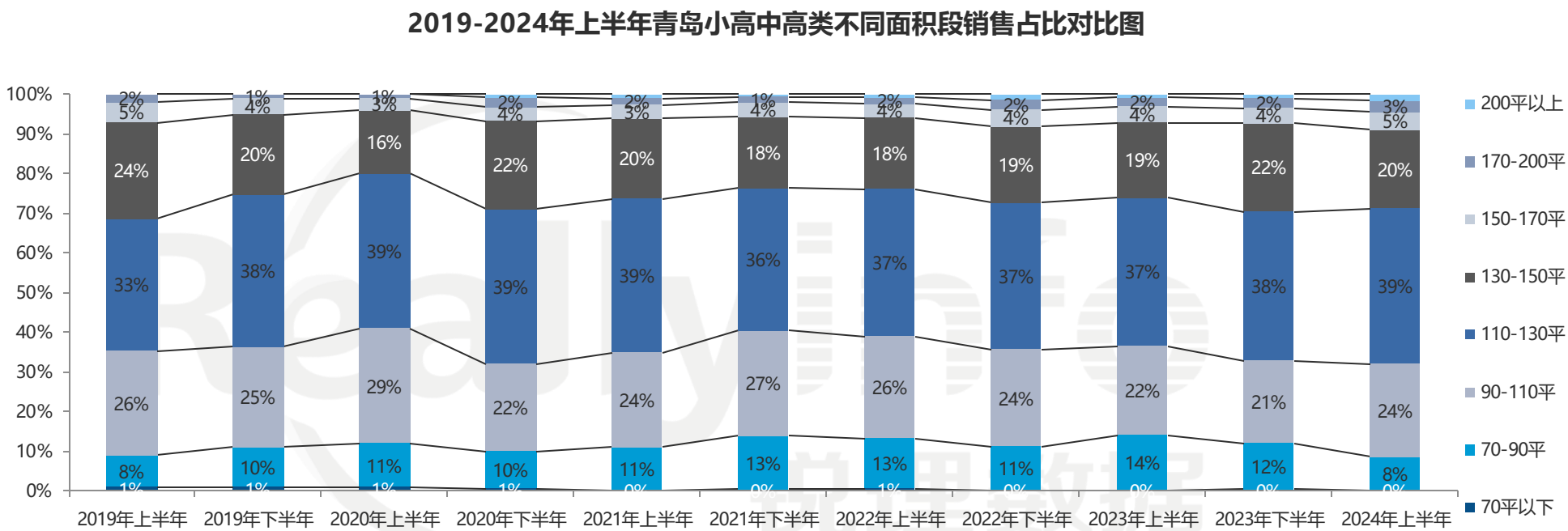
【商品住宅多层】近两年各总价段多层产品成交相对均衡，2024年上半年200万以上总价段产品占比回升，100万以下产品占比被挤压。



2023-2024年上半年青岛多层类各总价段销量对比图（单位：套）

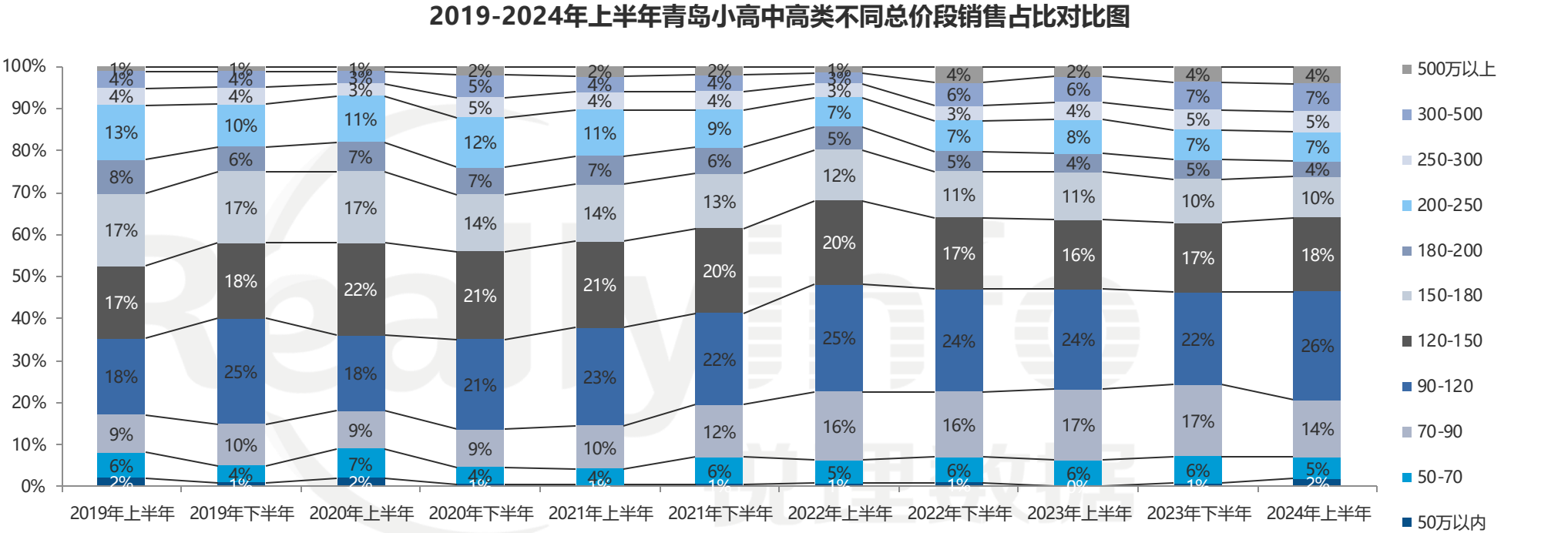
	40万以下	40-60万	60-80万	80-100万	100-130万	130-160万	160-200万	200万以上
2023年上半年	95	114	156	162	255	267	379	410
2024年上半年	183	138	244	156	188	223	279	513
同比	93%	21%	56%	-4%	-26%	-16%	-26%	25%

【商品住宅小高中高】110-130㎡面积段市场份额仍占主力，市场认可度高；200㎡以上产品占比提升明显，其他产品均有不同幅度下滑。



2023-2024年上半年青岛小高中高类各面积段销量对比图（单位：套）								
	70㎡以下	70-90㎡	90-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-170㎡	170-200㎡	200㎡以上
2023年上半年	46	2824	5060	8558	4573	1031	577	177
2024年上半年	46	1538	4381	7246	3675	851	527	293
同比	0%	-46%	-13%	-15%	-20%	-17%	-9%	66%

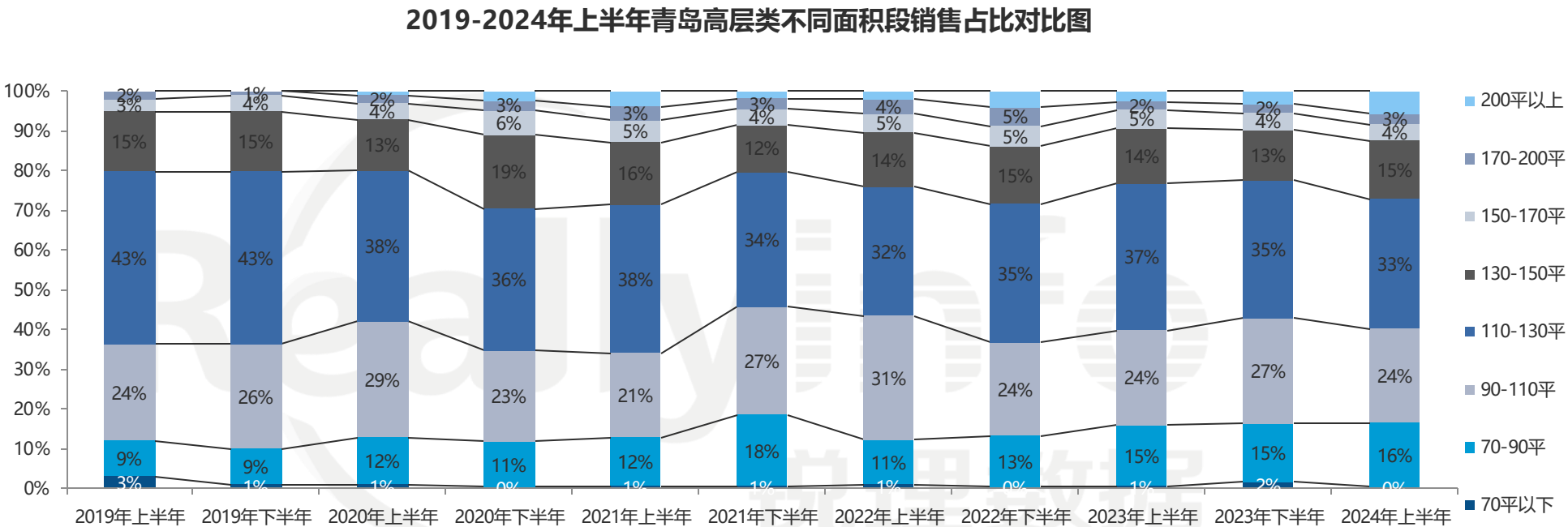
【商品住宅小高中高】90-120万总价段产品仍为主力产品且占比进一步扩大，120-150万产品占比微升。



2023-2024年上半年青岛小高中高类各总价段销量对比图（单位：套）

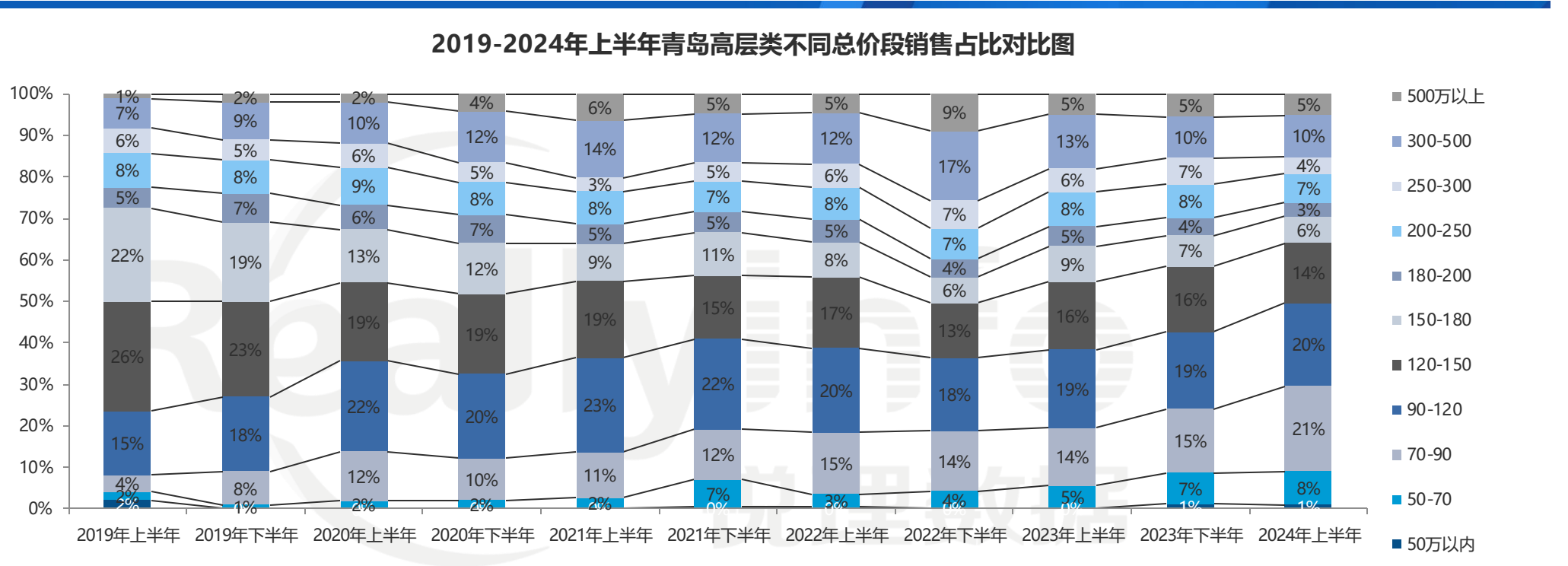
	50万以内	50-70万	70-90万	90-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-500万	500万以上
2023年上半年	85	1514	3871	5143	3487	2531	999	1860	1102	1634	620
2024年上半年	341	958	2534	4806	3261	1780	688	1286	946	1216	740
同比	301%	-37%	-35%	-7%	-6%	-30%	-31%	-31%	-14%	-26%	19%

【商品住宅高层】110-130㎡及90-110㎡刚改类面积段市场认可度高，其次为70-90㎡刚需及130-150㎡再改面积段产品



2023-2024年上半年青岛高层类各面积段销量对比图（单位：套）								
	70㎡以下	70-90㎡	90-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-170㎡	170-200㎡	200㎡以上
2023年上半年	185	1894	4935	5594	2440	826	551	355
2024年上半年	106	2843	4378	6778	2548	846	381	476
同比	-43%	50%	-11%	21%	4%	2%	-31%	34%

【商品住宅高层】70-90万及90-120万总价段市场份额较大，其次为120-150万、总价段产品，区域价差扩大总价段分化明显



2023-2024年上半年青岛高层类各总价段销量对比图（单位：套）											
	50万以内	50-70万	70-90万	90-120万	120-150万	150-180万	180-200万	200-250万	250-300万	300-500万	500万以上
2023年上半年	33	899	2234	2847	2591	1260	875	1484	1117	2177	837
2024年上半年	100	801	2040	1974	1434	628	331	686	414	1000	497
同比	203%	-11%	-9%	-31%	-45%	-50%	-62%	-54%	-63%	-54%	-41%

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

- 整体市场
- 品类市场

商办市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商品住宅品类排行榜】上半年金秋泰和郡为别墅类产品全市销冠；多层类产品中德绿色恬园成交第一；高层类产品金茂中欧国际城成交居首

