



爱与数据同行！

(本报告仅供行业内部参考使用)

青岛房地产市场月度简报

2024年9月份

青岛锐理数据

CONTENT

目录

1.市场综述

2.行业资讯

3.宏观市场

4.土地市场

5.商品房市场

6.项目关注

7.二手房市场

01 市场综述

1 市场综述

央行宣布降低存量房贷利率，二套房最低首付比例降至15%；青岛开展收购存量商品房工作出台新政 涉及室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等；

市场供需9月商品房市场新增3135套，约50万平，面积环比增加111%，同比下降59%；成交10492套，约129万平，面积环比增加72%，同比下降22%；成交均价15464元/平，环比上涨17%，同比上涨14%。截至月末全市商品房存量3154万 m^2 ，去化周期缩短至28个月。

市场综述

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

政策

经济

土地

住宅

市场

政策利好叠加，预期止跌回稳

经济整体稳定，投资降幅趋稳

土地市场平淡，三批陆续成交

市场供需活跃，成交价格上涨

房企加推趋缓，去化率为一成

市场综述

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

【行业速递】

- 全国资讯：自然资源部：健全盘活存量土地和低效用地政策体系；国家发改委：配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、加快保障性住房建设等具体政策措施；央行下调金融机构存款准备金率0.5个百分点；央行宣布降低存量房贷利率，二套房最低首付比例降至15%；
- 青岛资讯：青岛开展收购存量商品房工作 收购价格以同地段保障房重置价格为参考上限；青岛出台新政 涉及室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等；青岛保障性住房建设传来新消息 定价约为商品房60%，现房配售；9140元/㎡成交!国信&市北城发斩获市北海珊毛衫厂地块；环海湾3.97亿斩获盐滩改造地块 | 荣泰5107元/㎡摘得西海岸海王路以北地块；

【土地概况】

- 土地供需：本月供应2宗土地，建面4.89万㎡，集中于原胶南和城阳。成交3宗，总建面9.53万㎡，位于原四方区和原胶南市。
- 土地结构：本月供应土地纯住宅和纯商业各半，成交均为纯住宅用地，成交土地体量均为5万㎡以下
- 土地价格：本月土地成交楼面地价8547元/㎡，溢价率0%

【商品房市场】

- 市场供需：9月商品房市场新增3135套，约50万平，面积环比增加111%，同比下降59%；成交10492套，约129万平，面积环比增加72%，同比下降22%；成交均价15464元/平，环比上涨17%，同比上涨14%。分区域看，城阳区供应首位，原胶南成交冠军，原胶南、原黄岛、城阳区为供销热点区域。
- 存量去化：截至月末全市商品房存量3154万㎡，去化周期缩短至28个月。各区域中，原胶南市库存最高，崂山、城阳、平度去化压力低

市场综述

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

【住宅市场】

- 市场供需：9月商品住宅市场新增2182套，约28万平，面积环比增加33%，同比下降61%；成交7270套，约96万平，面积环比增加54%，同比下降15%；成交均价16340元/平，环比上涨23%，同比上涨16%。分区域看，城阳区供应首位，原胶南成交冠军，原胶南、原黄岛、城阳区为供销热点区域。
- 存量去化：截至月末商品住宅市场存量为1607万平，去化周期为19个月。各区域中，胶州、原胶南库存最多，市南区去化周期最长

【别墅市场】

- 9月份全市别墅市场新增供应61套，约1.15万平，面积环比减少59%，同比增加50%；销售543套，约10.27万平，面积环比增加494%，同比增加167%；成交均价22596元/㎡，价格环比上涨15%，同比上涨7%。截至9月底，全市别墅存量为124.85万平，去化周期为22个月。

【商业市场】

- 9月份全市商业市场新增456套，约5.7万平，面积环比增加281%，同比下降34%；销售1146套，约10.8万平，面积环比增加117%，同比下降2%；成交均价16985元/平，环比上涨2%，同比上涨10%。截至9月底，全市商业市场存量667万平，去化周期缩短至73个月

【办公市场】

- 9月份全市办公市场新增439套，约15.3万平，面积同比下降51%；销售461套，约11.6万平，环比增加124%，同比下降41%；成交均价9842元/平，环比上涨14%，同比下降27%。截至9月底，全市办公市场存量581万平，去化周期延长至47个月。

【公寓市场】

- 9月份全市公寓无新增供应；销售1318套，约6.42万平，环比增加264%，同比减少72%；成交均价9593元/平，环比下跌29%，同比上涨5%。截至9月底，全市公寓市场存量为254.13万平，去化周期缩短至51个月。

市场综述

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

【开盘监控】

□ 9月总计7个项目加推，共推出698套房源，去化71套，去化率10%

【营销活动】

□ 锐理数据监测2024年9月份全市项目营销主题多以主题活动、优惠促销等为主

【二手房市场】

□ 9月新增挂牌0.8万套，其中黄岛区为新增主力区域，新增2342套；9月成交4637套，46.97万 m^2 ；其中黄岛区成交1231套领跑全市销量；9月末，青岛市累计挂牌54.22万套，挂牌价格16300元/ m^2

02 行业资讯

自然资源部：健全盘活存量土地和低效用地政策体系

国家发改委：配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、加快保障性住房建设等具体政策措施

央行宣布降低存量房贷利率，二套房最低首付比例降至15%

青岛开展收购存量商品房工作 收购价格以同地段保障房重置价格为参考上限

青岛出台新政 涉及室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等

青岛保障性住房建设传来新消息 定价约为商品房60%，现房配售

1 资讯概览

2 重点资讯

资讯速递

行业资讯

• 资讯概览

• 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

周日	周一	周二	周三	周四	周五	周六
1	2	3	4	5	6	7
	✓ 青岛市住房和城乡建设局公布七项实事项目最新进展：20个城中村改造刷新“进度条”	✓ 9140元/㎡成交!国信&市北城发斩获市北海珊毛衫厂地块		✓ 央行：降准降息等政策调整还需要观察经济走势		
8	9	10	11	12	13	14
	✓ 国家正式批复，青岛建设国际航运中心进入“加速期” ✓ 青岛四批次拟供地清单发布 仅出让4宗18万㎡，出让时间9月9日-12月9日		✓ 市北区2024年租赁型人才住房配租公告共计424套房源		✓ 央行报告：前八个月住户部门中长期贷款增加1.31万亿元	✓ 国家统计局：房地产市场仍然具有较大潜力和空间 ✓ 青岛开展收购存量商品房工作！收购价格以同地段保障房重置价格为参考上限
15	16	17	18	19	20	21
			✓ 市北区洛阳路片区SF1204-02地块规划调整	✓ 国家发改委：配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、加快保障性住房建设等具体政策措施 ✓ 自然资源部：健全盘活存量土地和低效用地政策体系	✓ 城阳区2024年第二批人才购房券申领报名 ✓ 张村河南岸最新控规发布 多宗地块用地性质有调整	
22	23	24	25	26	27	28
	✓ 青岛出台新政 涉及室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等	✓ 央行官宣降低存量房贷利率0.5个百分点左右！二套房首付比例降至15%	✓ 青岛保障性住房建设定价约为商品房60%，现房配售	✓ 政治局会议：促进房地产市场止跌回稳	✓ 下调金融机构存款准备金率0.5个百分点	
29	30					
✓ 央行重磅新政“四连发”：涉调整存量房贷利率、降低首付比等						
				政策法规	宏观经济	市场动态
					城市规划	土地
						金融

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

全国——自然资源部：健全盘活存量土地和低效用地政策体系

9月19日，自然资源部副部长、国家自然资源副总督察刘国洪在国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示，城乡融合发展是中国式现代化的必然要求，城乡建设发展离不开土地要素的保障。



国务院新闻办公室定于2024年9月19日（星期四）上午10时举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，自然资源部副部长、国家自然资源副总督察刘国洪和国家林业和草原局（国家公园管理局）副局长闫振出席介绍情况，并答记者问。中国网现场直播，敬请关注！

重点内容

主要内容：

9月19日，自然资源部副部长、国家自然资源副总督察刘国洪在国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示，城乡融合发展是中国式现代化的必然要求，城乡建设发展离不开土地要素的保障。

据刘国洪介绍，将按照三中全会部署，聚焦新型工业化、新型城镇化和乡村振兴战略实施，在严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线前提下，从三个方面深化土地制度改革，推动城乡土地资源更好地优化配置和高效利用，促进城乡共同繁荣发展。

一是，立足守住耕地保护红线，改革完善耕地占补平衡制度。

二是，立足高效衔接宏观政策与区域发展，完善建设用地管理制度。

三是，立足推动土地节约集约和高效利用，健全盘活存量土地和低效用地政策体系。

解析：

自然资源部通过健全盘活存量土地和低效用地政策体系，以及深入推进新一轮找矿突破战略行动，旨在推动土地资源的优化配置和高效利用，同时保障重要能源和矿产资源的国内供应。这些措施不仅有助于提升国家的资源自给率，还能促进经济的可持续发展。

- 资讯概览
- 重点资讯

全国——国家发改委：配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、加快保障性住房建设等具体政策措施

9月19日，国家发改委政策研究室主任、新闻发言人金贤东在发改委9月份新闻发布会表示，国家发展改革委将配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、常住地提供基本公共服务、随迁子女义务教育、加快保障性住房建设等具体政策措施。

国家发改委：配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、加快保障性住房建设等具体政策措施

2024年09月19日 17:19 来源：中国新闻网

A+ 大字体 A- 小字体

中新网9月19日电 国家发展改革委政策研究室主任、新闻发言人金贤东19日表示，国家发展改革委将配合推动相关部门研究提出户籍制度改革、常住地提供基本公共服务、随迁子女义务教育、加快保障性住房建设等具体政策措施。

9月19日，国家发展改革委召开9月份新闻发布会。会上，有记者问：下一步将如何推动新型城镇化战略五年行动计划各项任务落实？

金贤东表示，近期，国家发展改革委会同有关部门组织召开动员部署会，对落实国务院印发的《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》作出部署安排。未来五年，推进以人为本的新型城镇化，关键是要落实好《行动计划》，实施好新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等四大行动，为推动我国经济平稳健康可持续发展、推进中国式现代化建设提供有力支撑。下一步，将重点从3个方

重点内容

主要内容：

金贤东表示，近期，国家发展改革委会同有关部门组织召开动员部署会，对落实国务院印发的《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》作出部署安排。未来五年，推进以人为本的新型城镇化，关键是要落实好《行动计划》，实施好新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等四大行动，为推动我国经济平稳健康可持续发展、推进中国式现代化建设提供有力支撑。下一步，将重点从3个方面推动《行动计划》落实：

- 一是完善实施推进机制。
- 二是强化政策支持保障。
- 三是加强业务培训指导。

解析：

这些措施的实施将有助于推动我国新型城镇化进程，提升城镇化水平，促进经济社会的全面发展。

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

全国——央行宣布降低存量房贷利率，二套房最低首付比例降至15%

9月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会主要负责人介绍了金融支持经济高质量发展有关情况。多项重磅政策同时推出，加大货币政策调控强度，进一步支持经济稳增长。



中华人民共和国中央人民政府

www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱

首页 > 政策 > 解读

多项重磅政策！央行、金融监管总局、证监会最新发声

2024-09-24 15:45 来源： 中国政府网

字号：默认 大 超大 | 打印 | 分享 | 收藏

国务院新闻办公室今天（24日）上午举行新闻发布会，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会主要负责人介绍了金融支持经济高质量发展有关情况。多项重磅政策同时推出，进一步支持经济稳增长。

央行：

降低存款准备金率和政策利率，并带动市场基准利率下行

降低存款准备金率和政策利率。近期将下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元；在今年年内还将视市场流动性的状况，可能择机进一步下调存款准备金率0.25-0.5个百分点。

降低中央银行的政策利率，即7天期逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%调降至1.5%，同时引导贷款市场报价利率和存款利率同步下行，保持商业银行净息差的稳定。

降低存量房贷利率，统一房贷最低首付比例

引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。

统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。

将5月份人民银行创设的3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。

重点内容

主要内容：

中国人民银行主要负责人介绍，在房贷方面，将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。具体是：**引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。将全国层面的二套房贷最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。**

潘功胜在会上正式宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，并将对四项工作进行调整：

一是，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。

二是，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。

三是，将5月份人民银行创设的3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。

四是，将年底前到期的经营性物业贷款和“金融16条”这两项政策文件延期到2026年底。

解析：

央行此次宣布降低存量房贷利率和二套房最低首付比例至15%的政策组合拳，旨在减轻购房者的资金压力，刺激市场需求，进而推动房地产市场的稳定发展。这些措施不仅有助于提振市场信心，还有助于维护金融稳定和促进经济健康发展。

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

全国——政治局会议：促进房地产市场止跌回稳

9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议指出，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录

中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 中共中央总书记习近平主持会议

2024-09-26 13:08 来源：新华社

字号：默认 大 超大 | 打印 | 分享

中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 中共中央总书记习近平主持会议

新华社北京9月26日电 中共中央政治局9月26日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为，今年以来，以习近平同志为核心的党中央团结带领全国各族人民攻坚克难、沉着应对，加大宏观调控力度，着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构，经济运行总体平稳、稳中有进，新质生产力稳步发展，民生保障扎实有力，防范化解重点领域风险取得积极进展，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

会议指出，我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变。同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题。要全面客观冷静看待当前经济形势，正视困难、坚定信心，切实增强做好经济工作的责任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。

会议强调，要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资

重点内容

主要内容：

9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议指出，我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变。同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题。要全面客观冷静看待当前经济形势，正视困难、坚定信心，切实增强做好经济工作的责任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。

对于房地产方面，会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

解析：

本次首次在政治局会议中指出要“促进房地产市场止跌回稳”，进一步表明了当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。“止跌回稳”信号发出，非常明确要求各地做好稳市场交易和价格的工作。这也意味着四季度各地或有非常持续的重磅加码政策，以更好促进房地产市场止跌回稳。

- 资讯概览
- 重点资讯

全国——央行重磅新政“四连发”：涉调整存量房贷利率、降低首付比等

9月29日晚，中国人民银行（简称“央行”）发布四条重磅新政，包括完善商业性个人住房贷款利率定价机制、优化个人住房贷款最低首付款比例、优化保障性住房再贷款、延长部分房地产金融政策期限。

 **中国人民银行**
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	宏观审慎	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系
	金融科技	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	学术交流	征信管理	反洗钱	党建工作	
服务互动	政务公开	政策解读	公告信息	图文直播	央行研究	音频视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网谈文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2024年9月30日 星期一 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

中国人民银行有关负责人就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关问题答记者问

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2024-09-29 21:24:42

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2024-09-29 21:40:28

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2024-09-29 21:41:45

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2024-09-29 21:38:35

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

重点内容

主要内容：

9月29日晚，中国人民银行（简称“央行”）发布四条重磅新政，包括**完善商业性个人住房贷款利率定价机制、优化个人住房贷款最低首付款比例、优化保障性住房再贷款、延长部分房地产金融政策期限。**

在完善商业性个人住房贷款利率定价机制方面，央行指出，市场利率定价自律机制将发布倡议，引导**商业银行于2024年10月31日前开展一次存量房贷利率批量调整**。各商业银行将发布有关公告和批量调整细则，统一调降房贷利率在LPR基础上的加点幅度，并尽可能为借款人提供便利。

优化个人住房贷款最低首付款比例，对于贷款购买住房的居民家庭，**商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。**

在优化保障性住房再贷款方面，对于金融机构发放的符合要求的贷款，**中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。**

央行决定延长部分房地产金融政策期限。其中，《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中**支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日。**

青岛——青岛开展收购存量商品房工作 收购价格以同地段保障房重置价格为参考上限

□ 9月14日，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市住房和城乡建设局关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目的征集通告》，支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房进行配售或配租，现面向全市征集符合条件的项目。

重点内容

主要内容：

9月14日，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市住房和城乡建设局关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目的征集通告》，支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房进行配售或配租，现面向全市征集符合条件的项目。通知指出，此次征集范围是青岛市范围内已竣工验收、未出售的商品房（包括住宅、办公楼、商业营业用房等）项目。

收购用作配售型保障性住房的项目房源，房屋性质应为商品住房，建筑面积不超过120平方米；收购用作保障性租赁住房的项目房源，建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，原则上应为整栋或整单元。

收购价格以同地段保障性住房重置价格（即土地划拨成本和建安成本加不超过5%的利润）为参考上限。

解析：

间接保障了保障性住房需求者的利益。由于收购价格有上限参考，国有企业在收购后进行配售或配租时，保障性住房的成本相对可控，这有助于在满足保障性住房建设数量的同时，能够以相对合理的价格提供给有需求的居民，提高保障性住房的可负担性。



资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

青岛——青岛出台新政 涉及室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等

□ 9月23日，市政府新闻办召开新闻发布会，介绍《关于优化居住用地供应和规划管理措施》有关情况。市自然资源和规划局副局长庞兵锋、市自然资源和规划局总规划师胡雁、市自然资源和规划局开发利用处负责人毋嘉平出席发布会并回答记者提问。



重点内容

主要内容：

青岛市自然资源和规划局分别于今年3月、9月，先后出台了兩批《关于优化居住用地供应和规划管理措施》（以下简称《措施》），对我市新供居住用地开发建设给予土地规划政策支持，激发市场主体活力，优化营商环境，满足群众住房需求。

兩批《措施》从强化拟出让土地信息公开、优化商品住宅用地出让公告、调整竞买及出让价款支付方式、提前交地4个方面优化土地支持政策；从室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台、首层架空层、下沉空间等9个方面加强规划支持。优先鼓励在优质住宅用地中试点应用，引导房地产企业打造满足居民需求的“好房子”。

解析：

此次新政的出台，旨在优化居住用地供应和规划管理，满足居民对高质量居住空间的需求。通过室内挑空空间、户属空中花园、封闭式阳台等多方面的政策支持和规划创新，青岛不仅提升了居民的居住体验，也促进了房地产市场的健康发展。这些措施的实施，无疑将为青岛的房地产市场带来新的活力，为居民提供更多元化、高品质的居住选择。

青岛——青岛保障性住房建设传来新消息 定价约为商品房60%，现房配售

□ 9月25日，市政府新闻办召开新闻发布会，介绍我市配售型保障性住房建设供给情况。市住房城乡建设局党组成员、副局长、新闻发言人丁树更，市住房保障中心副主任陆杰荣，青岛城发集团安居投资有限公司董事长刘鹏出席发布会并回答记者提问。



重点内容

主要内容：

9月25日上午，市政府新闻办召开新闻发布会，介绍我市配售型情况。

一、建立健全体制机制，完善配套政策体系

1、在保障对象方面。我市保障性住房优先保障住房困难且收入不高的工薪收入群体，**具体标准为申请家庭应至少1人具有本市户籍，单身申请人应具有本市户籍，家庭人均住房建筑面积不超过13平方米。**

2、在建筹方式方面。配售型保障性住房由政府提供政策支持，采取划拨方式供地，**主要以建筑面积65-95平方米的中小户型为主，适量建设95平方米以上房源。**

3、在配售管理方面。销售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则确定，**约为同区域商品住房售价的60%。**

二、加快项目落地建设，构建保障房“好房子”建设模式

三、扎实推进轮候登记，开启“一站式”便民申请

解析：

青岛市在保障性住房建设方面的最新举措，不仅体现了政府对中低收入家庭的关心和支持，也为房地产市场的健康发展做出了积极贡献。通过现房配售和合理定价，青岛市保障性住房项目的推出，将为更多家庭提供优质的居住选择，同时也为拉动投资、消费提供了新的动力。

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

青岛——9140元/㎡成交!国信&市北城发斩获市北海珊毛衫厂地块

9月3日，位于市北区兴隆路以东、宜昌新苑以南的海珊毛衫厂地块上市。以9140元 / ㎡单价，37057.22万元总价的底价被青岛国信四方置业有限责任公司（国信&市北城发）成功拍得。海珊毛衫厂地块是2024年青岛第三批次土地出让中首发地块，也是继去年流拍后再次挂牌。地块占地面积17910.7㎡，容积率2.42，总建面43344㎡，其中出让住宅占地13410.7㎡，建面40544㎡（配建社区体育中心2050㎡），划拨教育用地占地4500㎡，建面2800㎡，建筑密度23%，绿地率35%。

青岛——国家正式批复，青岛建设国际航运中心进入“加速期”

9月9日，青岛市交通运输局发布消息：《青岛港总体规划（2035年）》获得交通运输部、山东省政府联合批复。新版总规从服务构建新发展格局、交通强国、海洋强国、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略，以及山东沿黄腹地经济社会发展全局的高度出发，提出将青岛港建成“世界一流强港、航运物流枢纽、区域经济引擎、魅力活力空间”的发展愿景。

资讯速递

行业资讯

- 资讯概览
- 重点资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

青岛——市北区洛阳路片区SF1204-02地块规划调整

9月18日，《市北区洛阳路片区SF1204 - 02地块控制性详细规划调整批前公示》发布。地块位于市北区商丘路以西、郑州路以北，因现状建筑结构老旧、规模不足，无法满足产业发展需求，拟结合产业升级改造，建设集研发、中试生产、总部办公于一体的产业综合体。拟将原规划SF1204 - 02地块分为SF1204 - 02 - 1和SF1204 - 02 - 2两宗用地，用地性质由科研用地调整为新型产业用地。

青岛——环海湾3.97亿斩获盐滩改造地块 | 荣泰5107元/m²摘得西海岸海王路以北地块

9月19日，青岛2024年第三批次土拍地块中的市北盐滩改造地块和原胶南城芯海王路以北地块上架拍卖。其中，市北盐滩改造地块被青岛环海湾明科置业有限公司成功拍得，成交单价8710元 / m²，成交总价约8.97亿；原胶南城芯海王路以北地块则被青岛荣海科技投资发展有限公司（荣泰）以总价约0.46亿、5107元 / m²单价拿下！两宗地块均为底价成交。

03 宏观市场

8月份国民经济运行总体平稳；房地产开发投资增速、全国商品房销售面积和金额、房企到位资金同比增速降幅均有所缩窄

- ① 经济运行
- ② 房价走势
- ③ 市场开发

资讯速递

行业资讯

宏观市场

- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

土地市场

商品房市场

项目关注

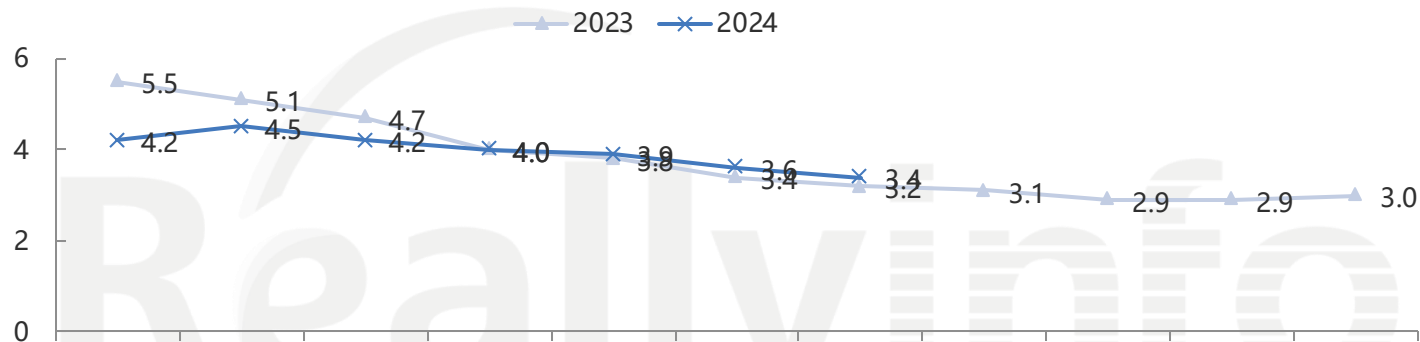
二手房市场



电话：
0532-80936157

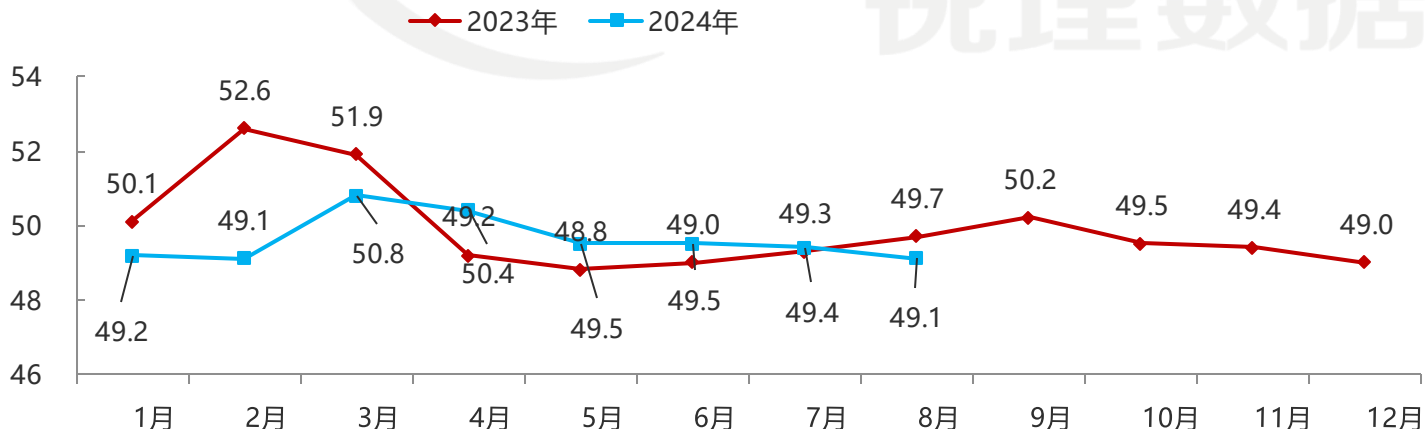
【固定资产投资、PMI】2024年1-8月份，全国固定资产投资同比增3.4%；2024年8月份，中国制造业采购经理指数有所下降。