□2024年上半年别墅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万㎡)	销售套数
1	金秋泰和郡	城阳区	2.42	106
2	华新园珠山玥府	原黄岛区	2.19	138
3	融海公馆	原胶南市	1.67	101
4	华新园爱乐之城	原胶南市	1.42	85
5	华润国际健康生态谷	原胶南市	1.40	70
6	绿地国科健康科技小镇	城阳区	1.36	58
7	兴华珠玉府	原黄岛区	1.14	28
8	实地蔷薇国际	原胶南市	0.83	42
9	城阳青特悦海府	城阳区	0.82	48
10	中德绿色恬园	原黄岛区	0.67	46

□2024年上半年多层类商品住宅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万㎡)	销售套数
1	中德绿色恬园	原黄岛区	4.72	393
2	兴华珠玉府	原黄岛区	2.85	125
3	宏远桃园东方	莱西市	1.63	134
4	南波湾小区	平度市	1.02	127
5	中德未来城被动式住宅小区	原黄岛区	1.00	77
6	上海府邸	莱西市	0.87	83
7	国开恒星科教园人才公寓	莱西市	0.81	70
8	青科淮河西路项目	原黄岛区	0.79	68
9	海川泓久小镇	平度市	0.64	67
10	岸芷汀兰	莱西市	0.63	69

□2024年上半年高层类商品住宅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万㎡)	销售套数
1	金茂中欧国际城	高新区	5.42	513
2	融信西发海月星湾	原胶南市	4.03	164
3	西海岸创新科技城	原胶南市	3.31	368
4	寰宇时代雲境	原四方区	3.18	274
5	星河湾	城阳区	2.94	124
6	盈创板桥华府	胶州市	2.57	224
7	融城	胶州市	2.55	227
8	董发港都锦城	原胶南市	2.15	196
9	和达幸福城	即墨区	2.09	210
10	和达山语城	城阳区	2.07	193

05 商办市场

2024年上半年岛城商办市场虽有部分项目集中网签，但仍挽救不了市场低迷态势，商业、办公、公寓三类市场成交量同比均出现不同程度下滑，目前商业、办公、公寓三类产品呈现三足鼎立态势