•固定资产投资（不含农户）同比增速



□ 2024年1-8月份，全国固定资产投资（不含农户）329385亿元，同比增长3.4%；环比看，8月固定资产投资（不含农户）投资增长0.16%；增速比2024年1-7月份下降0.2个百分点。

•制造业采购经理指数走势



□ 2024年8月份，中国制造业采购经理指数(PMI)为49.1%，比上月下降0.3个百分点。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

土地市场

商品房市场

项目关注

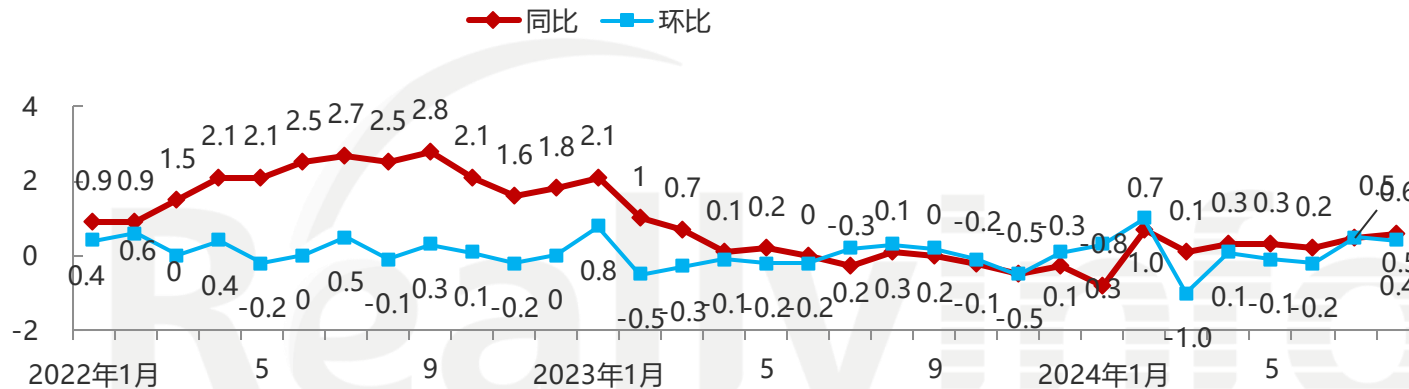
二手房市场



电话：
0532-80936157

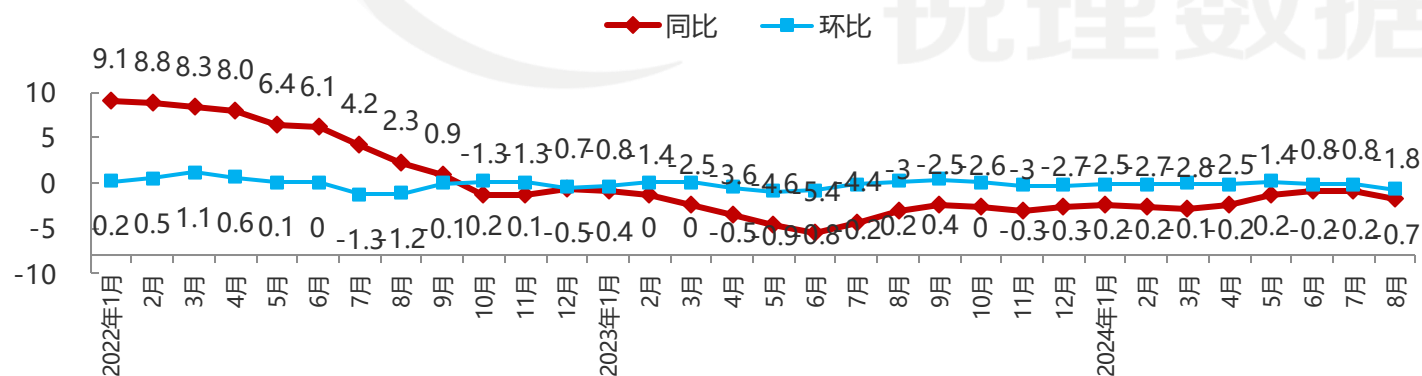
【CPI、PPI】 2024年8月，全国居民消费价格同比上升0.6，环比上升0.4%；全国工业生产者出厂价格同比下降1.8%，环比下降0.7%。

•全国居民消费价格涨跌幅



□ 2024年8月份，全国居民消费价格同比上升0.6%，环比上升0.4%。其中，城市同比上升0.6%，农村同比上升0.8%。

•工业生产者出厂价格涨跌幅

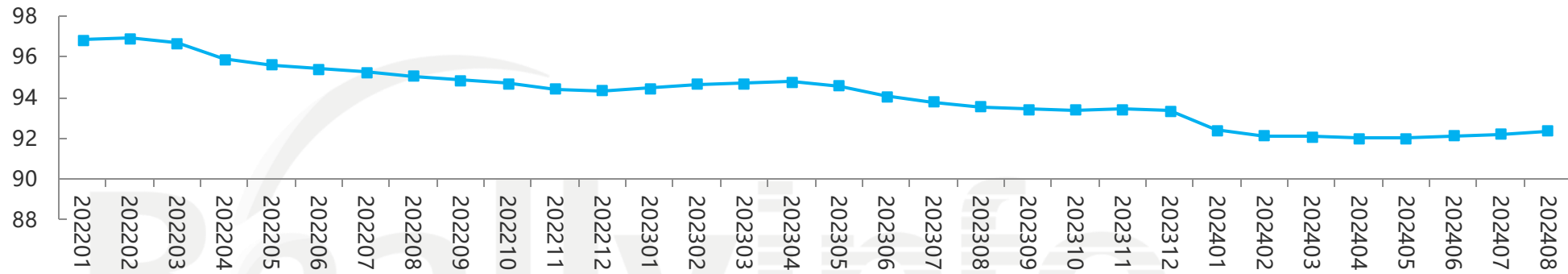


□ 2024年8月份，全国工业生产者出厂价格同比下降1.8%，环比下降0.7%。

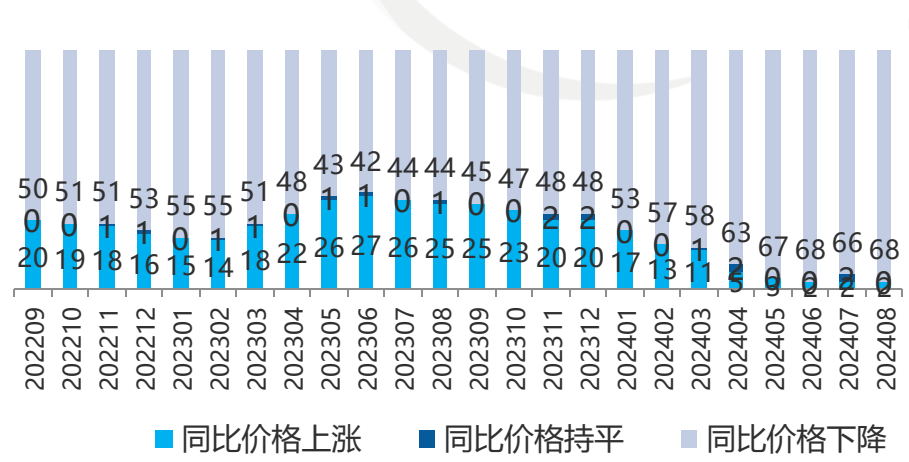
- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

【房地产指数】2024年8月我国房地产景气指数为92.35。2024年8月新建商品住宅价格同比下降城市68个；环比上涨城市2个，环比下跌城市67个

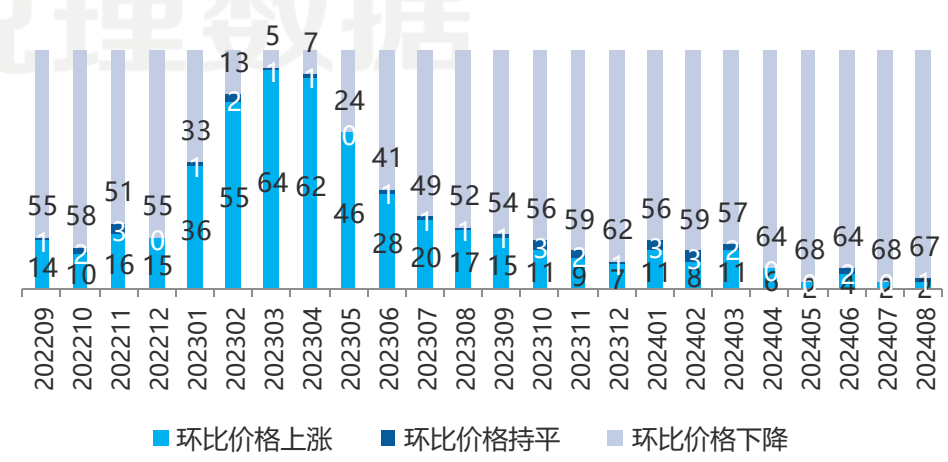
近两年我国房地产景气指数走势



近一年新建商品住宅价格同比变动幅度



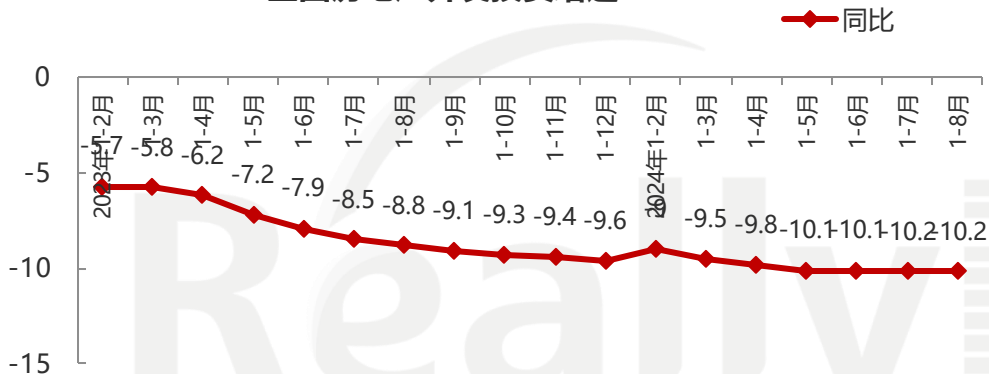
近一年以来新建商品住宅价格环比变动幅度



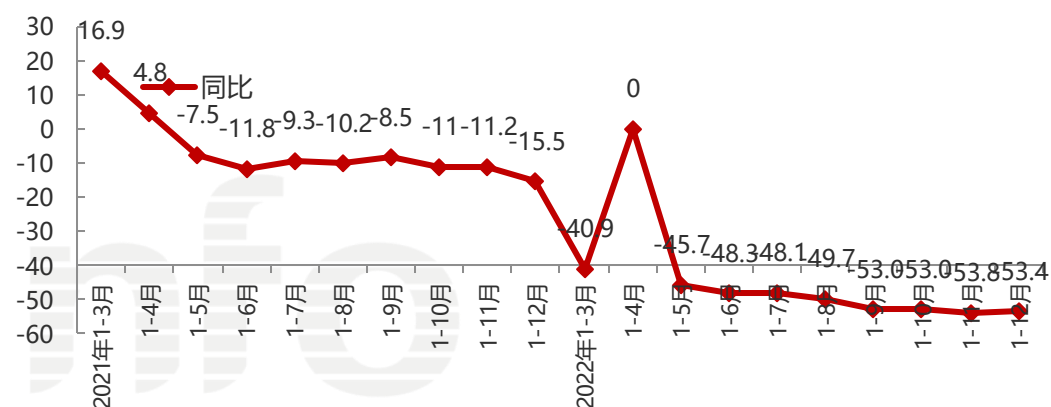
- 经济运行
- 房价走势
- 市场开发

【房地产指数】2024年1-8月，房地产开发投资增速、全国商品房销售面积和金额、房企到位资金同比增速降幅均有所缩窄

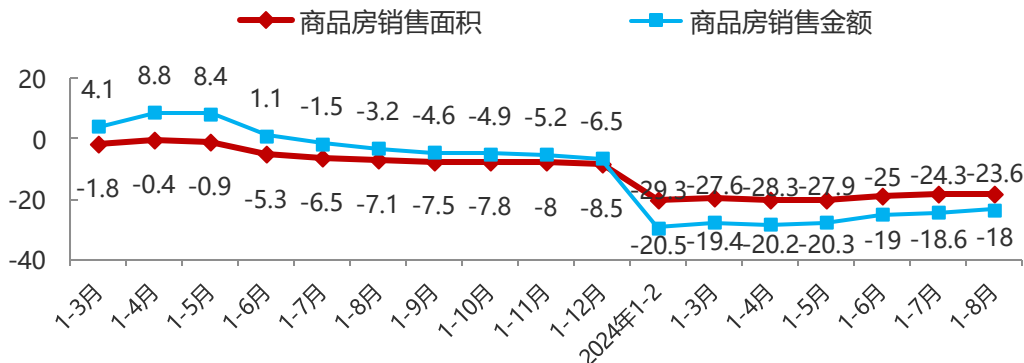
全国房地产开发投资增速



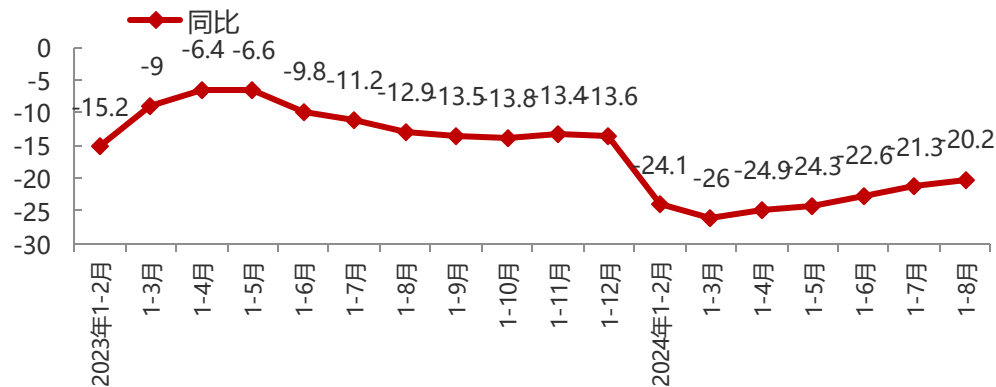
全国房地产开发企业土地购置面积同比增速



全国商品房销售面积及销售额同比增速



全国房地产开发企业本年到位资金同比增速



04 土地市场

本月供应2宗土地，建面4.89万m²，成交3宗，总建面9.53万m²。

- ① 整体市场
- ② 区域市场

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格

商品房市场

广告投放

项目关注

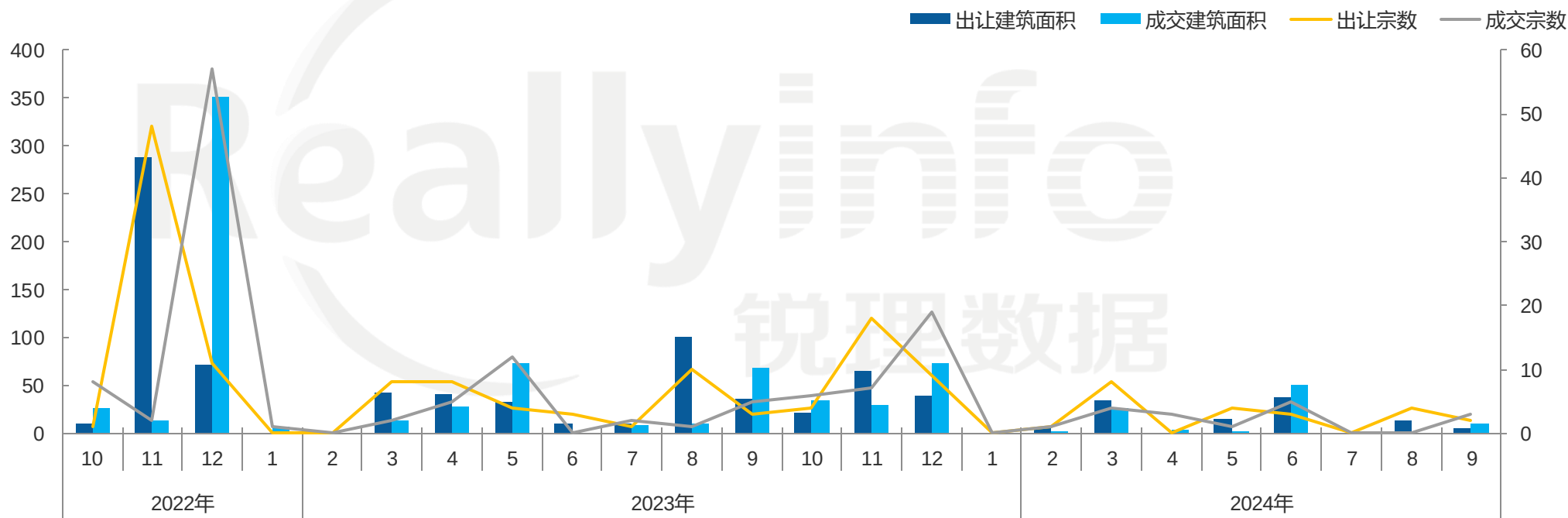
二手房市场



电话：
0532-80936157

【整体市场】 本月供应2宗土地，建面4.89万m²，成交3宗，总建面9.53万m²。

近两年全市土地供需对比月度走势



□ 9月土地市场供应2宗土地，建面4.89万m²，环比下降61%，同比下降86%；

□ 9月土地市场成交3宗土地，建面9.53万m²，同比下降86%。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格