- ① 商业市场
- ② 办公市场
- ③ 公寓市场

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

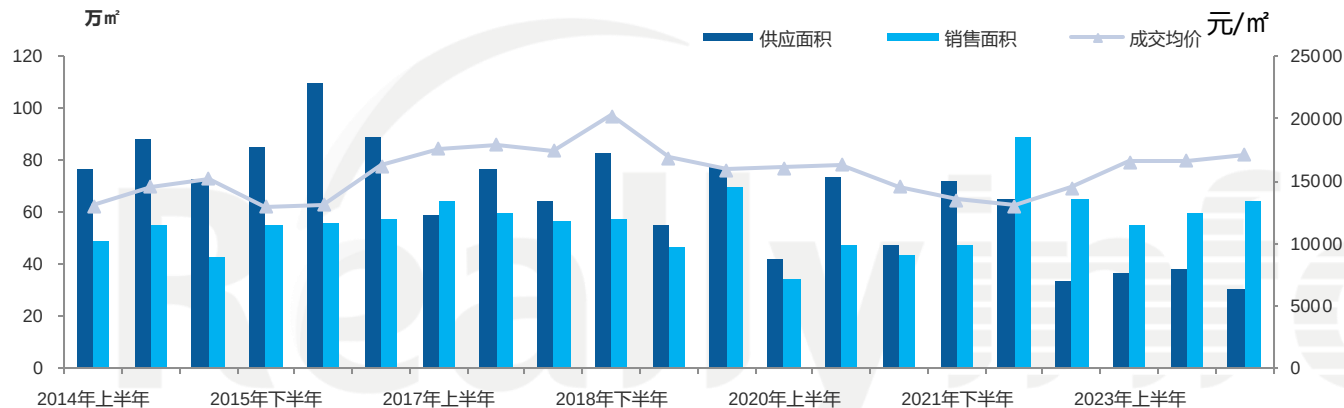
总结展望



电话：
0532-80936157

【商业市场年度供销价】2024年上半年商业整体供应减少，销量增加；其中2月份供应成交均降至冰点，6月部分项目集中网签成交陡增；整体均价相对平稳

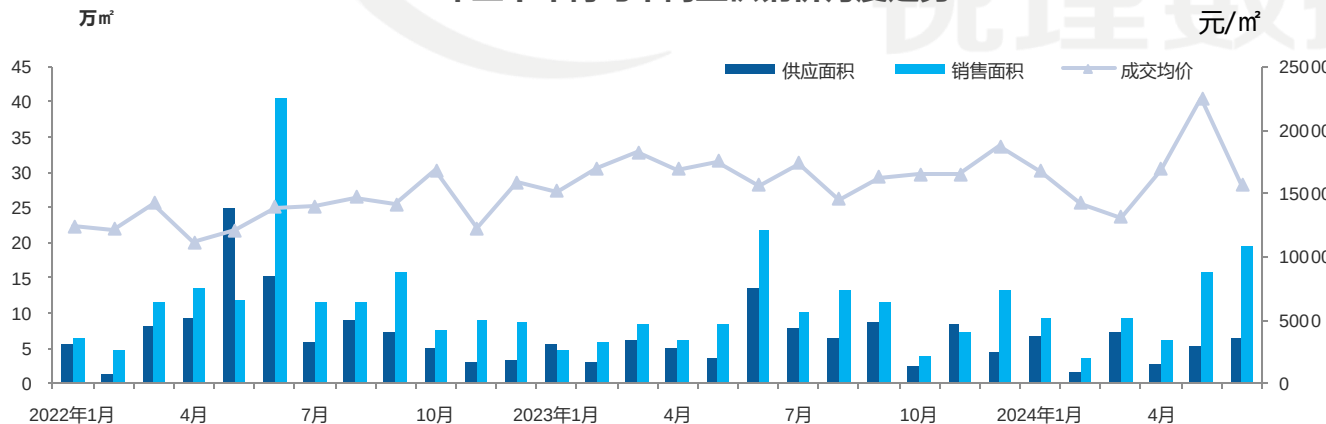
2014年以来青岛市商业供销价半年度走势



□ 供应方面，2024年上半年青岛市商业共新增0.2万套，约30.29万㎡，面积同比减少18.0%。

□ 成交方面，2021年上半年商业成交0.4万套，约64.19万㎡，成交面积同比增加16.1%。6月部分项目集中网签成交陡增，占据上半年成交量30.6%的份额。

2022-2024年上半年青岛市商业供销价月度走势



□ 价格方面，2024年上半年商业成交均价17167元/㎡，同比上涨3.8%。从月度走势看，1-6月份成交价格整体呈下降态势。

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

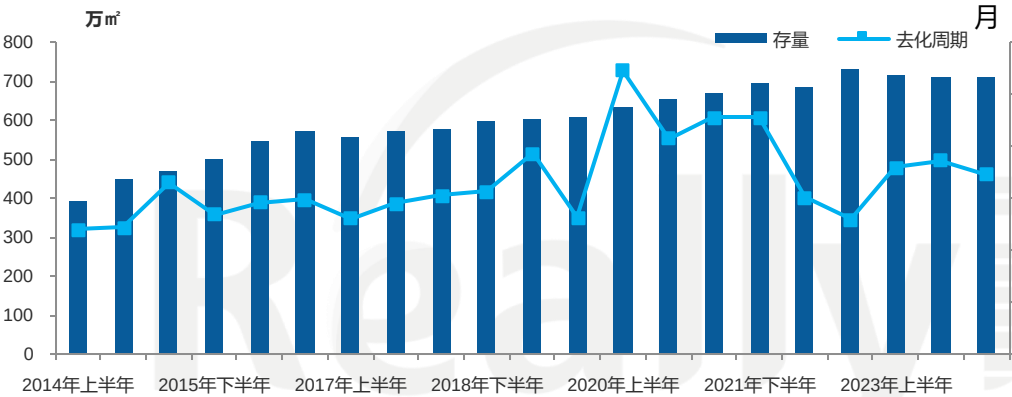
总结展望



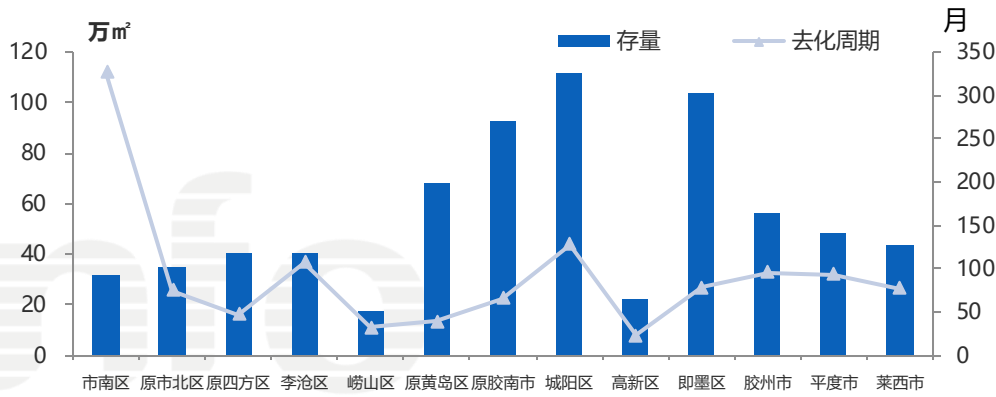
电话：
0532-80936157

【商业市场年度存量】截至2024年年中库存降至712万m²，6月部分项目集中网签去库存效果显著，去化周期缩短至69个月；存量主要集中在城阳、即墨、原胶南等区域

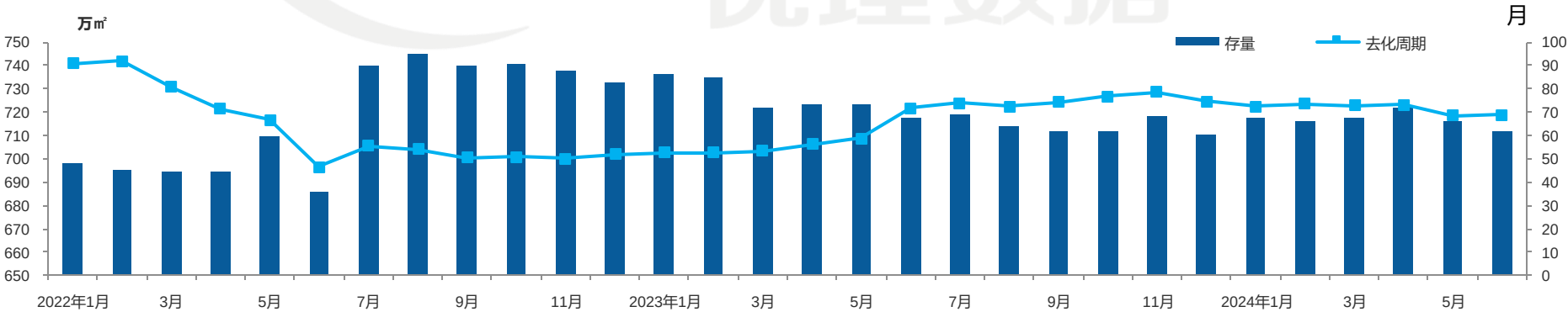
2014年以来青岛市商业存量半年度走势



截止到2024年中青岛市各区域商业存量对比



2022-2024年上半年青岛市商业存量月度走势



注：去化周期按照1年内月均成交量计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

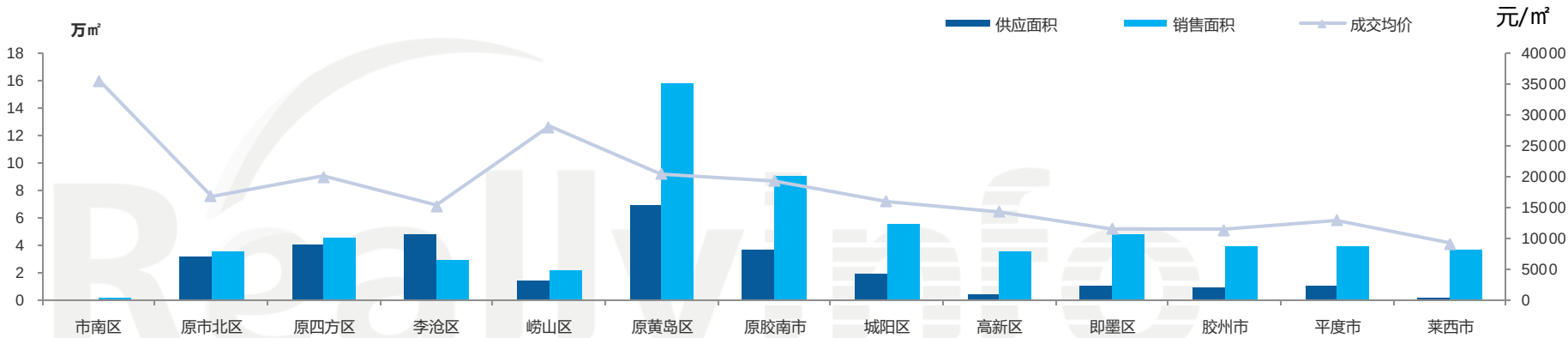
总结展望



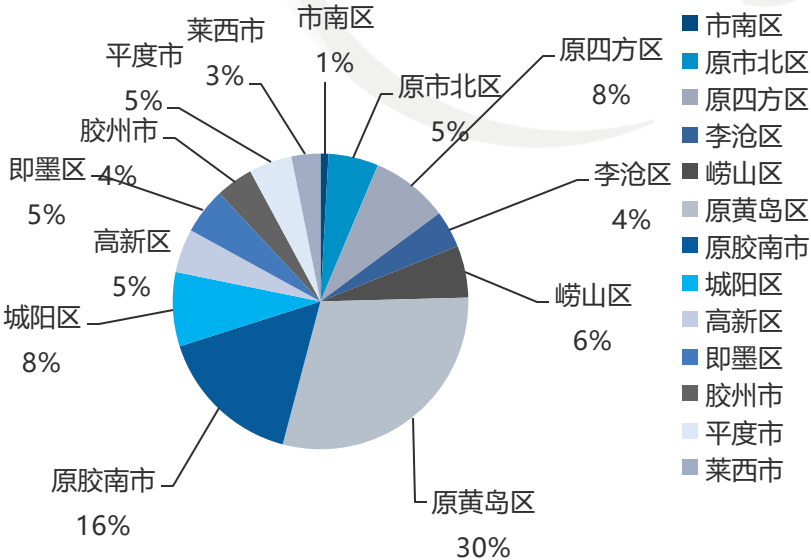
电话：
0532-80936157

【商业市场区域供销】 各区域中原黄岛区、李沧及原四方区供应量集中；原黄岛区销售最多，约占全市销量的25%，主要来自瑞源名嘉荷府及被动房产业研发园项目签约

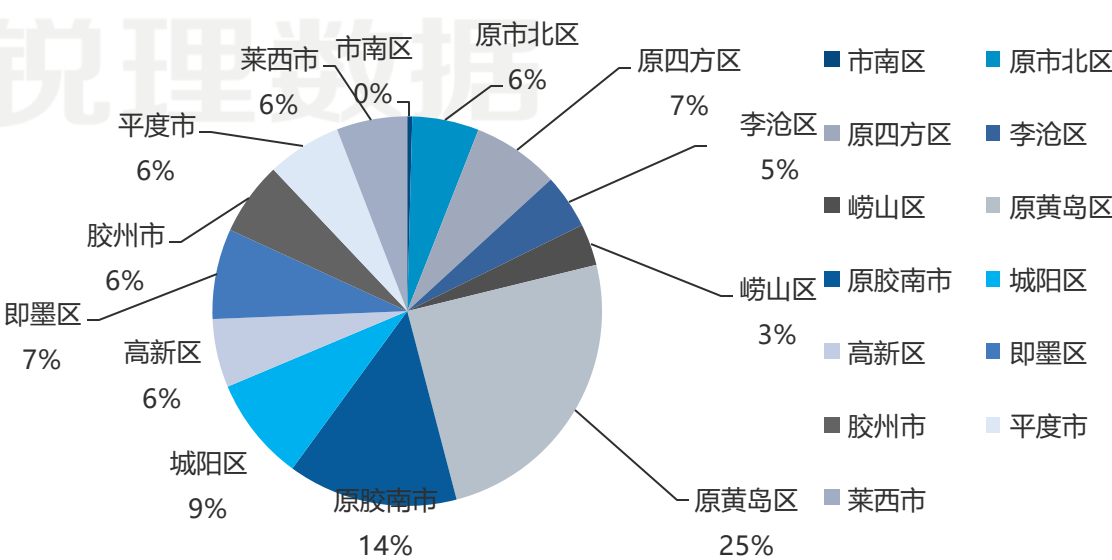
2024年上半年青岛市商业市场各区域对比



各区域销售金额占比



各区域销售面积占比



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

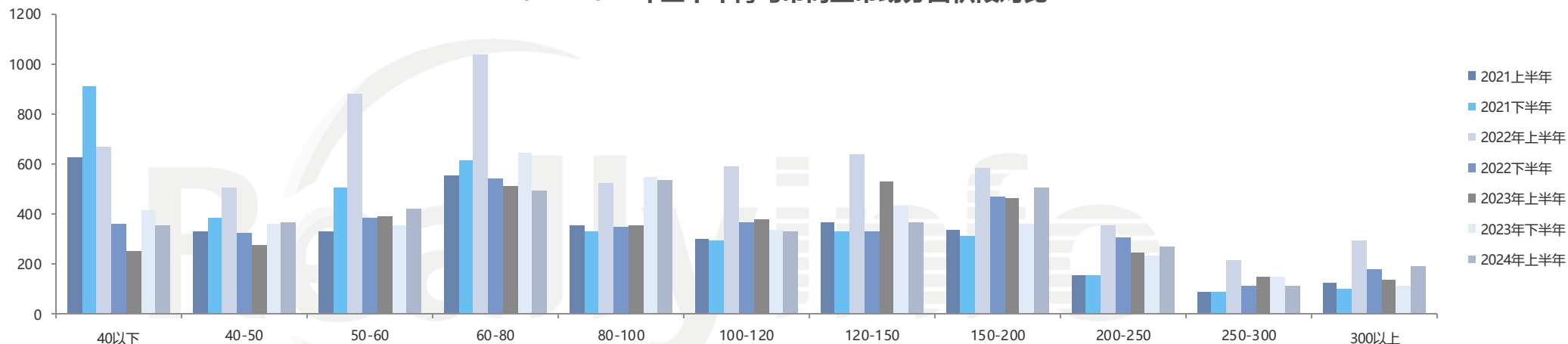
总结展望



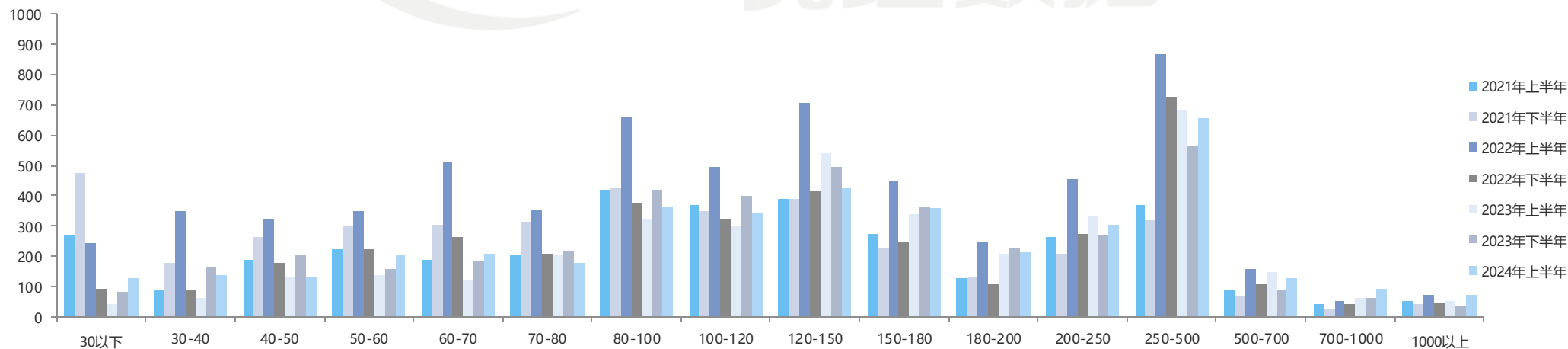
电话：
0532-80936157

【商业市场分维度】从面积来看，80-100m²的户型产品受欢迎程度高；从总价段看，250-500万总价段成交有一定幅度的增长，集中度较高

2021-2024年上半年青岛市商业市场分面积段对比



2021-2024年上半年青岛市商业市场分总价段对比



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

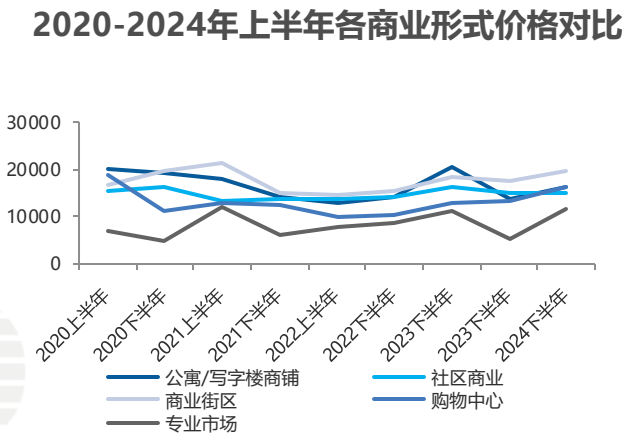
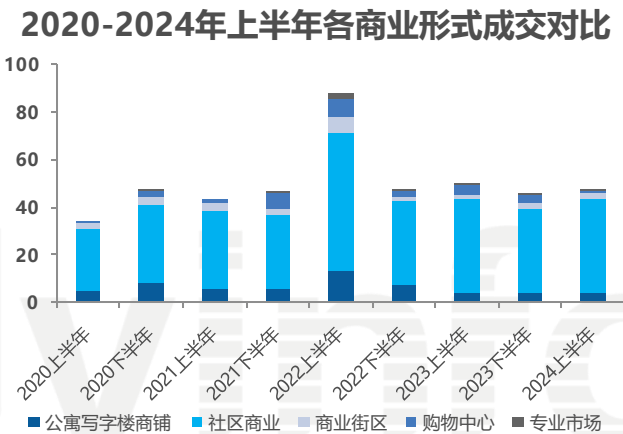
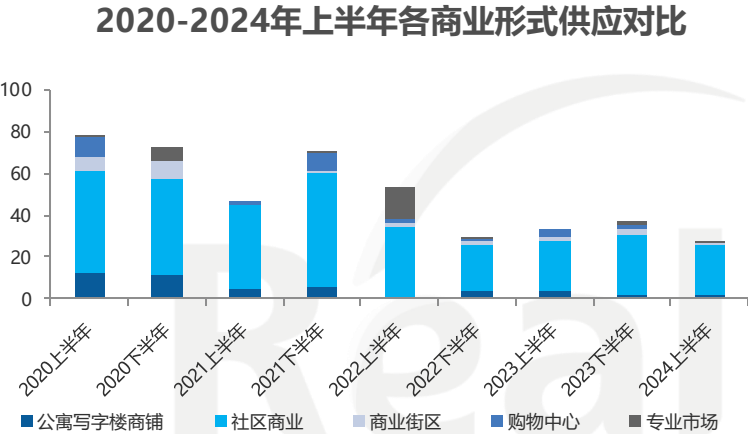
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商业市场分品类】2024年上半年社区商业仍为商业供求主力；价格方面，各业态价格均有所上涨



2020-2024年上半年青岛市商业供应结构

年份	公寓/写字楼	社区商业	商业街区	购物中心	专业市场
2020年上	15%	63%	9%	12%	1%
2020年下	15%	63%	12%	0%	10%
2021年上	11%	85%	0%	4%	0%
2021年下	8%	76%	1%	13%	1%
2022年上	2%	62%	4%	4%	28%
2022年下	12%	76%	7%	3%	2%
2023年上	11%	72%	5%	12%	0%
2023年下	5%	74%	8%	6%	6%
2024年上	7%	78%	2%	0%	1%

2020-2024年上半年青岛市商业成交结构

年份	公寓/写字楼	社区商业	商业街区	购物中心	专业市场
2020年上	15%	76%	6%	3%	0%
2020年下	17%	69%	6%	6%	2%
2021年上	14%	74%	9%	2%	0%
2021年下	13%	66%	4%	15%	2%
2022年上	15%	66%	8%	8%	3%
2022年下	8%	41%	2%	2%	0%
2023年上	5%	44%	2%	5%	1%
2023年下	7%	59%	5%	5%	1%
2024年上	6%	62%	4%	0%	1%

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【商业市场排行榜】2024年上半年，商业市场入榜销售项目多数为集中网签项目，世茂锦域居销售套数榜首，被动房产业研发园居成交面积榜首、瑞源名嘉荷府居成交金额榜首

2024年上半年商业销售套数排行榜

排名	项目名称	区域	销售套数	销售面积(万㎡)
1	世茂锦域	原黄岛区	171	1.18
2	森林公园	李沧区	107	1.00
3	青岛印象和	原黄岛区	103	1.00
4	融城	胶州市	95	1.52
5	被动房产业研发园	原黄岛区	84	2.84
6	瑞源名嘉荷府	原黄岛区	79	2.64
7	远洋山水	即墨区	74	0.60
8	融创阿朵小镇	原胶南市	70	1.19
9	灵山湾壹号	原胶南市	63	0.85
10	瑞源名嘉国际	原黄岛区	62	2.20

2024年上半年商业销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积(万㎡)	销售套数
1	被动房产业研发园	原黄岛区	2.84	84
2	瑞源名嘉荷府	原黄岛区	2.64	79
3	瑞源名嘉国际	原黄岛区	2.20	62
4	半岛美庐	原胶南市	1.96	52
5	金地华章	市北区	1.83	6
6	融城	胶州市	1.52	95
7	融创阿朵小镇	原胶南市	1.19	70
8	崂山七英里	崂山区	1.18	33
9	世茂锦域	原黄岛区	1.18	171
10	海尔地产世纪公馆	四方区	1.18	61

2024年上半年商业成交额排行榜

排名	项目名称	区域	销售金额(亿元)
1	瑞源名嘉荷府	原黄岛区	9.00
2	半岛美庐	原胶南市	6.68
3	被动房产业研发园	原黄岛区	4.82
4	瑞源名嘉国际	原黄岛区	4.48
5	海尔地产世纪公馆	四方区	2.85
6	崂山七英里	崂山区	2.45
7	名嘉汇	原黄岛区	2.23
8	金地华章	市北区	2.12
9	融创阿朵小镇	原胶南市	1.95
10	融城	胶州市	1.91