商品房市场

广告投放

项目关注

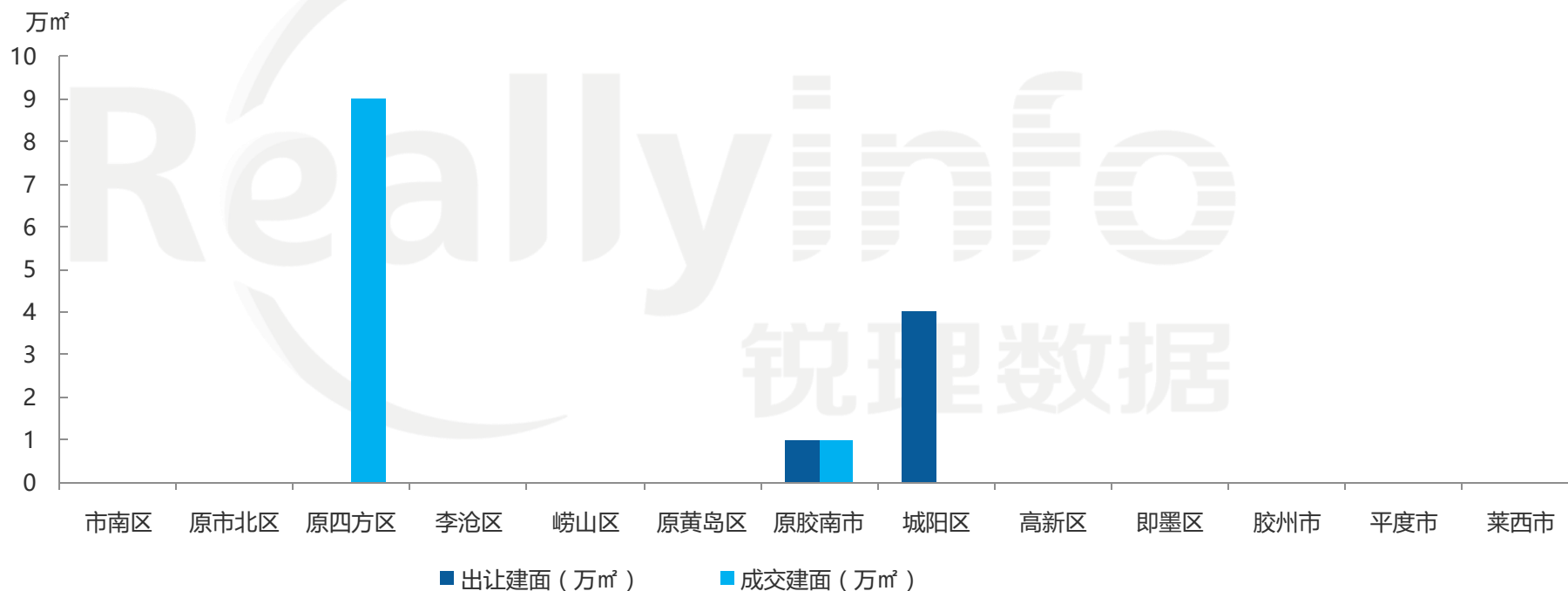
二手房市场



电话：
0532-80936157

【区域市场】 本月供应2宗土地，集中于原胶南和城阳，成交3宗，位于原四方区和原胶南市。

本月各区域土地供需情况



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格

商品房市场

广告投放

项目关注

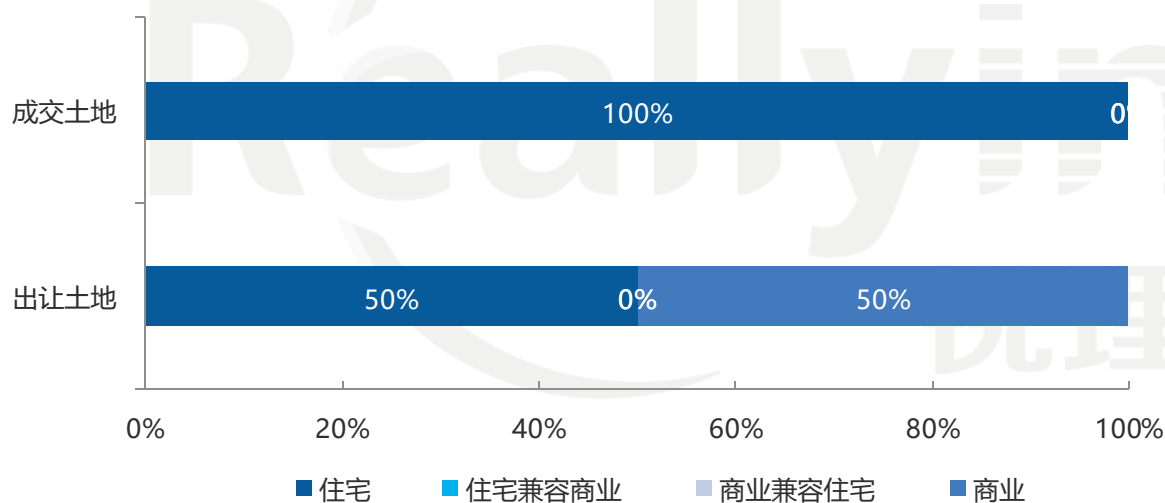
二手房市场



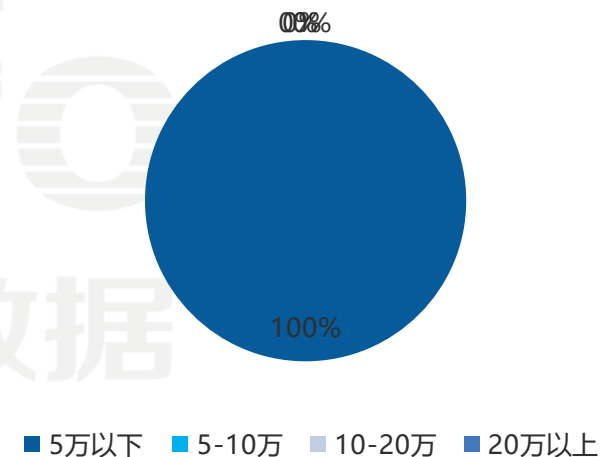
电话：
0532-80936157

【土地结构】 本月供应土地纯住宅和纯商业各半，成交均为纯住宅用地，成交土地体量均为5万m²以下。

2024年9月全市土地供需结构对比



2024年9月份招拍挂成交居住商业用地建面分布



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格

商品房市场

广告投放

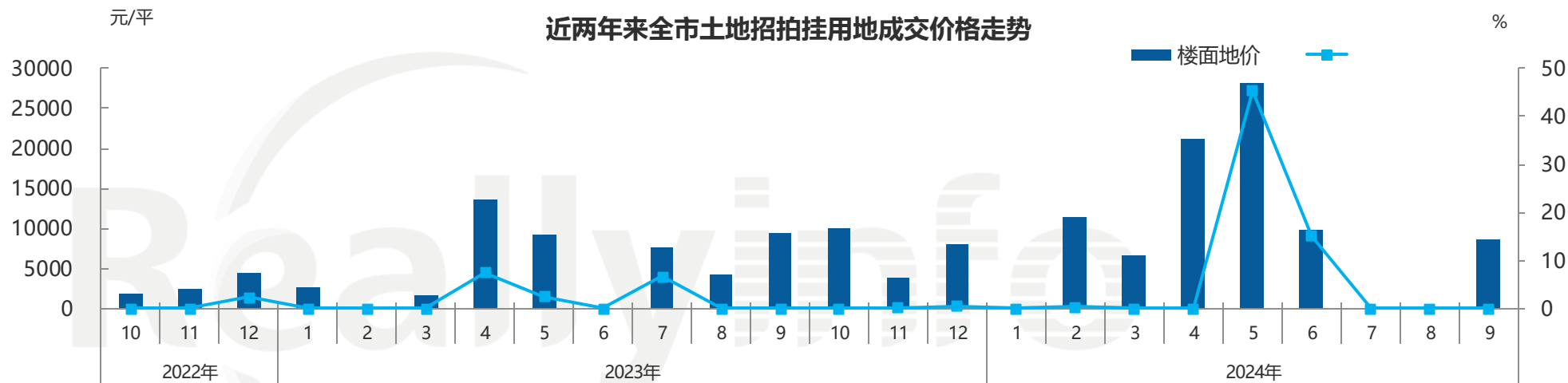
项目关注

二手房市场



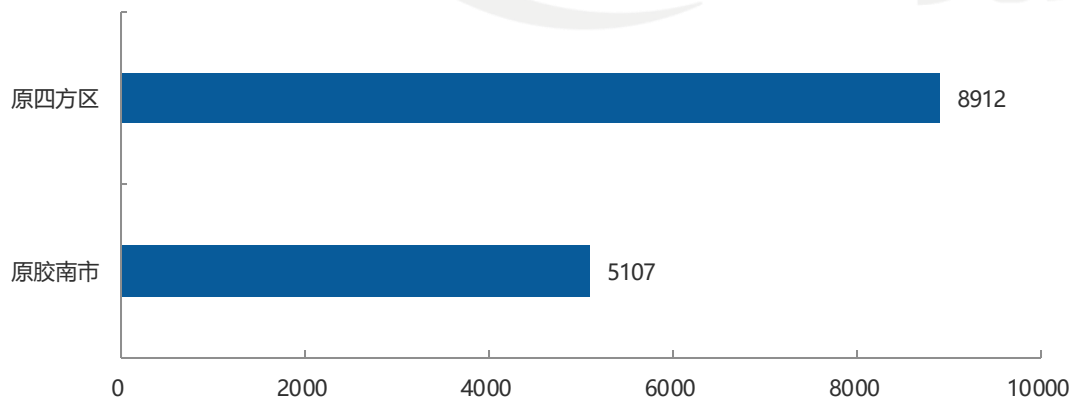
电话：
0532-80936157

【土地价格】本月土地成交楼面地价8547元/m²，溢价率0%

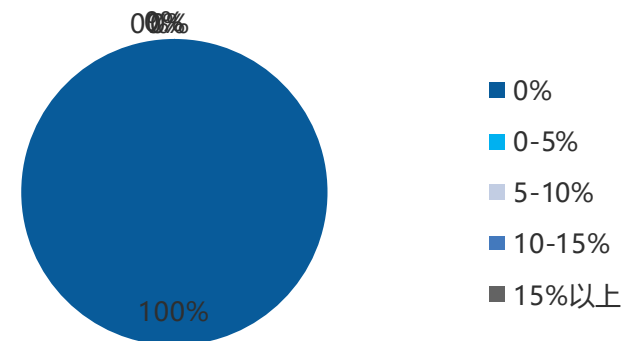


2024年9月份招拍挂居住商业用地楼面地价分布

单位：元/平



2024年9月份招拍挂出让居住商业用地溢价率分布



【成交排行榜】环海湾置业以4.56万m²和3.97亿元位居成交面积和金额

双榜首

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

- 整体市场
- 区域市场
- 成交结构
- 成交价格
- 排行榜

商品房市场

广告投放

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

□ 9月份企业成交土地面积排名

排名	企业名称	土地建面 (万平)
1	环海湾置业	4.56
2	国信集团	4.05
3	荣泰地产	0.91
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——

□ 9月份企业成交土地金额排名

排名	企业名称	总金额 (亿元)
1	环海湾置业	3.97
2	国信集团	3.71
3	荣泰地产	0.47
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——

□ 9月份成交土地楼面地价排名

排名	土地位置	楼面地价 (元/平)
1	市北区兴隆路以东、宜昌新苑以南 SF0702-65地块	9140
2	市北区四流南路以东、规划太康路以 北	8710
3	黄岛区海王路北、朝阳山路西	5107
4	——	——
5	——	——
6	——	——
7	——	——
8	——	——
9	——	——
10	——	——

05 商品房市场

本月商品房供销活跃，价格上涨

- ① 商品房市场
- ② 住宅市场
- ③ 别墅市场
- ④ 商业市场
- ⑤ 办公市场
- ⑤ 公寓市场

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

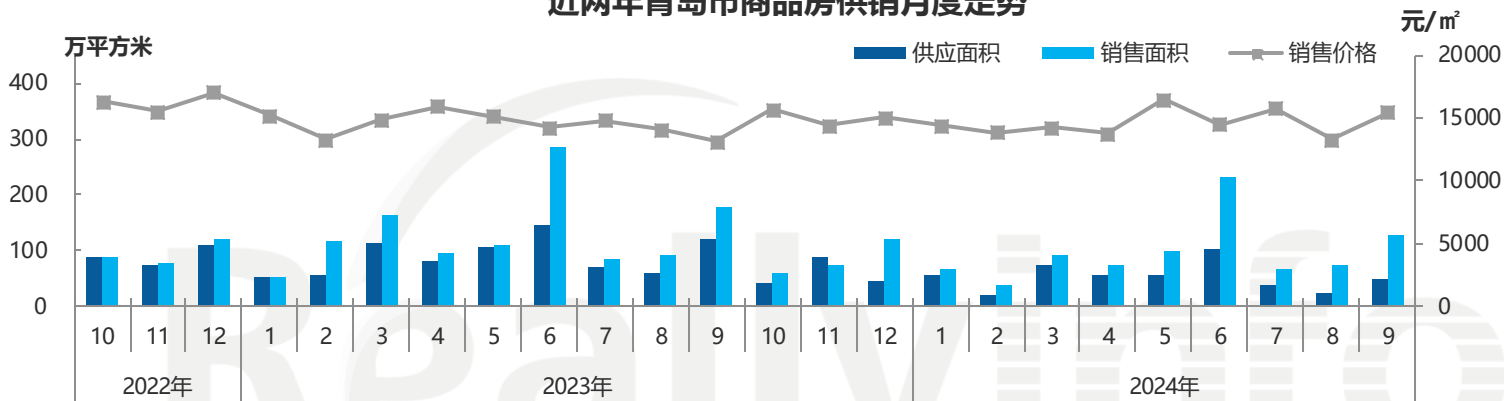
二手房市场



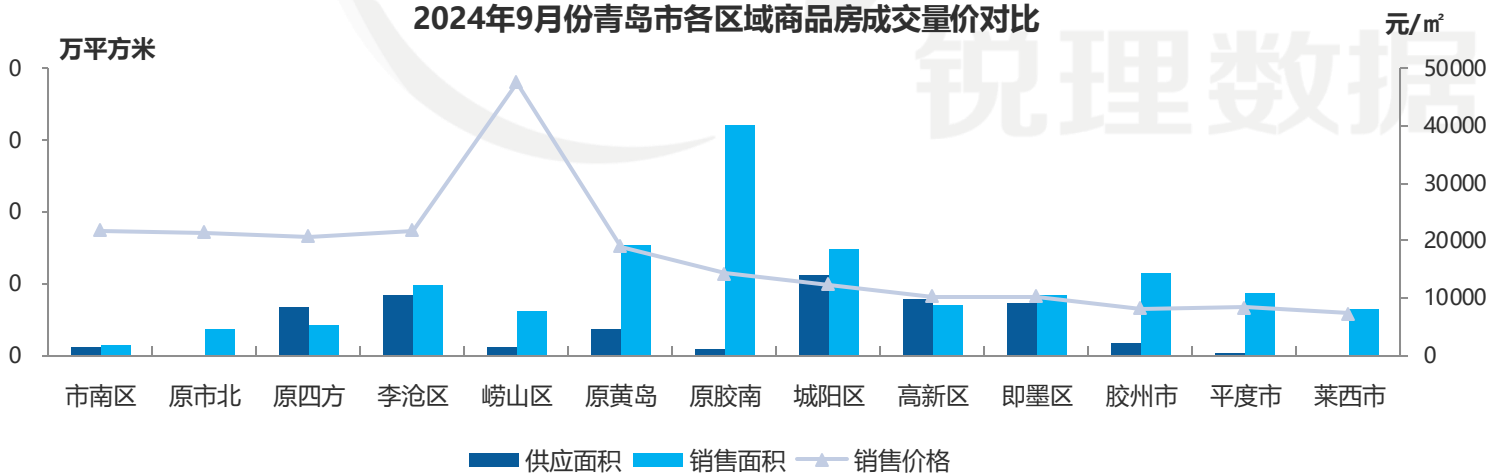
电话：
0532-80936157

【市场供需】本月商品房供销活跃，价格上涨

近两年青岛市商品房供销月度走势



2024年9月份青岛市各区域商品房成交量价对比



- 本月商品房市场新增3135套，约50万平，面积环比增加111%，同比下降59%；
- 成交10492套，约129万平，面积环比增加72%，同比下降22%；
- 成交均价15464元/平，环比上涨17%，同比上涨14%。分区域看，城阳区供应首位，原胶南成交冠军，原胶南、原黄岛、城阳区为供销热点区域。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

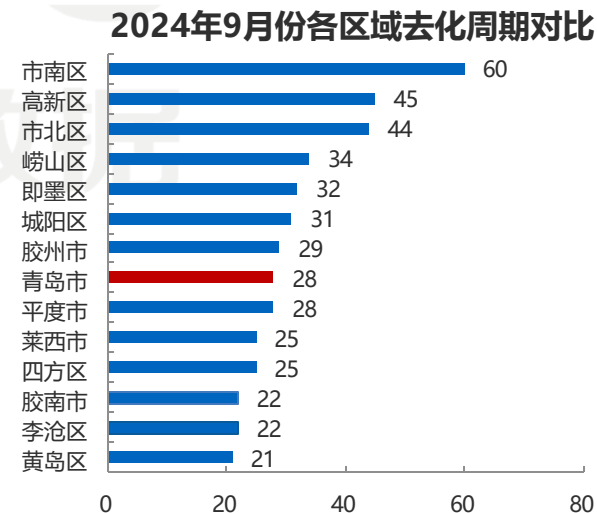
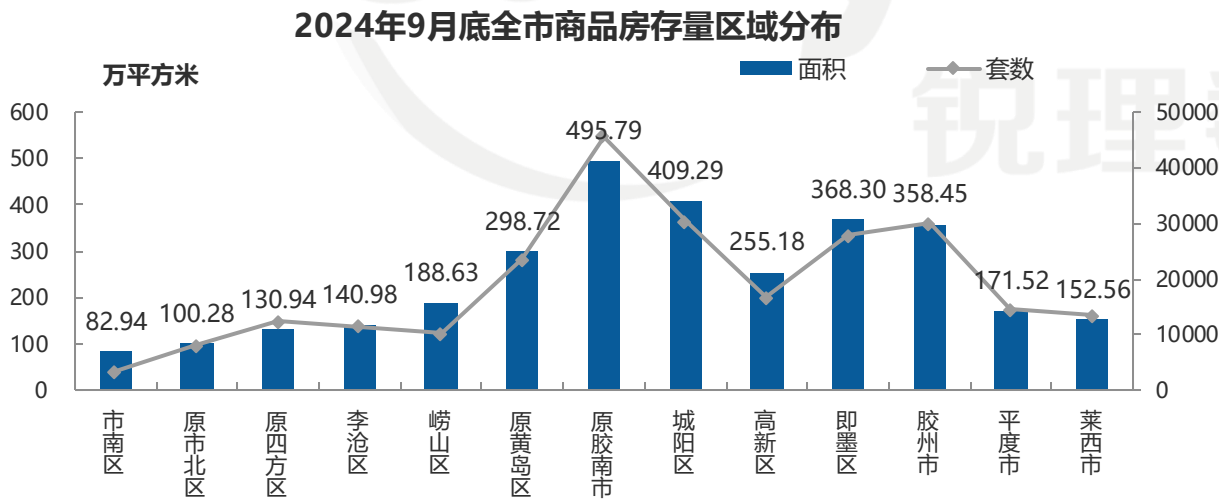
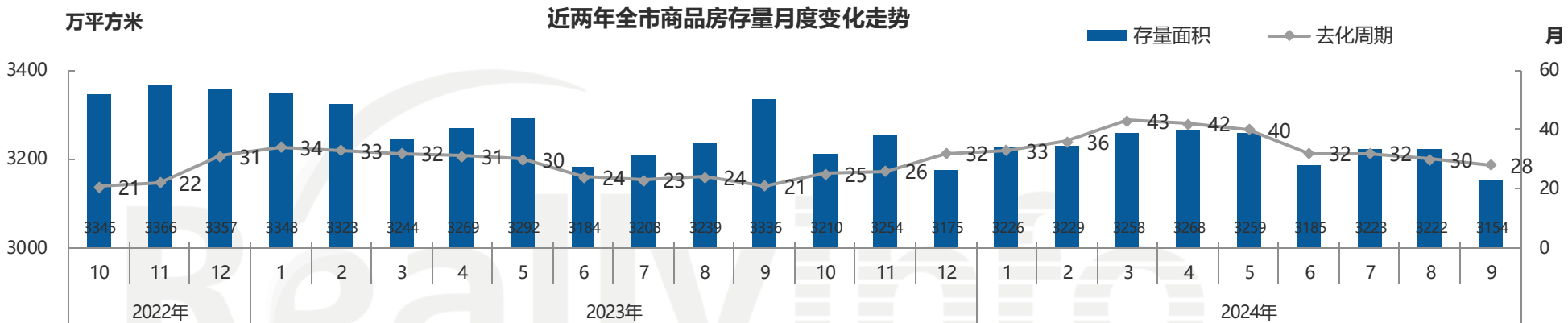
项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【存量去化】截至月末全市商品房存量3154万m²，去化周期缩短至28个月。各区域中，原胶南市库存最高，崂山、城阳、平度去化压力低。



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

二手房市场

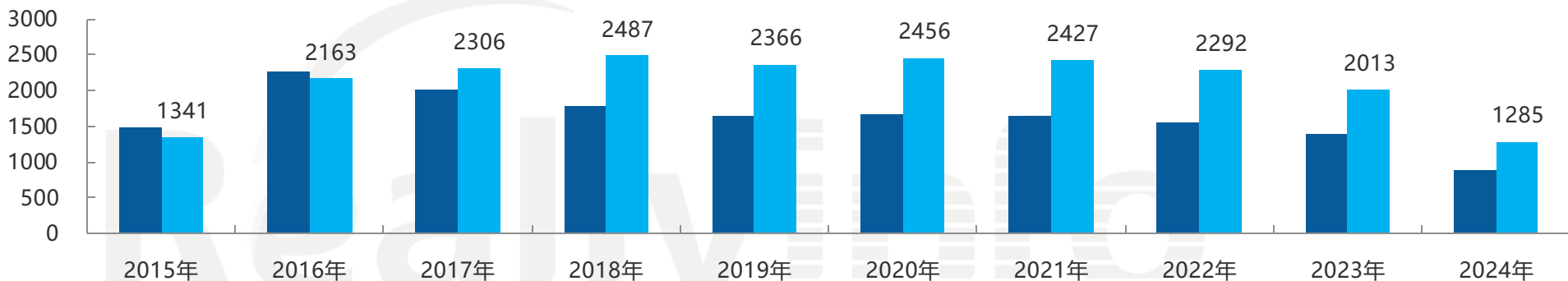


电话：
0532-80936157

【商品房销售额】2024年商品房累计销售额1285亿元，同比下降19%

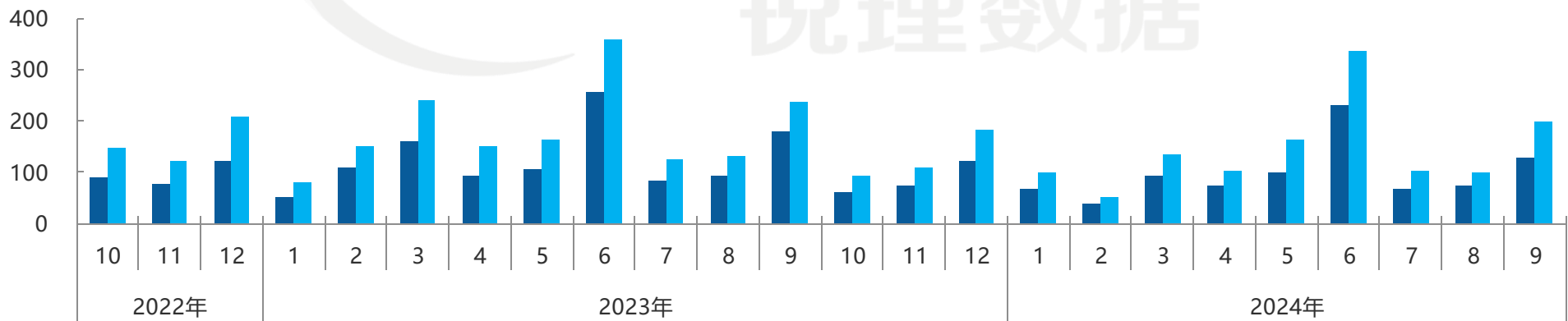
近十年青岛市商品房销售额年度走势

■ 销售面积 (万㎡) ■ 销售额 (亿元)



青岛市商品房销售额月度走势

■ 销售面积 (万㎡) ■ 销售额 (亿元)



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【商品房排行榜】本山东大学国际产业园智慧园项目居新增面积榜首，名城府邸项目居销售面积首位，海信地产销售总金额排名第一

9月份商品房新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	山东大学国际产业园智慧园	高新区	5.32	92
2	青岛现代海洋国际科技同创产业园	即墨区	3.92	89
3	华新园珺台	李沧区	3.19	58
4	中铁诺德青樾湾	原四方区	3.09	287
5	君一金茂云谷金茂府	李沧区	2.46	166
6	鑫江新城	城阳区	2.30	208
7	凯丰阿里云创新中心	高新区	2.14	37
8	奥戈瑞大厦	原黄岛区	1.94	219
9	即墨万达广场	即墨区	1.65	142
10	中巍云山墅	城阳区	1.60	66

9月份商品房销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	名城府邸	胶州市	6.55	573
2	融海启城	李沧区	4.53	402
3	融发博观星海	原胶南市	4.20	316
4	融创阿朵小镇	原胶南市	3.35	260
5	融青国际城	即墨区	2.61	174
6	融海公馆	原胶南市	2.56	161
7	黑卓天筑	原胶南市	2.32	73
8	和达铭著	平度市	2.17	176
9	海信城	平度市	1.67	131
10	海信璟悦	崂山区	1.64	101

9月份重点房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	海信地产	17.28
2	融海	13.32
3	融发集团	10.17
4	融创中国	9.28
5	天一仁和	8.29
6	浙江佳源	7.89
7	华新园	4.74
8	黑卓地产	3.69
9	中国金茂	3.58
10	北岸置业	3.53

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

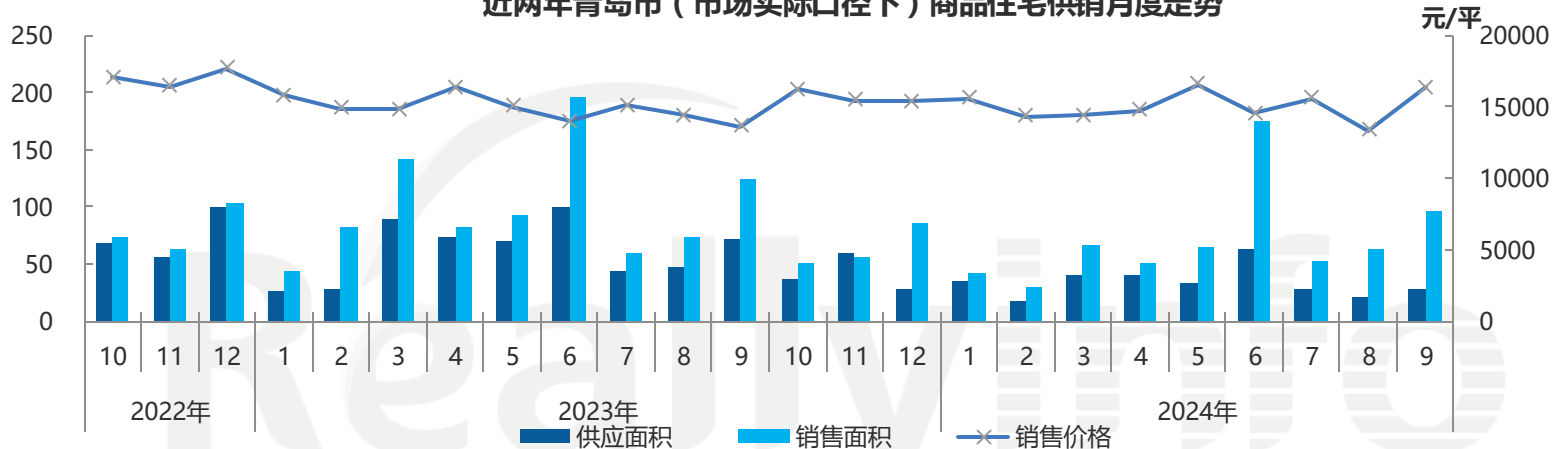
二手房市场



电话：
0532-80936157

【市场供需】本月商品住宅供销活跃，价格上涨

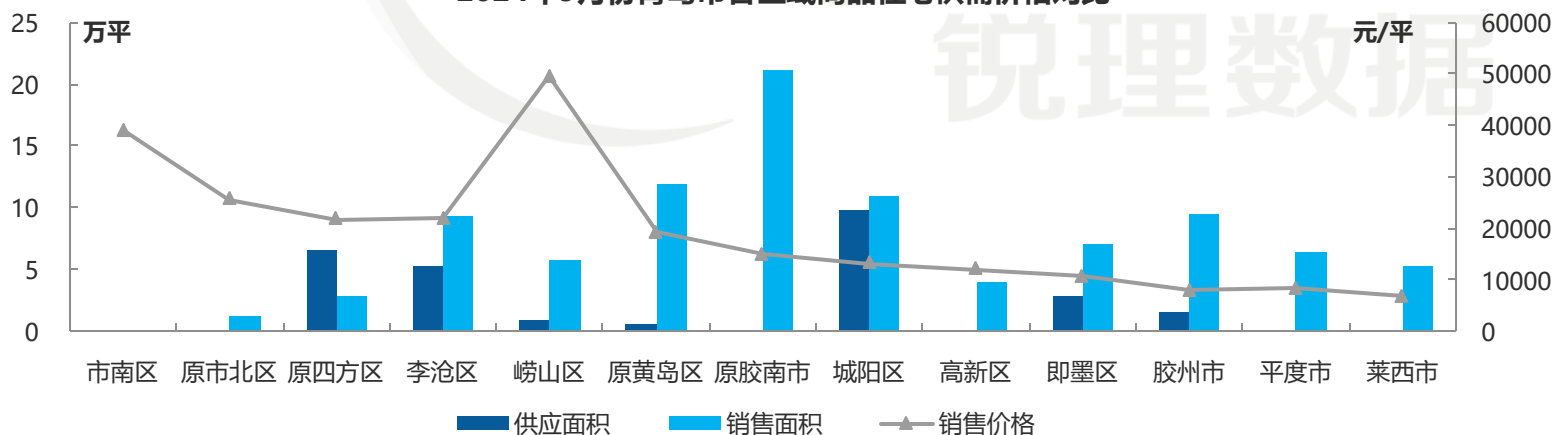
近两年青岛市（市场实际口径下）商品住宅供销月度走势



□ 本月商品住宅市场新增2182套，约28万平，面积环比增加33%，同比下降61%；

□ 成交7270套，约96万平，面积环比增加54%，同比下降15%；

2024年9月份青岛市各区域商品住宅供需价格对比



□ 成交均价16340元/平，环比上涨23%，同比上涨16%。分区域看，城阳区供应首位，原胶南成交冠军，原胶南、原黄岛、城阳区为供销热点区域。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