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

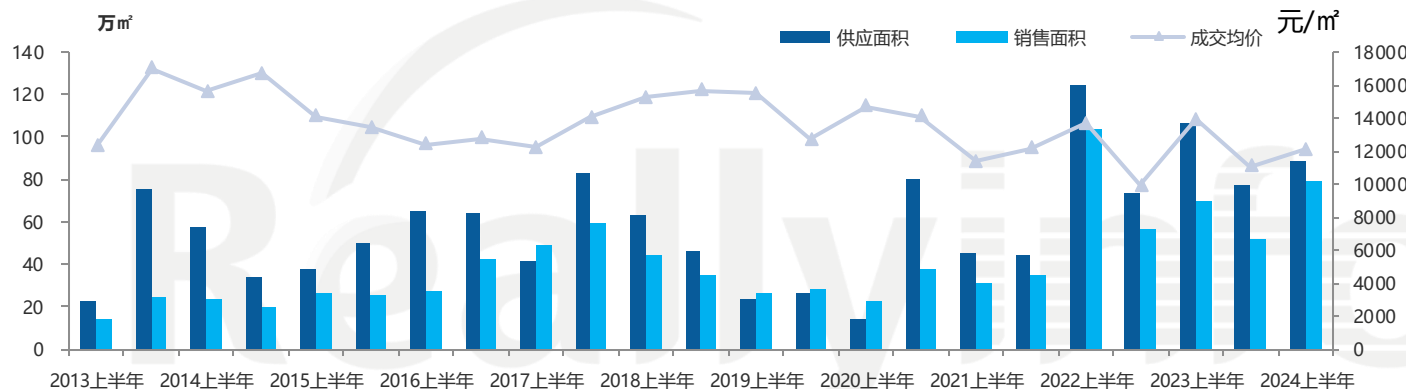
总结展望



电话：
0532-80936157

【办公市场年度供销价】2024年上半年办公供小于求，6月部分项目集中网签成交陡增，价格上涨，月度成交价格受成交结构影响波动较大

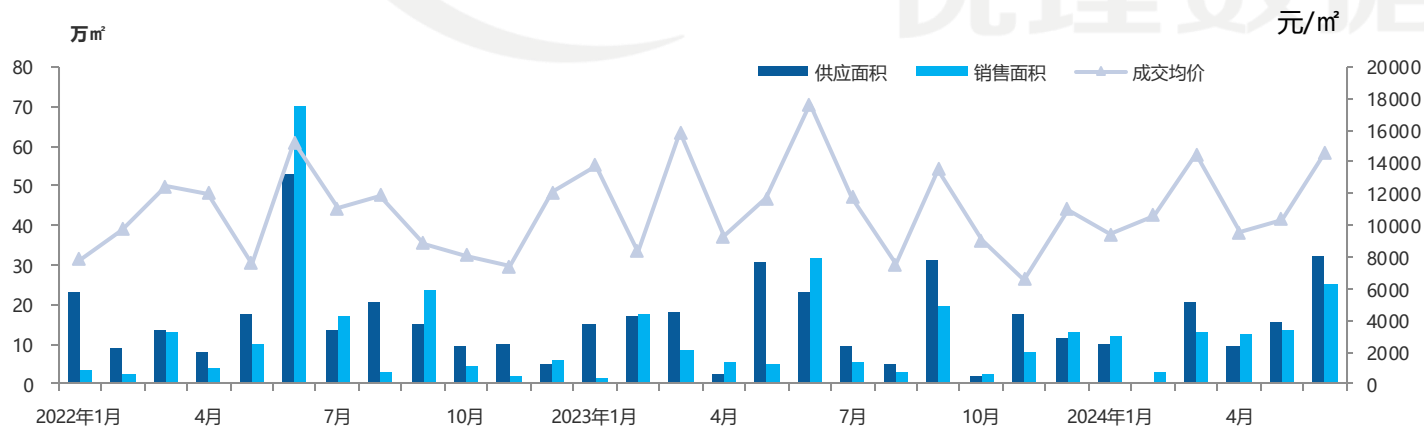
2013年以来青岛市办公供销价半年度走势



□ 供应方面，2024年上半年青岛市办公新增0.4万套，约88.30万㎡，面积同比减少17.2%。

□ 成交方面，2024年上半年办公成交0.4万套，约79.59万㎡，成交面积同比增加14.8%。6月部分项目集中网签成交陡增，占据上半年成交量31.3%的份额。

2022年-2024年上半年青岛市办公供销价月度走势



□ 价格方面，2024年上半年办公市场成交均价12081元/㎡，同比下降13.1%。从月度走势看，6月成交均价14526元/㎡为上半年各月度最高。

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

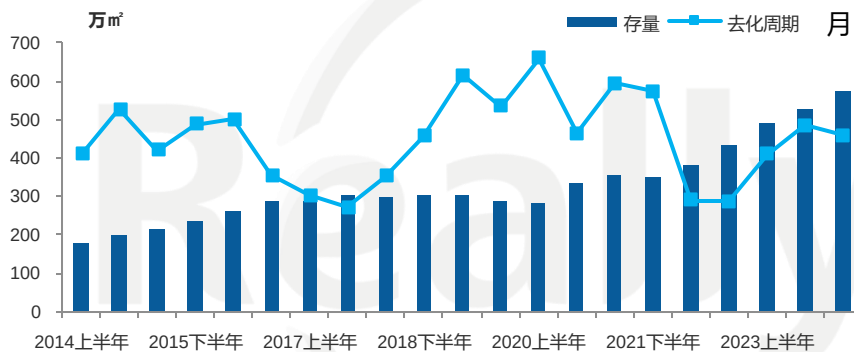
总结展望



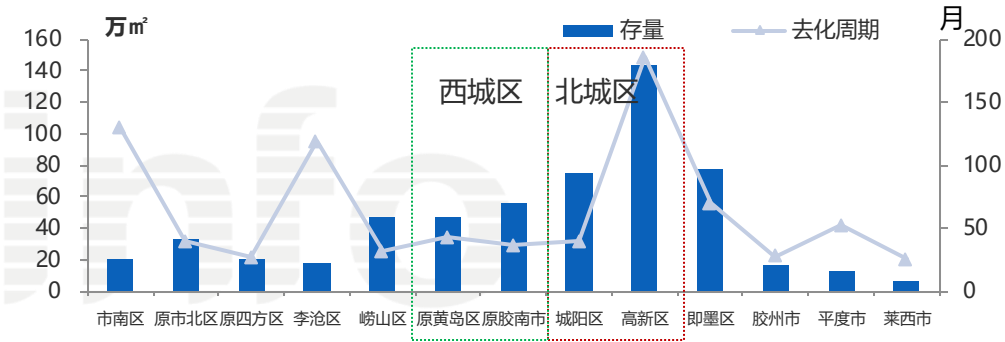
电话：
0532-80936157

【办公市场年度存量】截至2024年年中全市办公库存为574万㎡，存量主要集中在西城区及北城区，当前去化周期延长至53个月

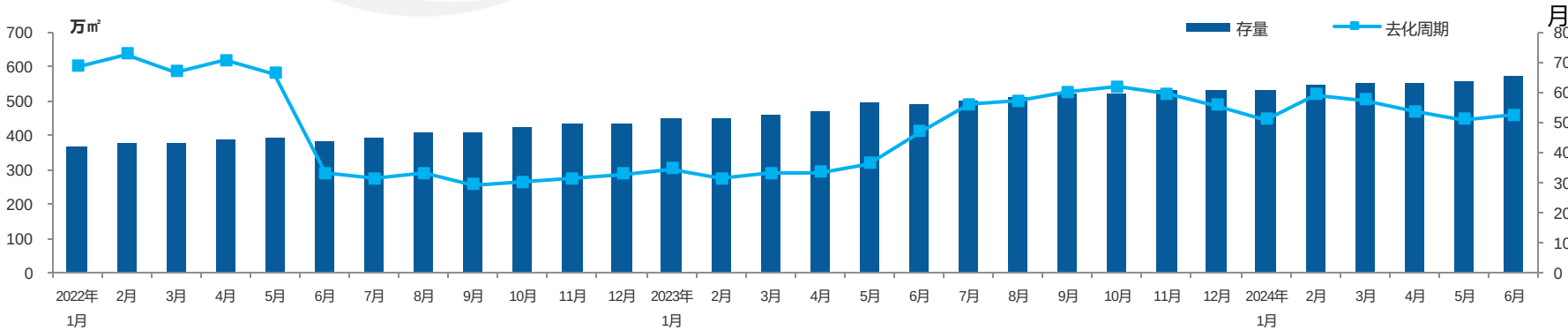
2014年以来青岛市办公存量年度走势



截止到2024年中青岛市各区域办公存量对比



2022年-2024年上半年青岛市办公存量月度走势



注：去化周期按照1年内月均成交量计算

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

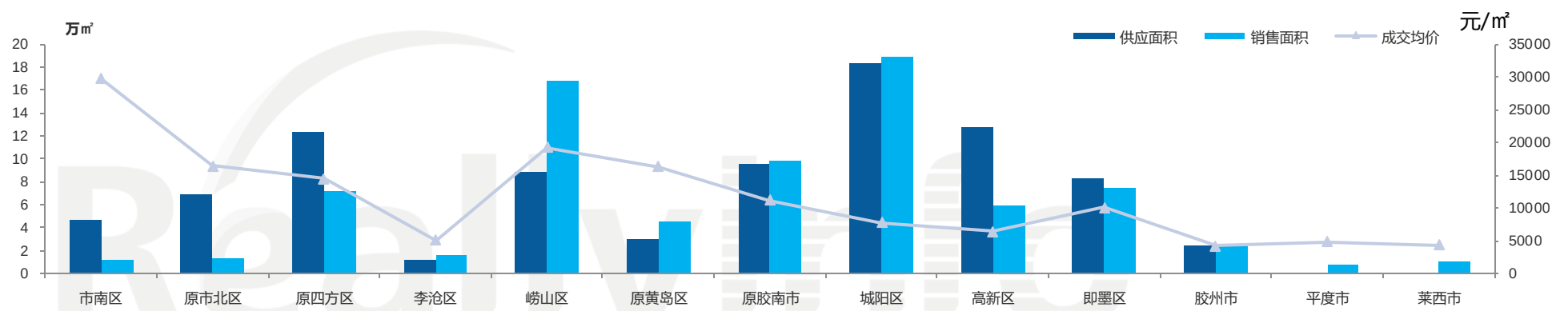
总结展望



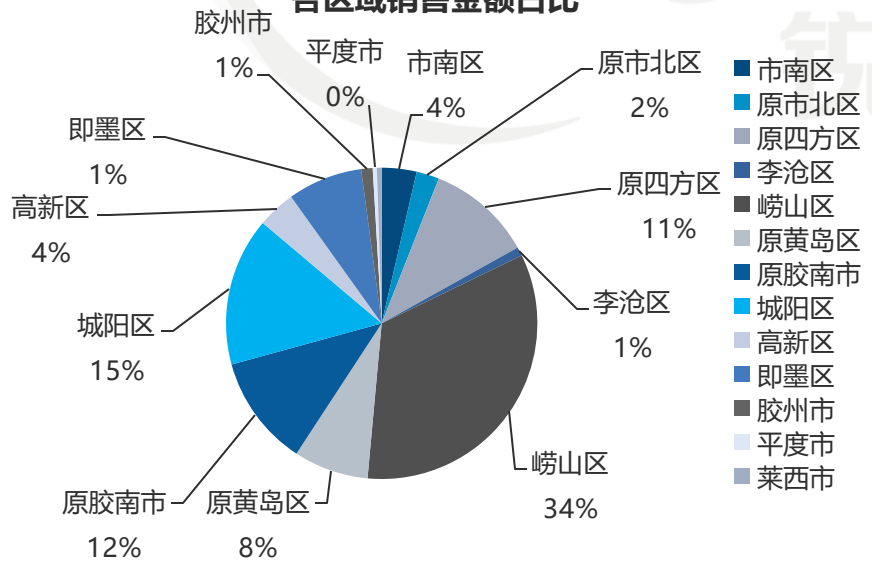
电话：
0532-80936157

【办公市场区域供销】城阳区及崂山区销量领跑全市；市南均价最高，崂山区销售金额贡献全市34%的份额

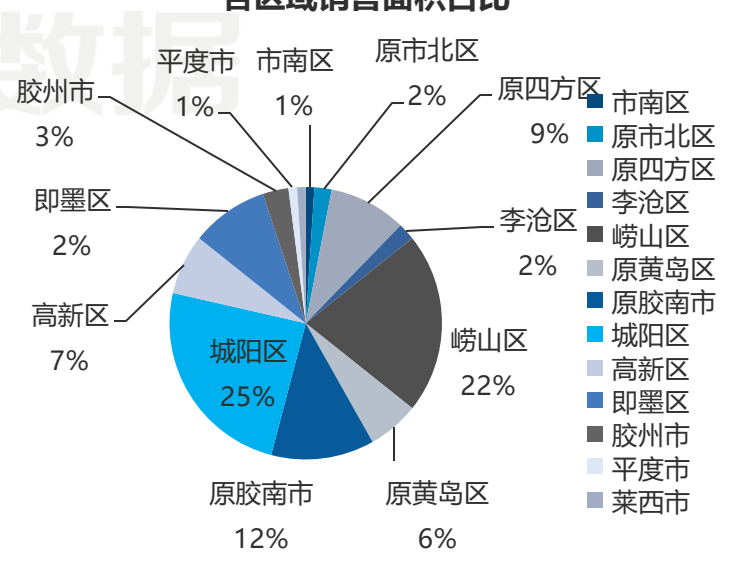
2024年上半年青岛市办公市场各区域对比



各区域销售金额占比



各区域销售面积占比



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- **办公市场**
- 公寓市场

企业表现

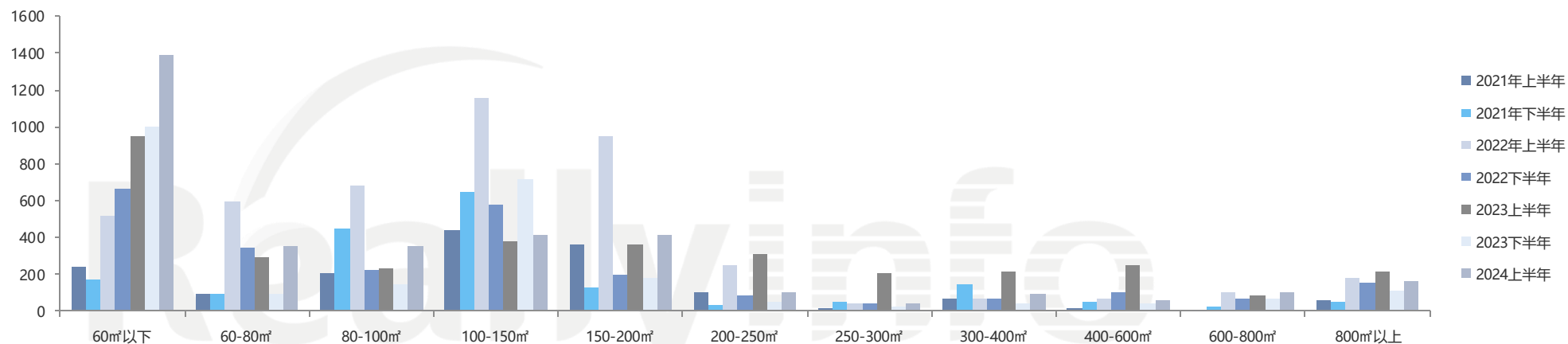
总结展望



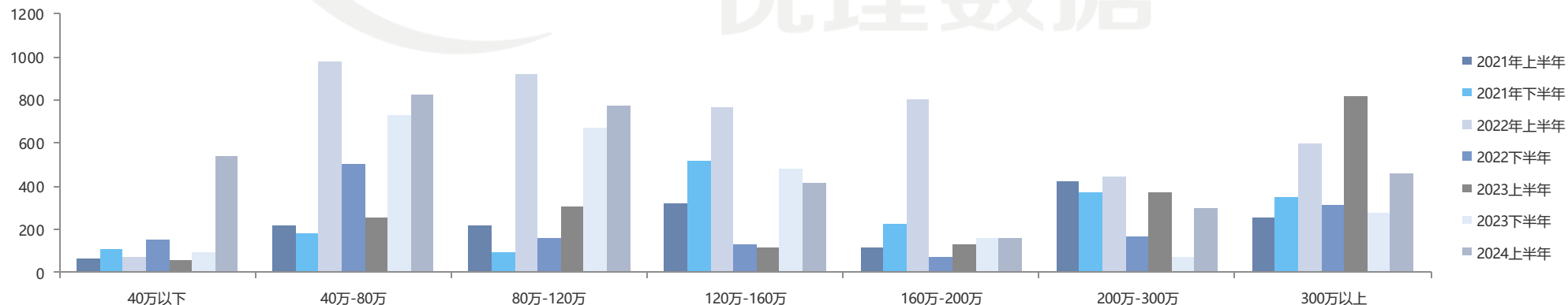
电话：
0532-80936157

【办公市场分维度】 60m²以下面积段产品去化最好；总价段来看，整体以40-80万、80-120万总价段为主，2024年上半年40-80万总价段产品成交最多

2021-2024年上半年青岛市办公市场分面积段走势



2021-2024年上半年青岛市办公市场分总价段走势



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