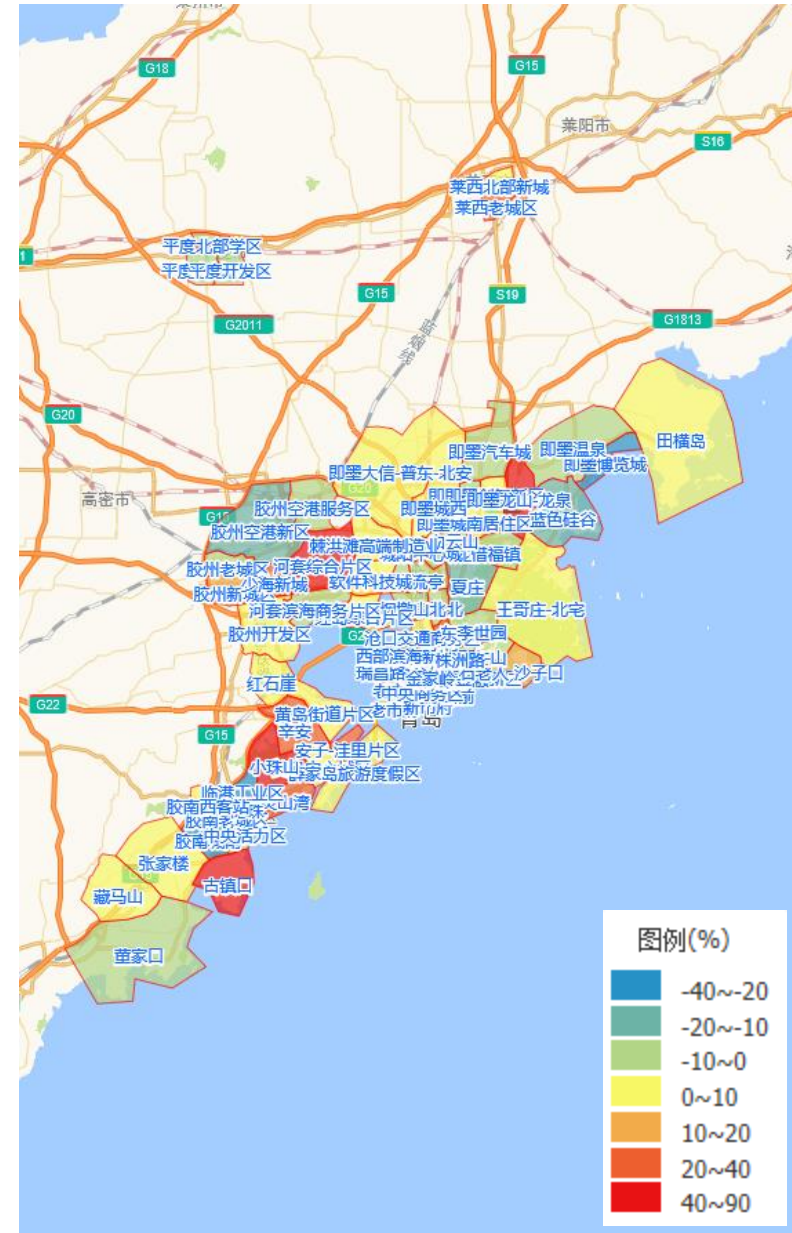
项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【板块价格月度变化】



板块	价格	环比	板块	价格	环比
老市府	27123	-7%	田横岛	-	-
新市府	66925	140%	即墨城西	10613	0%
浮山前	77458	8%	即墨汽车城	7097	-1%
老市北	24014	2%	即墨龙山-龙泉	17614	50%
中央商务区	25469	-17%	即墨博览城	10369	-27%
浮山后	32288	-11%	即墨温泉	9938	-4%
新都心	23079	-2%	即墨大信-普东-北安	-	-
瑞昌路-金华路	28596	1%	黄岛中心城区	19920	6%
科技大学-洛阳路	20157	-6%	安子-洼里片区	25692	36%
西部滨海新城	18284	-13%	薛家岛旅游度假区	19964	7%
李村	29511	25%	辛安	18382	30%
沧口交通商务区	16186	4%	小珠山	19298	73%
东李世园	20191	-8%	灵山湾	20597	27%
李沧北	16912	-4%	胶南老城区	7930	-13%
烟墩山北	13823	-6%	隐珠	12812	8%
金家岭金融新区	62076	-4%	胶南城南区	7204	-25%
石老人-沙子口	60182	15%	中央活力区	13907	-10%
午山	18533	-59%	临港工业区	10247	-22%
株洲路	38827	-3%	古镇口	17015	46%
城阳中心城区	17296	-7%	张家楼	-	-
夏庄	12278	-20%	董家口	7111	-1%
惜福镇	9394	-8%	胶南西客站	8651	1%
白沙河	10860	-7%	藏马山	12594	-
流亭	12106	-1%	胶州老城区	7973	-4%
白云山	14145	-5%	胶州新城区	11209	17%
红岛综合片区	10362	2%	胶州开发区	8241	1%
软件科技城	12098	7%	少海新城	10895	28%
棘洪滩高端制造业	8932	2%	胶州空港新区	7508	-14%
河套滨海商务片区	12272	-3%	胶州空港服务区	7123	-2%
河套综合片区	12837	50%	平度北部学区	7380	-3%
即墨城南居住区	10977	3%	平度老城区	8318	-8%
即墨老城区	8304	-1%	平度开发区	8931	-1%
即墨创智新区	11316	1%	莱西北部新城	6775	1%
蓝色硅谷	9977	-13%	莱西老城区	8980	23%

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

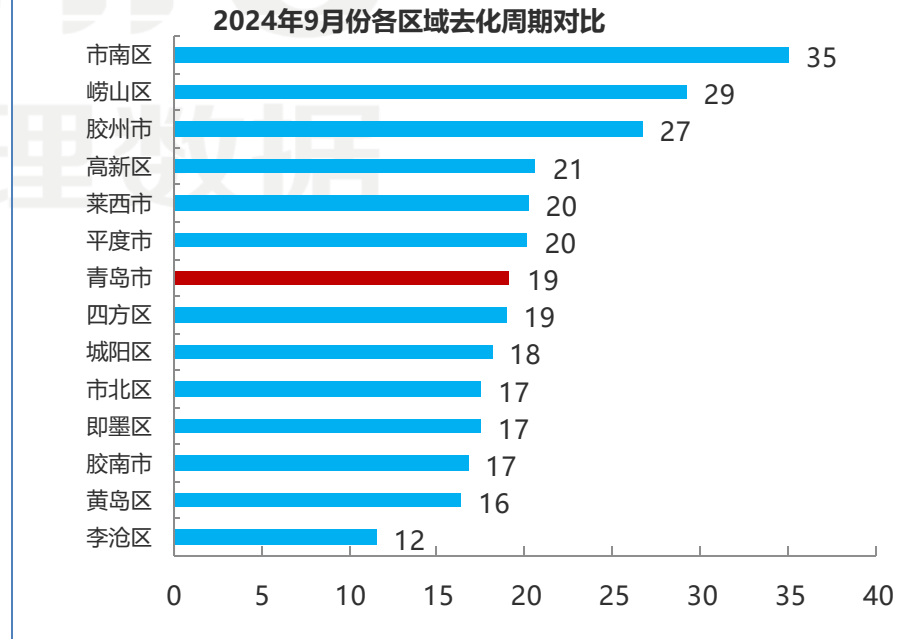
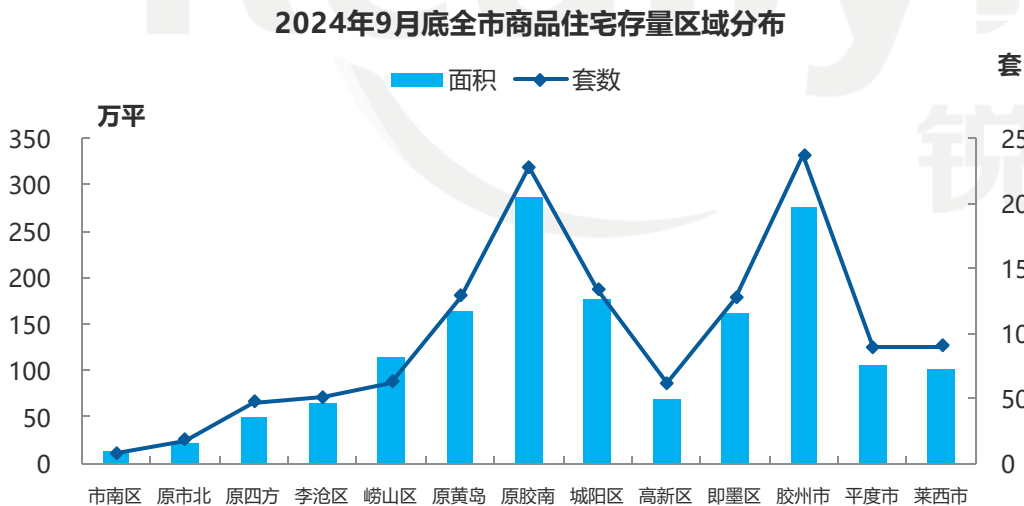
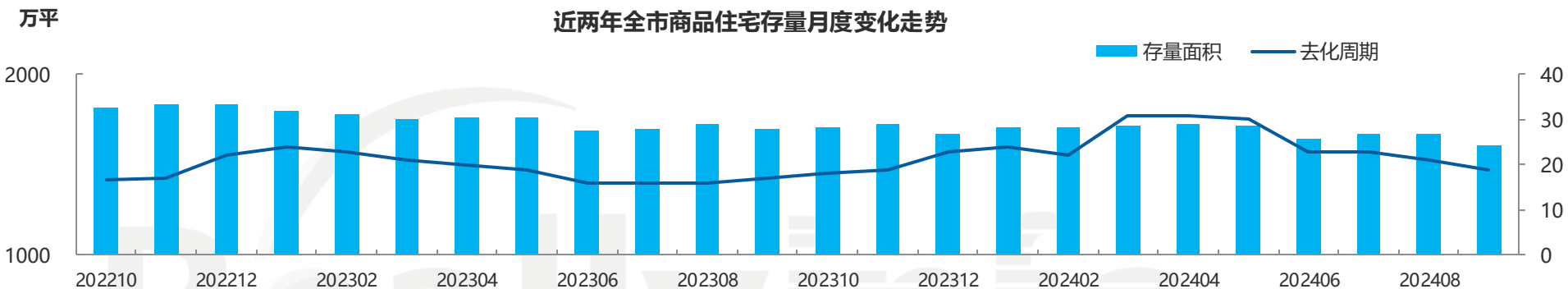
项目关注

二手房市场

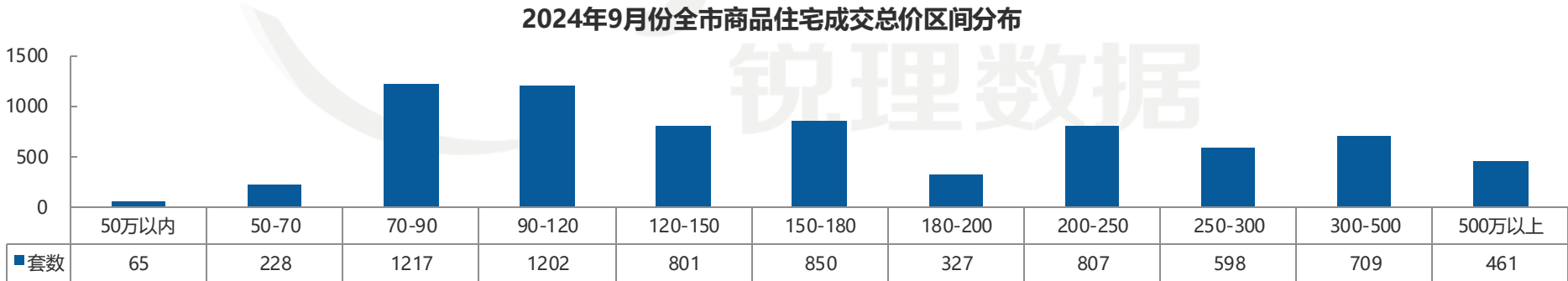
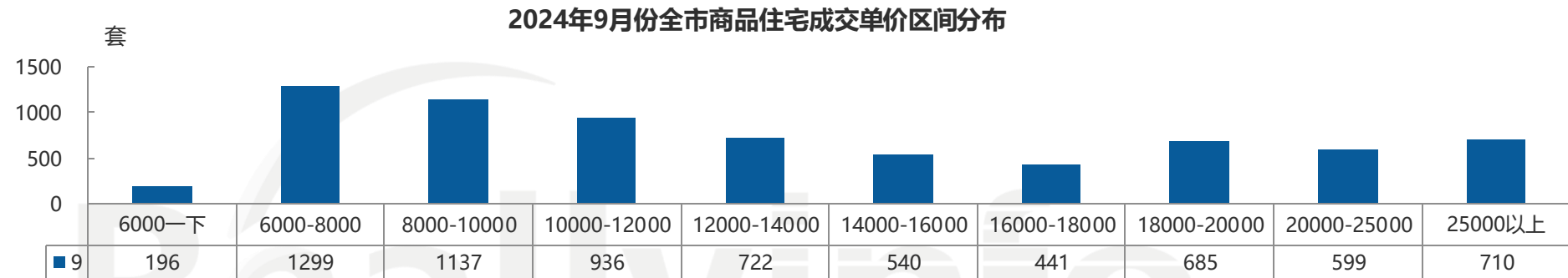