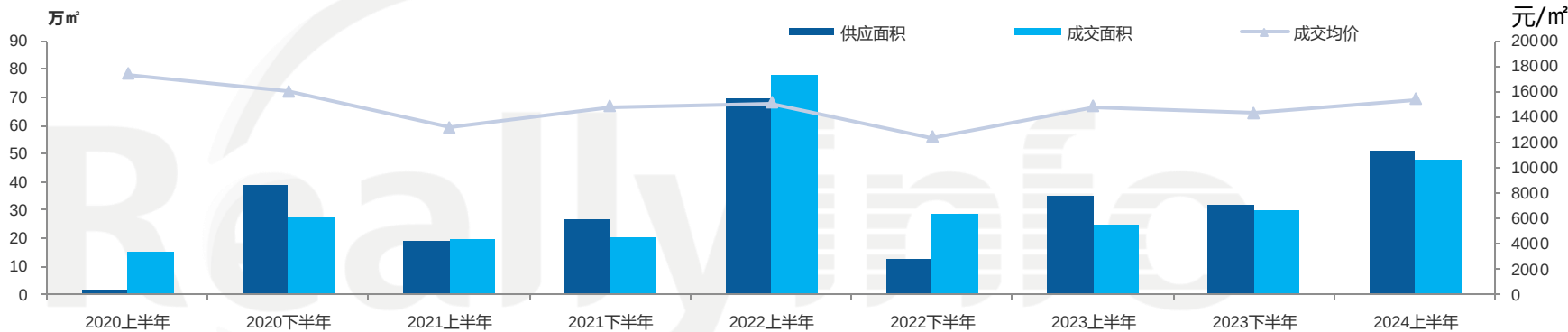
总结展望



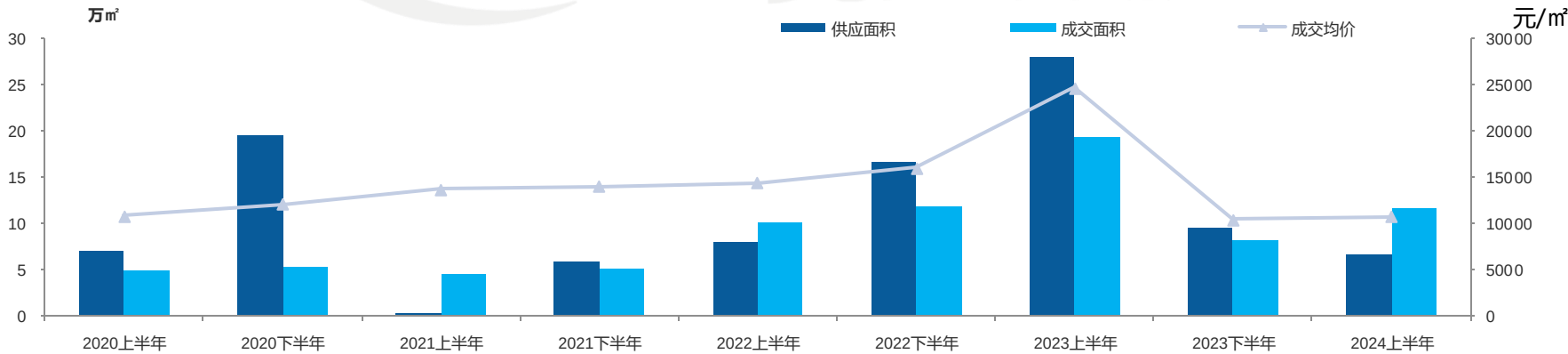
电话：
0532-80936157

【办公市场分品类】2024年上半年普通办公为供应与成交主力，普通办公成交份额同比有所上升；写字楼成交均价受主城区成交份额上升影响小幅上涨

2019-2024年上半年青岛市写字楼市场半年度走势



2019-2024年上半年青岛市普通办公市场半年度走势



【办公市场排行榜】2024年上半年办公市场入榜销售项目多数为集中网签项目，城发山水景行位居销售套数榜首、银丰玖玺臺居销售面积榜首位，鑫海财富大厦居成交金额榜首位

2024年上半年办公销售套数排行榜

排名	项目名称	区域	销售套数	销售面积(万㎡)
1	城发山水景行	原胶南市	400	3.06
2	OceanWe国际海洋创新工坊	即墨区	355	3.15
3	青岛科技创新园	原四方区	354	2.84
4	保利天珺	原四方区	231	3.16
5	瑞源名嘉国际	原黄岛区	230	3.11
6	西交高铁馨苑	原胶南市	222	0.90
7	首创空港国际中心	城阳区	219	1.12
7	金茂海尔产城创大云谷金茂府	崂山区	195	3.01
9	中国钢研“一院一园”项目	原四方区	174	0.95
10	海信辽阳路7号	原市北区	141	1.27

2024年上半年办公销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积(万㎡)	销售套数
1	银丰玖玺臺	崂山区	5.43	140
2	鑫海财富大厦	崂山区	3.86	1
3	保利天珺	原四方区	3.16	231
4	OceanWe国际海洋创新工坊	即墨区	3.15	355
5	瑞源名嘉国际	原黄岛区	3.11	230
6	城发山水景行	原胶南市	3.06	400
7	金茂海尔产城创大云谷金茂府	崂山区	3.01	195
8	灵山湾悦府	原胶南市	2.99	28
9	北岸芯汇	城阳区	2.87	24
10	青岛科技创新园	原四方区	2.84	354

2024年上半年办公成交金额排行榜

排名	项目名称	区域	销售金额(亿元)
1	鑫海财富大厦	崂山区	9.26
2	青岛金融中心大厦	崂山区	7.07
3	银丰玖玺臺	崂山区	6.30
4	青岛科技创新园	原四方区	5.68
5	瑞源名嘉国际	原黄岛区	5.34
6	OceanWe国际海洋创新工坊	即墨区	5.27
7	金茂海尔产城创大云谷金茂府	崂山区	5.15
8	灵山湾悦府	原胶南市	3.68
9	北岸芯汇	城阳区	3.03
10	保利天珺	原四方区	2.94

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

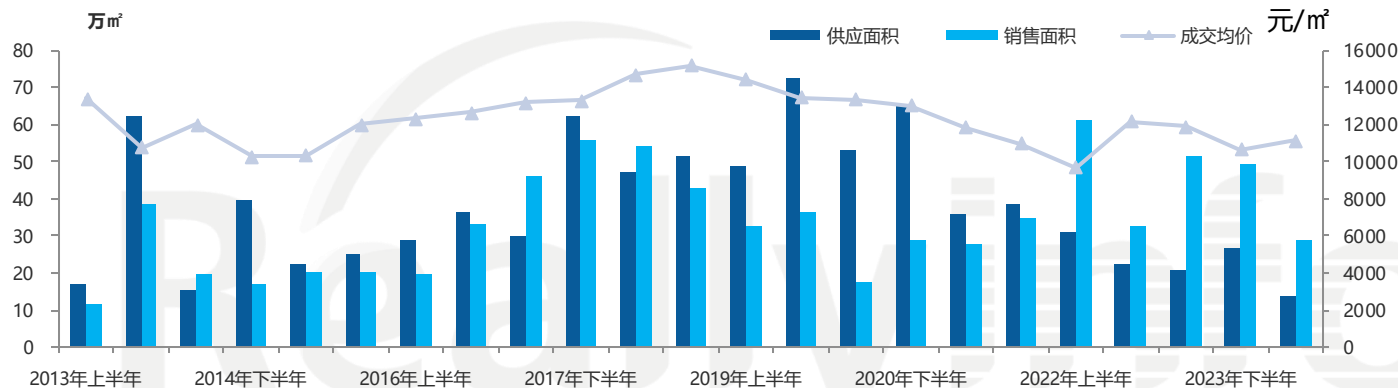
总结展望



电话：
0532-80936157

【公寓市场年度供销价】 2024年上半年公寓产品较2023年无大规模收购导致成交量大幅下滑，全市上半年公寓成交均价有所回落

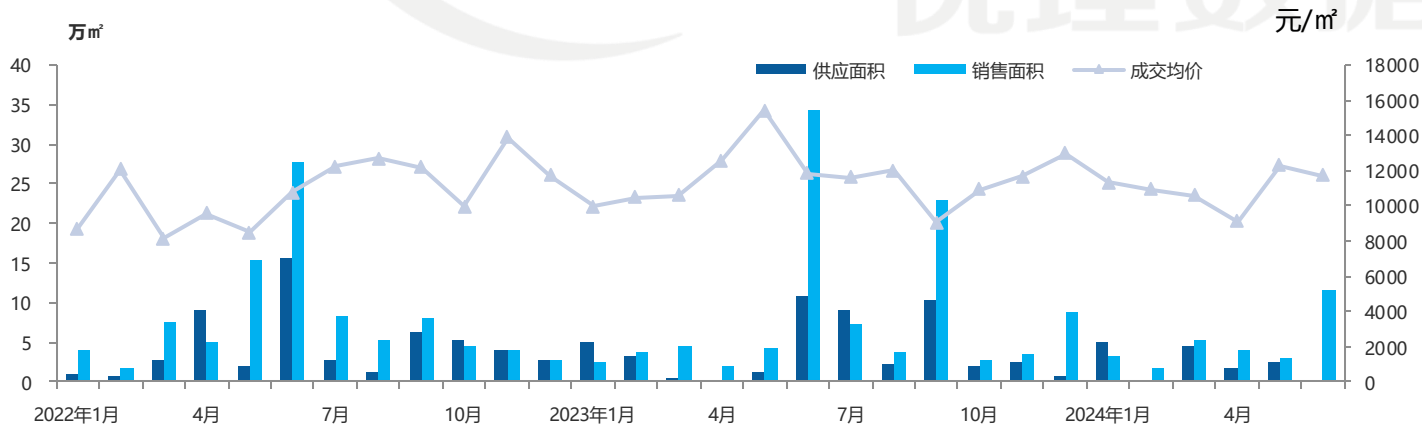
2013年以来青岛市公寓供销价半年度走势



□ 供应方面，2024年上半年青岛市公寓新增0.3万套，约13.89万m²，面积同比减少33.9%。

□ 成交方面，2024年上半年公寓成交0.5万套，约28.83万m²，成交面积同比减少43.8%，其中6月部分项目集中网签成交陡增，占据上半年成交量40.3%的份额。

2022年-2024年上半年青岛市公寓供销价月度走势



□ 价格方面，2024年上半年公寓市场成交均价11117元/m²，同比下跌6.4%。

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

企业表现

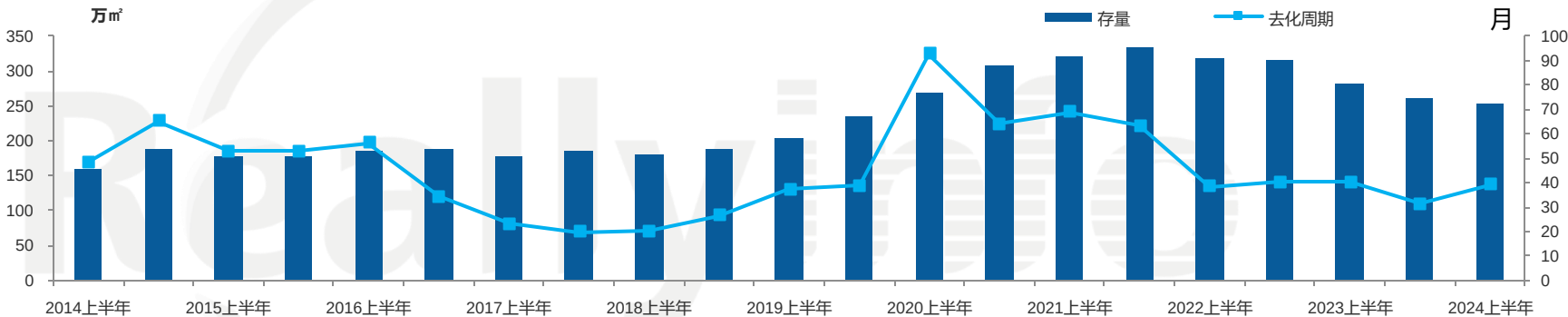
总结展望



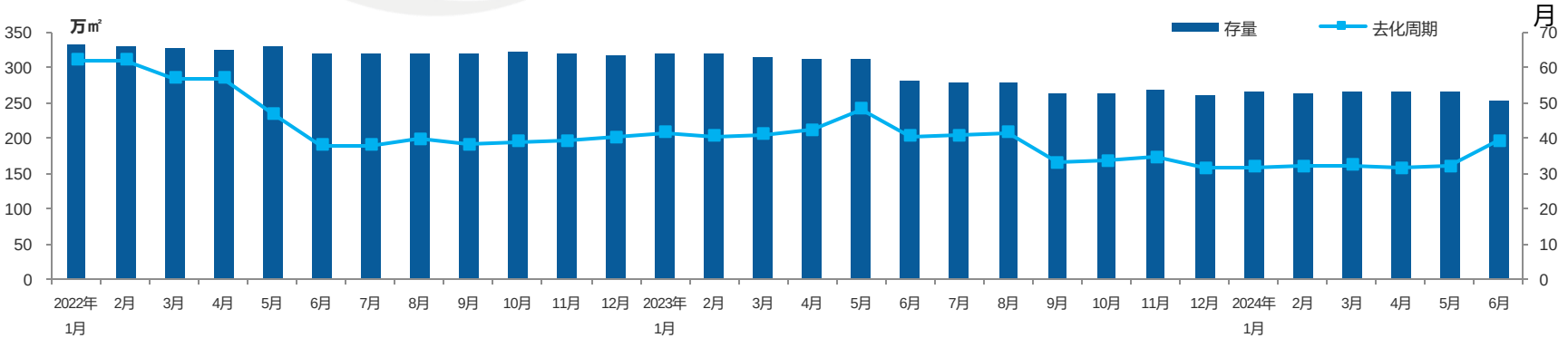
电话：
0532-80936157

【公寓市场年度存量】截至2024年年中公寓市场存量降至254万㎡，当前去化周期延长至39个月，去化压力有所增加

2014年以来青岛市公寓存量年度走势



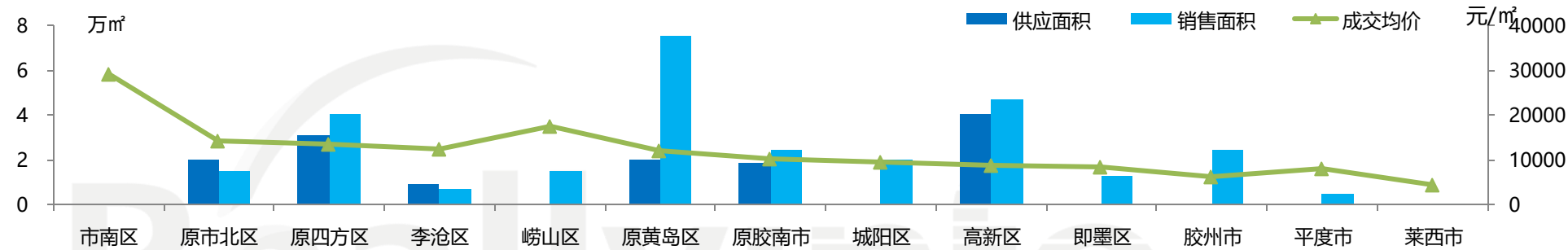
2022年-2024年上半年青岛市公寓存量月度走势



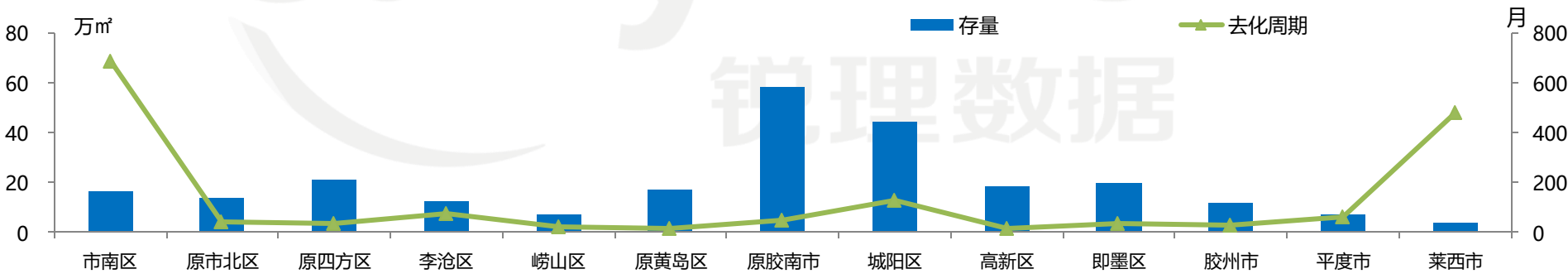
注：去化周期按照1年内月均成交量计算

【公寓市场区域对比】2024年上半年原黄岛区成交为全市最高，市南区价格居高位

2024年上半年青岛市公寓市场各区域供销比



2024年上半年全市公寓存量区域分布



□ 2024年上半年原黄岛区位居区域成交首位，此外高新区、原四方区成交亦较高；

□ 2024年上半年青岛市公寓市场存量主要集中在原胶南市、城阳区，原四方区；城阳区受存量高影响，目前去化周期达130个月，市南区因公寓市场供销不活跃（在售项目少，需求亦少），去化周期最大，达688个月。

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

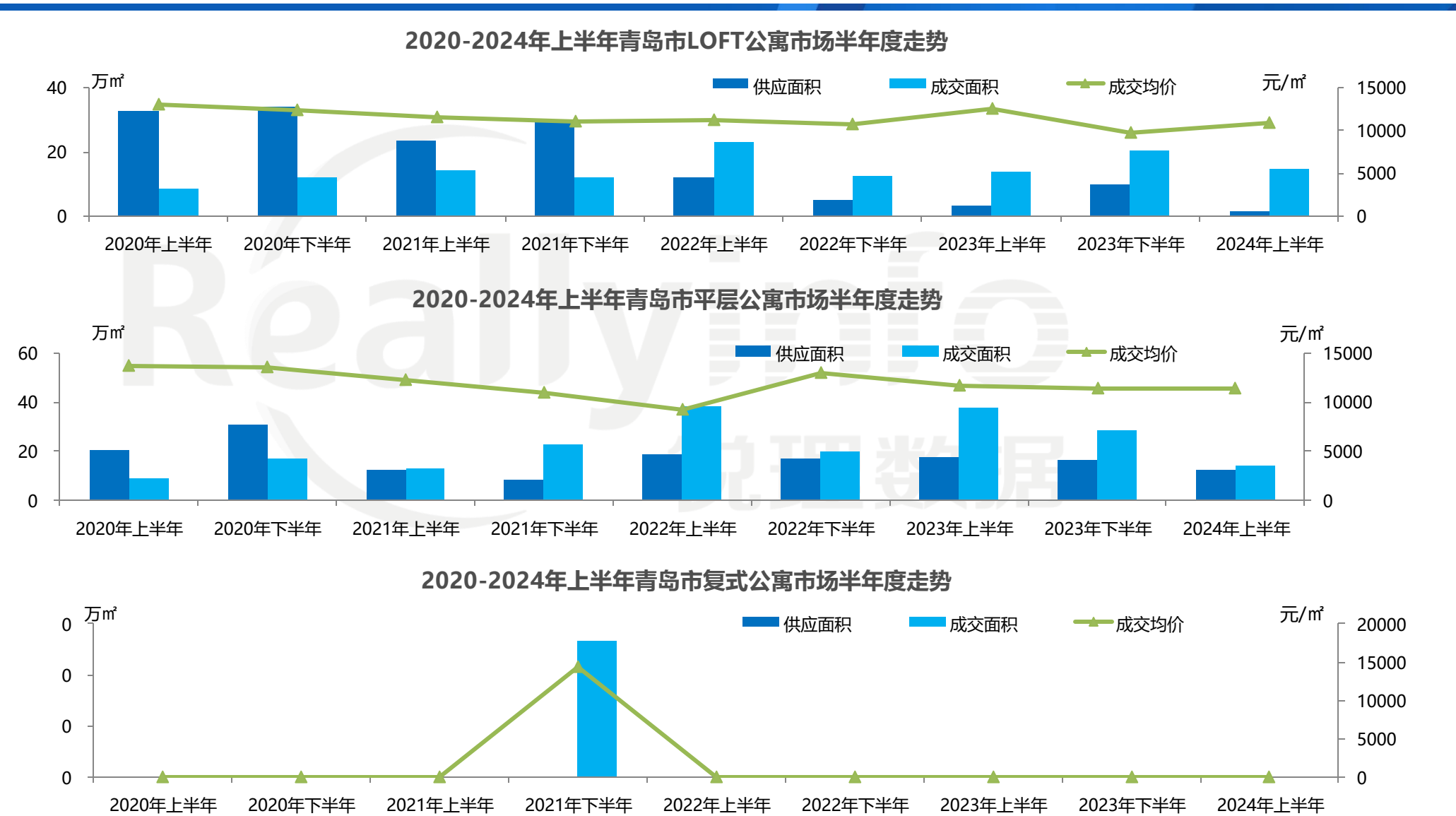
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【公寓产品结构分析】2024年上半年平层公寓供求平稳，成交量略高于LOFT公寓



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

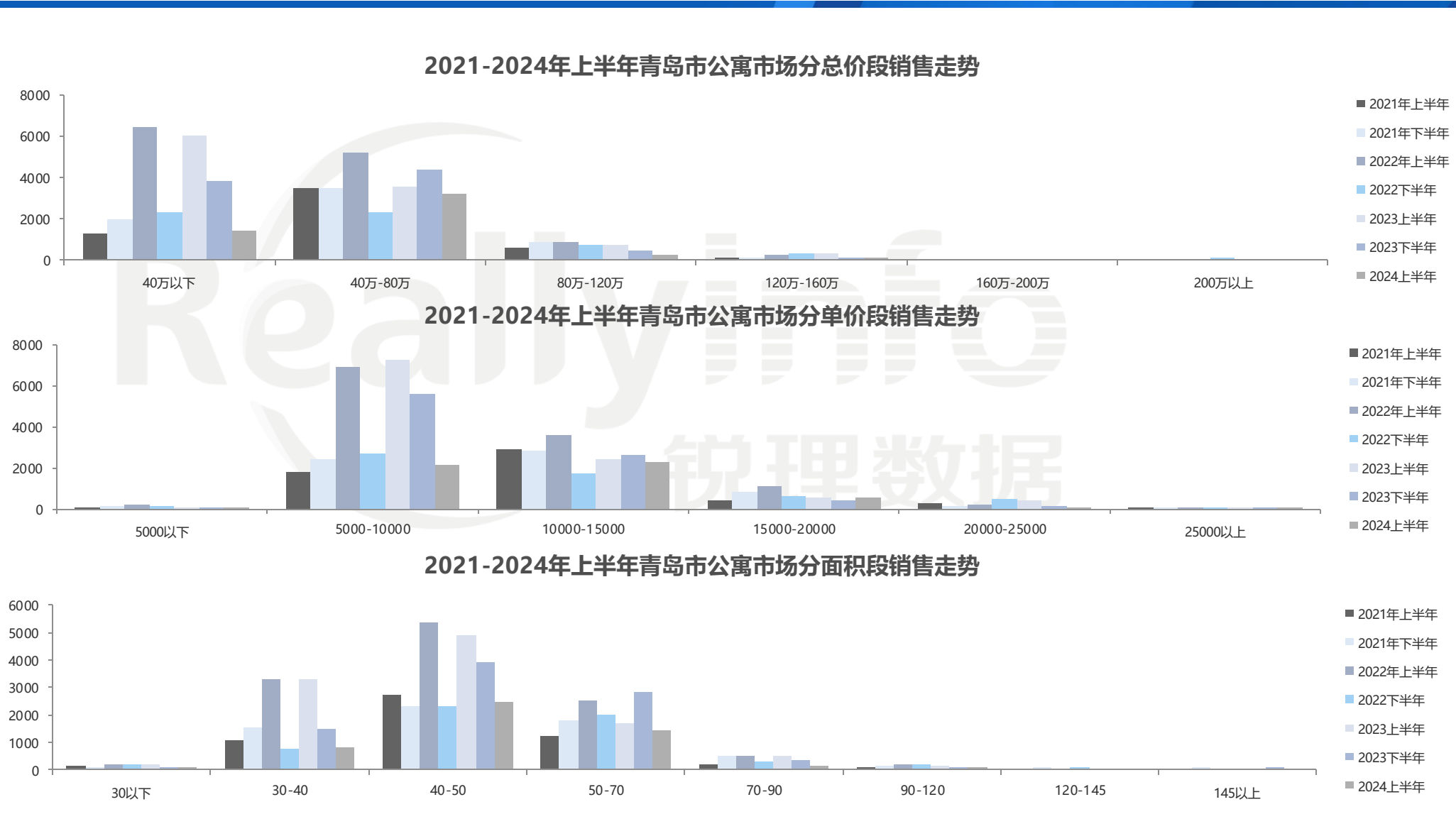
企业表现

总结展望



电话：
0532-80936157

【公寓维度分析】40-80万总价段产品销量相对较好，1-1.5万/m²单价产品为成交主力，40-50 m²产品销量最大



【公寓市场排行榜】2024年上半年，公寓市场入榜销售项目多数为集中网签项目，奥园首府壹号位居销售套数榜首、金茂中欧国际城位居销售面积榜首、都市港湾位居销售金额榜首

2024年上半年公寓销售套数排行榜

排名	项目名称	区域	销售套数	销售面积(万㎡)
1	奥园首府壹号	胶州市	465	2.06
2	金茂中欧国际城	高新区	360	3.66
3	都市港湾	原黄岛区	352	2.74
4	青岛科技创新园	原四方区	229	0.99
5	华润国际海洋智区	胶南市	219	0.74
6	绿地海外滩	原四方区	218	1.21
7	中国铁建中心	原四方区	207	1.11
8	北岸雅居	城阳区	154	0.72
9	保利红岛湾	高新区	149	1.05
10	远洋万和城	原市北区	146	0.64

2024年上半年公寓销售面积排行榜

排名	项目名称	区域	销售面积(万㎡)	销售套数
1	金茂中欧国际城	高新区	3.66	360
2	都市港湾	原黄岛区	2.74	352
3	奥园首府壹号	胶州市	2.06	465
4	绿地海外滩	原四方区	1.21	218
5	中国铁建中心	原四方区	1.11	207
6	保利红岛湾	高新区	1.05	149
7	青岛科技创新园	四方区	0.99	229
8	华润国际海洋智区	胶南市	0.74	219
9	北岸雅居	城阳区	0.72	154
10	崂山七英里	崂山区	0.68	2

2024年上半年公寓成交额排行榜

排名	项目名称	区域	销售金额(亿元)
1	都市港湾	原黄岛区	3.34
2	金茂中欧国际城	高新区	3.01
3	绿地海外滩	原四方区	1.71
4	青岛科技创新园	原四方区	1.50
5	奥园首府壹号	胶州市	1.30
6	中国铁建中心	四方区	1.28
7	海信辽阳路7号	原市北区	1.09
8	保利红岛湾	高新区	1.06
9	崂山七英里	崂山区	0.83
10	卓越屿海	原黄岛区	0.81

06 企业表现

截至2024年上半年，海信商品房销售金额超56.04亿居首，金茂业绩34.30亿次之且位居全市商品房销售套数&面积榜榜首

- ① 入青步伐
- ② 排行榜
- ③ 土地储备

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望



电话：
0532-80936157

【入青步伐】土地市场分化，市场竞争加剧，2023年东营海通入青



【商品房排行榜】截至2024年年中，青岛TOP10房企门槛为16亿元，海信业绩超56亿居首，金茂位居商品房销售套数和面积榜首

重点企业商品房销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	中国金茂	2463
2	北岸置业	2277
3	海信地产	2241
4	保利发展	1498
5	和达集团	1450
6	华润置地	985
7	天一仁和	949
8	融创中国	941
9	城发投资集团	838
10	市北城发	823

重点企业商品房销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	中国金茂	27.02
2	海信地产	26.57
3	保利发展	17.07
4	和达集团	16.71
5	北岸置业	15.95
6	华润置地	13.68
7	融创中国	13.46
8	天一仁和	11.82
9	瑞源集团	11.59
10	君一控股	10.63

重点企业商品房销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	海信地产	56.04
2	中国金茂	34.30
3	瑞源集团	27.93
4	天一仁和	26.27
5	华润置地	22.66
6	和达集团	22.63
7	保利发展	22.50
8	君一控股	19.99
9	鲁信置业	19.88
10	银丰地产	16.38

备注：融创包含东方影都、维多利亚湾、腾讯双创小镇业绩

【商品住宅排行榜】海信多盘布局，位居岛城住宅销售面积、销售金额榜首；金茂位居销售套数榜首

重点企业商品住宅销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	中国金茂	1818
2	海信地产	1613
3	和达集团	1331
4	保利发展	860
5	天一仁和	855
6	青特置业	722
7	融创中国	685
8	华润置地	654
9	中海地产	641
10	青铁置业	628

重点企业商品住宅销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	海信地产	21.64
2	中国金茂	19.28
3	和达集团	15.58
4	天一仁和	11.22
5	保利发展	9.97
6	融创中国	9.89
7	青特置业	9.70
8	华润置地	9.00
9	华新园	8.33
10	青铁置业	7.95

重点企业商品住宅销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	海信地产	46.58
2	天一仁和	25.65
3	中国金茂	24.14
4	和达集团	20.59
5	华润置地	16.91
6	华新园	15.24
7	中海地产	14.34
8	万科地产	13.77
9	保利发展	13.23
10	兴华建设集团	13.01

备注：融创包含东方影都、维多利亚湾、腾讯双创小镇业绩

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

【商办类排行榜】商办类产品房企TOP10门槛4.28亿元，瑞源位居销售面积&销售金额榜榜首，市北城发位居销售套数榜榜首

重点企业商办类销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	市北城发	757
2	中国金茂	645
3	保利发展	632
4	城发投资集团	628
5	海信地产	628
6	奥园地产	486
7	瑞源集团	440
8	绿地集团	332
9	华润置地	331
10	君一控股	329

重点企业商办类销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	瑞源集团	9.20
2	中国金茂	7.74
3	保利发展	6.84
4	君一控股	6.46
5	银丰地产	5.52
6	海信地产	4.93
7	市北城发	4.77
8	华润置地	4.68
9	城发投资集团	4.19
10	北岸置业	3.96

重点企业商办类销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	瑞源集团	21.82
2	中国金茂	10.16
3	君一控股	9.51
4	海信地产	9.46
5	保利发展	9.12
6	市北城发	8.61
7	鲁信置业	7.15
8	银丰地产	6.59
9	华润置地	5.75
10	北岸置业	4.28

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望



电话：
0532-80936157

【商业排行榜】瑞源商业分别以销售套数190套、成交面积5.98万 m²、销售金额16.31亿元
位居销售套数、销售面积和销售金额三榜榜首

重点企业商业销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	瑞源集团	190
2	世茂集团	175
3	君一控股	168
4	保利发展	158
5	城建集团	152
6	万科地产	130
7	海信地产	124
8	中国铁建	122
9	和达集团	110
10	绿地集团	107

重点企业商业销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万 m²)
1	瑞源集团	5.98
2	君一控股	3.06
3	保利发展	2.17
4	金地集团	1.91
5	中巍集团	1.86
6	融成置业	1.52
7	绿地集团	1.49
8	融创中国	1.41
9	城建集团	1.32
10	万科地产	1.26

重点企业商业销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	瑞源集团	16.31
2	君一控股	5.53
3	保利发展	4.43
4	中巍集团	3.28
5	绿地集团	2.32
6	金地集团	2.26
7	万科地产	2.03
8	中国金茂	1.91
9	融成置业	1.91
10	海信地产	1.89

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望



电话：
0532-80936157

【办公排行榜】写字楼市场相对低迷，旺销项目以打包销售、股东或政府回购为主要销售手段，
剩余散售项目销量一般

重点企业办公销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	市北城发	757
2	城发投资集团	622
3	中国金茂	556
4	海信地产	504
5	奥园地产	475
6	保利发展	474
7	瑞源集团	250
8	华润置地	247
9	首创置业	238
10	绿地集团	225

重点企业办公销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	中国金茂	6.74
2	银丰地产	5.43
3	市北城发	4.77
4	保利发展	4.67
5	城发投资集团	3.96
6	海信地产	3.87
7	华润置地	3.72
8	北岸置业	3.58
9	君一控股	3.40
10	瑞源集团	3.22

重点企业办公销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	市北城发	8.61
2	中国金茂	8.25
3	海信地产	7.58
4	鲁信置业	6.68
5	银丰地产	6.30
6	瑞源集团	5.51
7	保利发展	4.69
8	华润置地	4.39
9	君一控股	3.98
10	北岸置业	3.68

【公寓排行榜】金茂以金茂中欧国际城集中网签，占公寓市场成交份额大，位居销售面积和销
售金额榜榜首，奥园地产为销售套数榜榜首

重点企业公寓销售套数TOP10

排名	企业名称	销售套数
1	奥园地产	475
2	中国金茂	360
3	海信地产	264
4	保利发展	243
5	市北城发	229
6	华润置地	219
7	绿地集团	218
8	中国铁建	207
9	北岸置业	154
10	卓越集团	152

重点企业公寓销售面积TOP10

排名	企业名称	销售面积 (万㎡)
1	中国金茂	3.66
2	奥园地产	2.12
3	保利发展	1.51
4	海信地产	1.25
5	绿地集团	1.21
6	中国铁建	1.11
7	市北城发	0.99
8	华润置地	0.74
9	北岸置业	0.72
10	中巍集团	0.68

重点企业公寓销售金额TOP10

排名	企业名称	销售金额 (亿元)
1	中国金茂	3.01
2	海信地产	2.21
3	保利发展	1.75
4	绿地集团	1.71
5	市北城发	1.50
6	奥园地产	1.38
7	中国铁建	1.28
8	卓越集团	0.93
9	中巍集团	0.83
10	华润置地	0.71

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

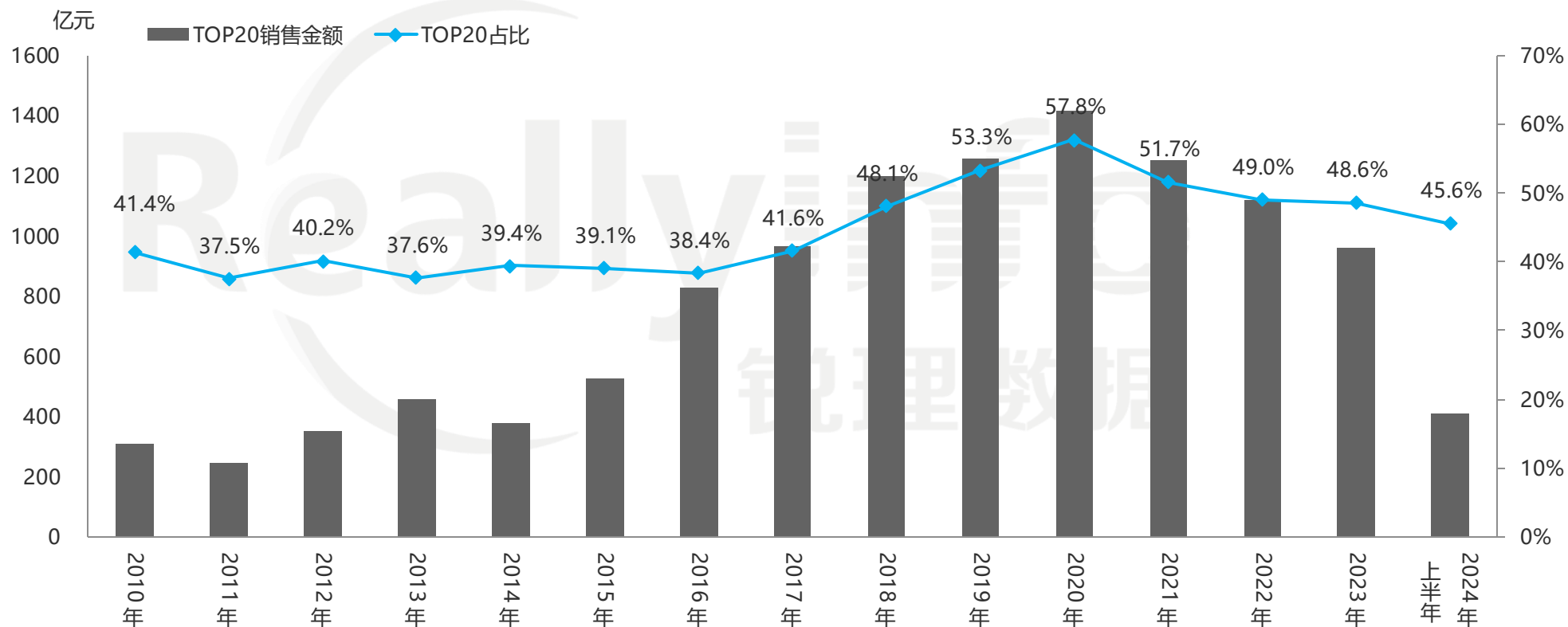
企业表现

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望

【房企TOP20】上半年TOP20品牌房企业绩明显下滑，虽有部分项目集中网签但整体份额占比较上年同期仍减少3个百分点

近十年TOP20商品房业绩及所占份额对比



宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

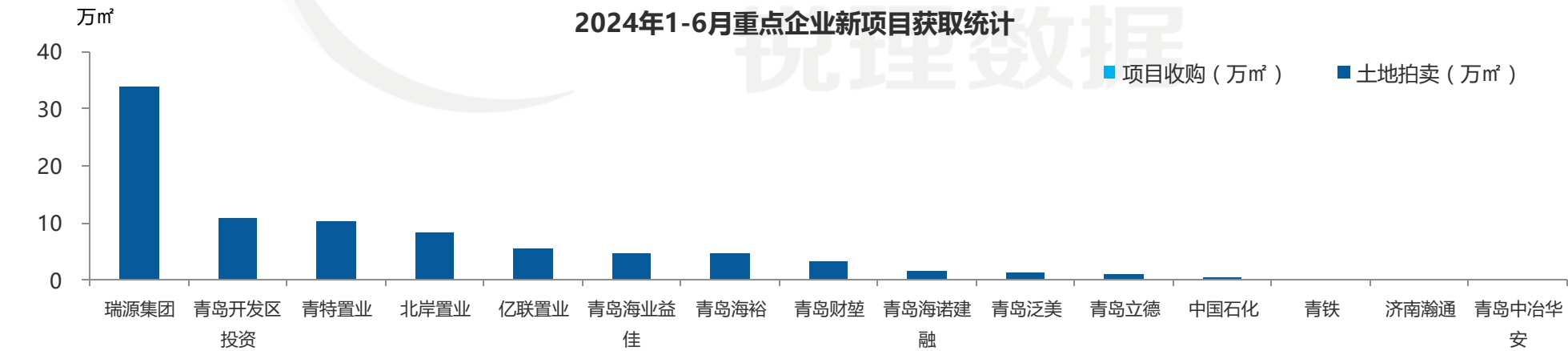
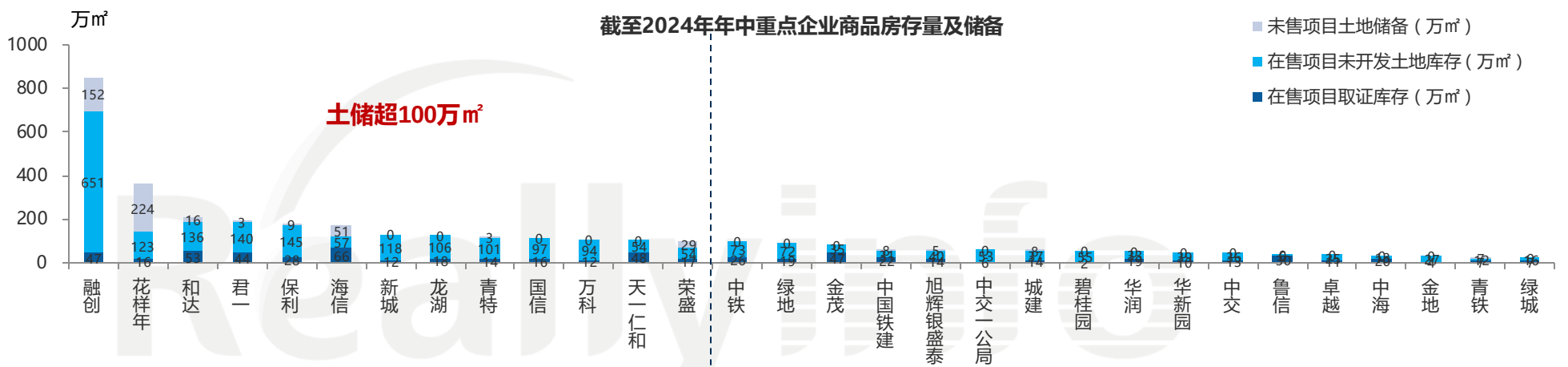
- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望



电话：
0532-80936157

【土地储备】截至2024年年中，岛城房企中融创的土地储备最为丰厚；上半年以青岛本土企业拿地为主，瑞源集团上半年拿地33.83万㎡，济南瀚通首进青岛



注：土地市场数据来源为中国土地市场网、青岛房地资源网，以政府出让公告及成交公告为准。

宏观环境
土地市场
商品房市场
住宅市场
商办市场

企业表现

- 入青步伐
- 排行榜
- 土地储备

总结展望



电话：
0532-80936157

【土地储备】当前重点房企的储备项目以西海岸、崂山区和城阳区居多，24年上半年青岛本土房企储备项目增加，海信、和达、北岸待开发项目较多

重点开发商土地储备项目一览

房企	项目名称	区域	占地 (万㎡)	总建面 (万㎡)	预计入市 时间	房企	项目名称	区域	占地 (万㎡)	总建面 (万㎡)	预计入市 时间
融创	融创龙瑞岛项目	即墨区	98.4	103.00	——	和达	和达国际金融中心	崂山区	1.04	14.26	2024年四季度
恒大	恒大天御龙湾	即墨区	45.67	64.30	——		和达棠玥	原四方区	2.08	7.29	2024年三季度
旭辉银盛泰	旭辉银盛泰辉盛岚庭	胶州市	3.32	5.31	——		和达棠悦	原胶南市	5.79	16.44	2024年四季度
青铁&保利	保利青铁和著理想地	原黄岛区	3.75	7.49	2024年三季度	青特	青特环城路商业项目	城阳区	0.64	1.41	2024年四季度
北岸	动投文澜悦	城阳区	4.29	9.44	2024年四季度		青特荟城路商业项目	城阳区	1.09	1.31	2024年四季度
	北岸瑾云	城阳区	5.22	9.90	2024年三季度	花样年	花样年田横岛项目	即墨区	151.59	223.67	——
	北岸白云山项目	城阳区	4.72	8.38	2024年四季度	荣盛	荣盛广场	胶州市	16.11	28.99	2024年四季度
海信	海信翡翠湾	原黄岛区	6.59	3.30	2024年四季度	亿联	亿联东李项目	李沧区	2.50	5.51	2024年四季度
	海信西海岸公司科技园	原黄岛区	9.26	13.89	2024年四季度	青岛海业益佳	王家村项目	崂山区	2.17	4.78	2024年四季度
	海信少海项目	胶州市	16.27	19.52	2024年四季度	瑞源	瑞源九顶山项目	原黄岛区	12.53	33.83	2024年四季度
	海信罗浮湾	原黄岛区	3.29	2.00	2024年四季度	青岛立德世嘉	洞庭山路项目	原黄岛区	0.92	1.01	2024年四季度
	海信019项目	崂山区	3.19	9.57	2024年四季度	青岛海诺建融	宁夏路125号项目	市南区	0.21	1.56	2024年四季度
	海信漓江东路项目	原黄岛区	6.27	8.28	2024年四季度						



07 总结展望

政策环境持续宽松，经济常态化低速增长，行业仍处探底期，国企收保租房、以价换量、以旧换新去库存

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望

【政策趋势】稳市场、防风险为房地产主基调，因城施策；青岛楼市政策持续放松，预计下半年扩大平台公司回购规模的同时刺激需求释放，促进楼市稳定发展

上半年各类政策利好下，市场开始出现一定积极变化：看房量有所提升，但尚未转化为实际成交；

下半年预计继续以价换量，促进需求转化，积极推动去库存

围绕“稳市场、防风险、促转型”总体目标，土地端从集中公告、集中发布改为分批次公布，给出市场缓冲，实现土地供应工作和市场需求的紧密对接，提高房企参与积极性。

整体
市场

区域
表现

双集中
影响

房企
表现

在土地端、市场端均有所放松，分区市结合存量情况和去化周期安排商品住房用地计划，降低房企经济压力，并通过降首付降利率等方式刺激购房需求，促进楼市平稳发展

土拍出让取消限价，回归市场；
当前市场持续筑底，房企推盘速度放缓；
通过平台公司的回购去库存，稳定房地产市场；各房企自身以价换量稳定资金链。

【青岛政策】5月底青岛出台新政：按区（市）认房不认贷，发放购房家电消费券等优惠政策措施，预计短中期仍将持续保持放松态势

- 3月●29日4月1日起青岛阶段性取消首套住房商贷利率下限
- 4月●2日推行“房票”制度，上浮公积金贷款额度，优化二手房“带押过户”流程，支持高品质住宅开发建设，以及取消首套住房商业贷款利率下限等
- 20日2024.5.20青岛市城阳区出台房地产“一揽子”政策：包括发放新建商品首次网签住房购置补贴、购买商办用房作为社区集体经济发展用房、城中村改造项目房票安置等一系列针对性政策
- 24日2024年5月22日至2024年12月31日，胶州市试行开展房地产市场“以旧换新”活动
- 5月●30日降首付降利率（首套商贷最低首付款比例调整为不低于15%，二套房最低首付款比例不低于25%；青岛商贷首套房贷利率3.45%，二套商业利率3.95%。）
- 31日推出了按区（市）“认房不认贷”、发放购房家电消费券、加快推行房票试点、加大公积金贷款支持力度等优惠政策措施
- 31日胶州市首付比例低至7.5%（首付的一半可缓交1-2年）。
- 6月●24日部分银行房贷利率调整：青岛首套房商贷利率3.25%，二套商业利率3.75%，三套商贷利率3.85%。



政策由松到紧，逐年严格

政策拐点，调控放松

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望

【住宅市场小结】上半年特价房、工抵房等大幅降价活动增加，且部分为核心区域热点项目部分楼座整体降价，对市场预期构成明显不良影响，下半年预计内卷加剧

春节后一季度需求有所释放，但小阳春不复，二季度在放开低价限签及行政干预下市场有所回升，实际下滑显著；预计下半年推盘放缓，**价格趋稳**

整体供销



区域表现



主城区竞争聚焦，产品持续分化
刚需预期较低，西海岸、城阳客户改善群扩大，区域内市场分化加剧
即墨、胶州预期短中期持续筑底

高价项目频出，产品控面积趋势明显
城市改善为主，**100-130m²市场主力**，**总价天花板突破**

主城区控面积、提货值为主
未来主城区主流改善为主，产品创新及多元化推盘、营销策略叠加提升流速

产品特征



房企特征



目前市场以头部房企市场份额为主，**主力份额贡献区为主城+城阳+西海岸，主城区份额回升**；预期市场调整期，**主力回归中心城区**，房企集中度持续上升

宏观环境

土地市场

商品房市场

住宅市场

商办市场

企业表现

总结展望

【商办市场小结】受经济大环境影响，个人投资意愿降低，商办市场将持续高压状态；核心区域虽有以价换量出现但整体稳健，外围区域多以回购支撑

商业市场

存量、市场竞争激烈、集中西海岸、城阳区及即墨区

- 市场竞争持续，各区域商圈发展核心化程度加深且存量高企，形成“核心商圈+区域中心”模式，新商业竞争格局逐步形成
- 2024年上半年以80-100m²、总价250-500万元产品主力成交；80-100m²面积产品市场占比较大，达14%
- 西城区因低价整售实现上半年的较好走量，散售市场相对低迷

公寓市场

小面积低总价主力成交、整体市场去化压力有所增加

- 2024年上半年量价回落，较2023年无多项目平台公司整栋回购，实际整体市场相对平稳
- 小面积、低总价产品主力成交，多控制在40-50m²
- 依托于政府积极支持平台公司收购存量房源发展保租房的政策，公寓凭借产品及配套受青睐

办公市场

产业招商持续促需求、城阳区（含高新）和西海岸为市场发展方向

- 城市办公市场呈现“北城+主城+西城”东西环湾发展态势
- 城阳、崂山、胶南为销售主力，主城区具有较强价格实现度，高新区存量较大，压力凸显
- 主城区依托其地段产业发展集聚成熟优势，城阳区和西海岸依托于工业互联网等产业逐步引进的良好发展前景实现走量
- 目前市场存量高位，去化对整售依赖性强，办公物业投资低迷，实际去化周期较长，整体市场竞争较为激烈

锐理 (中国) 是一家以数据和技术为基础，结合行业知识与经验，
为房地产企业及专业人士**提供全方位服务**的高科技企业。
锐理关注**房地产产业链条上下游各环节**，为开发商、供应商提供深度合作的平台

10 余家分支机构

业务布盖 **34+** 城市

200 余名员工

地产大数据

顾问策划

房大虾经纪人

新媒体品牌运营

智慧社区解决方案

- 国家高新技术企业
- 双软认证企业

国际领先的
大数据专利技术 **4** 项

软件著作权 **26** 项



锐理数据

城市之眼

以城市为载体，通过城市可视化、AI报告、城市多维研究模型等分析，为各种城市研究及产业发展决策提供全方位的直观分析平台！

专题地图

根据客户需求将数据用地图的形式进行展示，从地图上就能直观判断每一个区域、板块的供销存价、市场活跃度



RAP房地产数据监控系统

实际监控各城市每一宗土地供应与成交情况、实时监控每个楼盘每一套房间的交易，并可灵活查询、统计分析。

定制化周月报

根据客户或项目需求，定期监测相关市场及竞品的产品、营销、交易动态，形成定期报告。

【主题服务】

定位咨询

项目定位、产品定位、主题概念

投资研判

城市进入、拿地分析、可行性研判

专题研究

客户研究、产品研究、企业发展策略



住宅地产

以居住类物业为主，包括大盘开发

商业地产

商业、写字楼、公寓、综合体

主题地产

旅游地产、养老地产、工业地产.....

【涉及物业范围】

专业·资讯服务

行业资讯报道、市场热点追踪、发展趋势研判；土地资源整合、项目价值剖析、产品深度解构等

全面·社群覆盖

锐理数据全国75个微信群,22个QQ群（大部分500人/群）整合运营推广，强势覆盖行业10万+主流人群



精准·线下活动

城市/土地/产品推介、研究报告发布、行业高端论坛、主题研究沙龙、大咖公开课等

立体·推广平台

锐理数据微信公众号（@锐理数据、@重庆锐理数据、@昆明锐理、@青岛锐理、@烟台锐理）、《锐理房地产内参》、锐理地产网、锐理数据头条号、锐理数据一点号、锐理学堂·公开课等



一大中心 / 成都

其他重点城市

重庆、青岛、长沙、烟台、西安、南京、杭州、昆明、贵阳等

百城计划已正式启动！

THANKS !

本报告的数据来源：青岛网上房地产、青岛市国土交易中心、青岛市统计局等，均由锐理数据平台收集整理分析，结果解释权归锐理所有。

- 若有任何疑问，请致电：0532-80936157；
- 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！



- 网址：<http://qd.rap114.com>（青岛锐理房地产研究策划与市场监控平台）
- QQ群：210907618、108783865（锐理青岛房地产市场群）、333029091（锐理青岛土地交流群）；
- 锐理数据官方网站：<http://qd.dcq.cn/>或直接通过微信输入锐理微信号：[qingdaoruilishuju](https://www.qq.com/qqsearch/search?search=qingdaoruilishuju)；
- EMAIL:632540558@qq.com；
- 锐理青岛办公地址：青岛市原市北区福州路万科中心A座503室