电话：
0532-80936157

【存量去化】截至月末商品住宅市场存量为1607万平，去化周期为19个月。各区域中，胶州、原胶南库存最多，市南区去化周期最长



【单价段、总价段】各单价段中，6000-8000元/平之间产品成交最多；总价方面，70-90万成交量较为集中

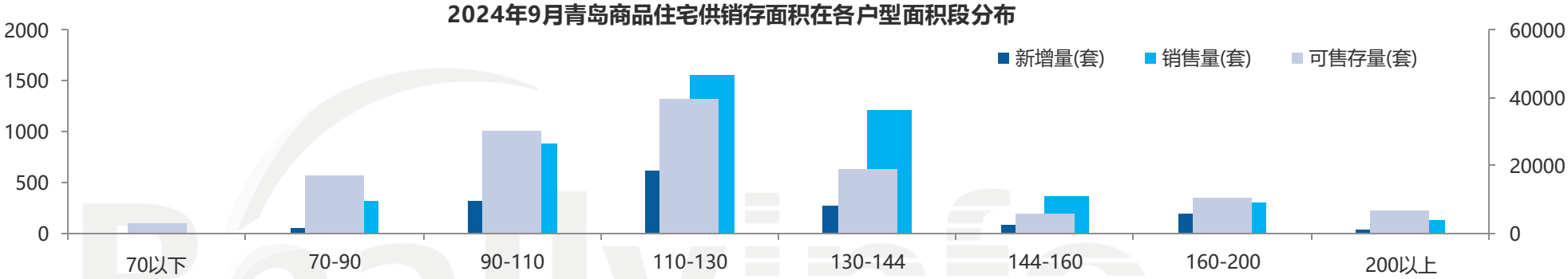


□ 2024年9月份，6000-8000元/平之间单价段产品成交较集中，均占比18%；从总价来看，70-90万总价段成交量最大，占比17%，其次为90-120万总价段，占比17%。

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场



【面积段】9月份110-130平面积段为供销主力，110-130平面积段产 品存量最大，110-130平面积段去化周期最短



9月末各区市各户型面积段去化周期（月）

去化周期（月）	70以下	70-90	90-110	110-130	130-144	145-160	160-200	200以上
青岛市	205	28	25	19	18	18	25	39
市南区	23	——	208	26	29	20	10	83
市北区	57	20	38	16	17	7	18	88
四方区	203	72	19	15	11	13	19	127
李沧区	296	6	13	8	12	8	40	13
崂山区	——	288	64	27	16	34	25	52
城阳区	82	28	22	18	17	18	20	33
黄岛区	195	35	32	27	20	13	24	20
即墨区	62	12	23	13	15	39	25	51
胶州市	1238	60	35	24	19	14	33	171
胶南市	271	18	18	20	23	35	22	31
平度市	110	44	32	25	15	23	30	31
莱西市	224	59	34	18	14	10	36	41
高新区	——	32	42	21	27	4	19	75

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

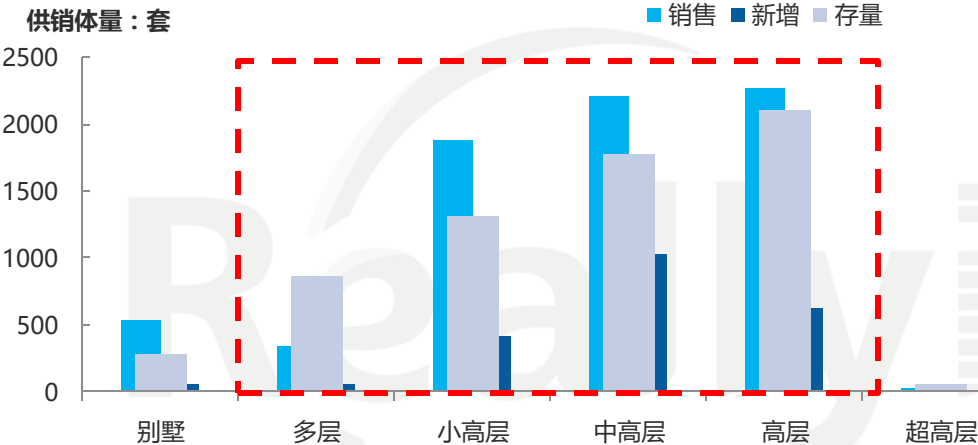
二手房市场



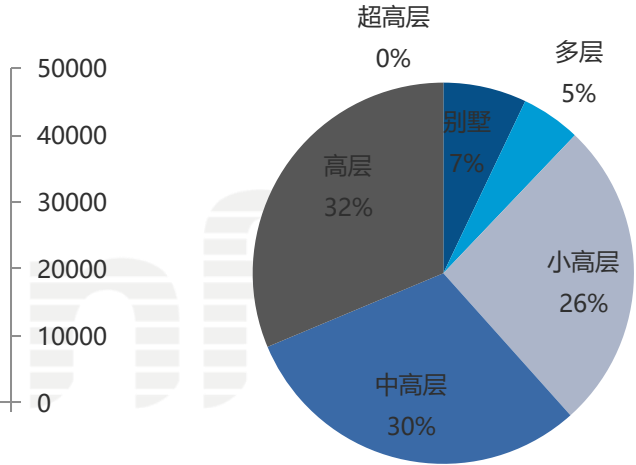
电话：
0532-80936157

【建筑类型】9月份高层成交最多，占比为32%；超高层成交量最少

2024年9月份全市商品住宅成交物业类型区间分布



2024年9月份全市商品住宅销量套数分布



产品类别	独栋别墅	双拼别墅	联排别墅	叠拼别墅	多层	小高层	中高层	高层	超高层
销售量(套)	12	11	105	415	336	1883	2209	2270	29
新增量(套)	0	4	5	52	58	416	1028	619	0
可售存量(套)	456	293	1950	2977	17297	26229	35405	42042	1129

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

广告投放

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【商品住宅排行榜】本月中铁诺德青樾湾居新增榜首，名城府邸居成交首位，海信地产居企业销售额榜首

9月份商品住宅新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	中铁诺德青樾湾	原四方区	3.09	287
2	君一金茂云谷金茂府	李沧区	2.46	166
3	鑫江新城	城阳区	2.30	208
4	即墨万达广场	即墨区	1.65	142
5	中魏云山墅	城阳区	1.60	66
6	中国铁建峯悦湾	李沧区	1.54	134
7	海信悦澜山	原四方区	1.51	134
8	寰宇时代雲境	原四方区	1.51	132
9	鑫江玫瑰园五期	城阳区	1.31	116
10	璀璨璟园	李沧区	1.26	80

9月份商品住宅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	名城府邸	胶州市	6.55	573
2	融海启城	李沧区	4.53	402
3	融发博观星海	原胶南市	4.20	316
4	融青国际城	即墨区	2.61	174
5	融海公馆	原胶南市	2.56	161
6	和达铭著	平度市	2.17	176
7	海信城	平度市	1.67	131
8	海信璟悦	崂山区	1.64	101
9	天一仁和云玺天颂	原胶南市	1.52	87
10	融海致远居	李沧区	1.42	83

9月份重点房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	海信地产	13.48
2	融海	13.32
3	融发集团	10.17
4	天一仁和	8.23
5	浙江佳源	7.49
6	华新园	4.70
7	北岸置业	3.46
8	融创中国	3.25
9	和达集团	3.20
10	中国金茂	2.88

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

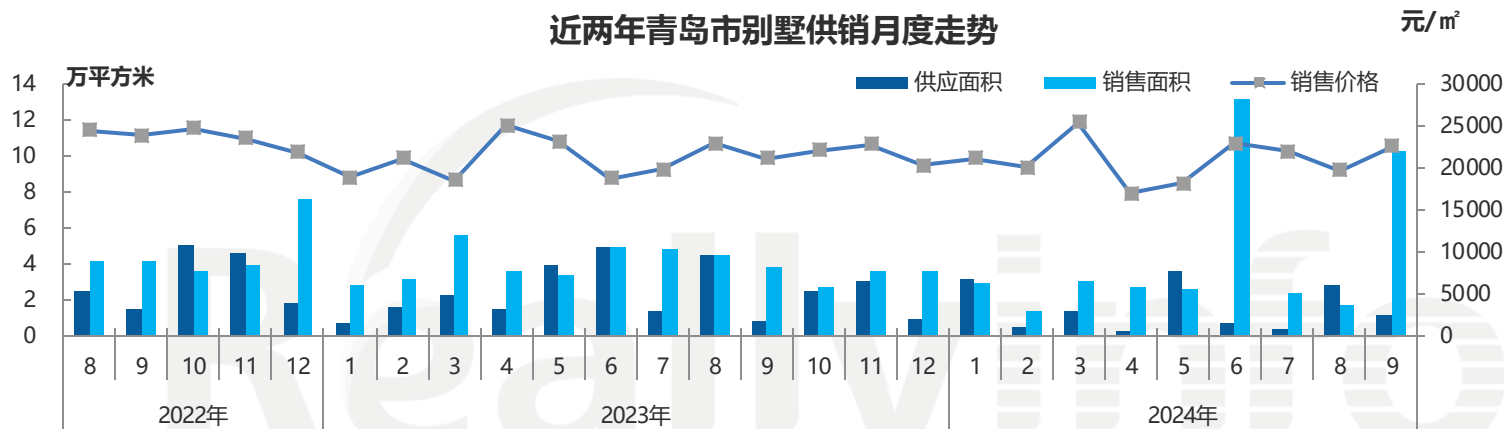
项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【供销存价】本月别墅市场集中网签，价格上涨，去化周期为22个月



□ 9月份全市别墅市场新增供应61套，约1.15万平，面积环比减少59%，同比增加50%；

□ 销售543套，约10.27万平，面积环比增加494%，同比增加167%；

□ 成交均价22596元/㎡，价格环比上涨15%，同比上涨7%。

□ 截至9月底，全市别墅市场存量为124.85万平，去化周期为22个月。



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- **别墅市场**
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

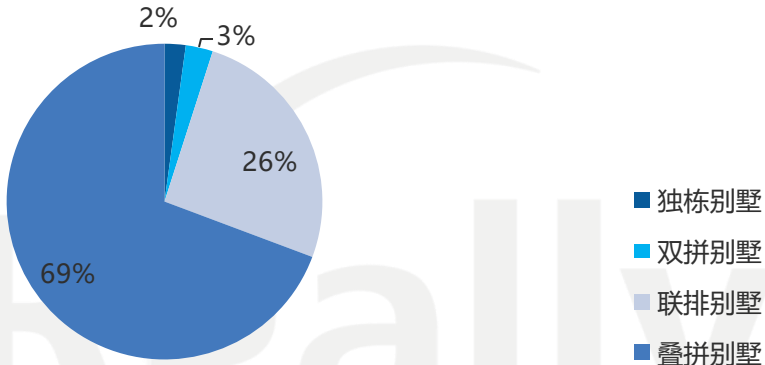
二手房市场



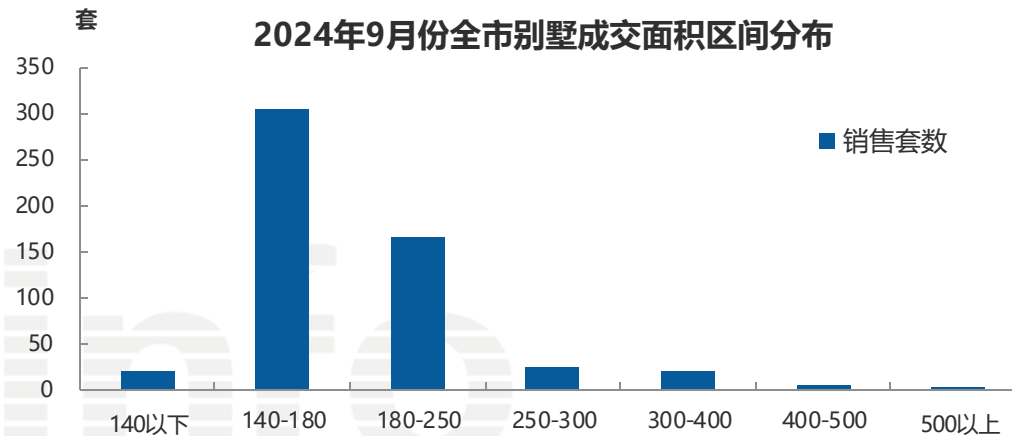
电话：
0532-80936157

【分维度分析】9月份叠拼为成交主力，成交主要集中在西海岸；成交主力面积段为140-180m²；2.5万以上元/m²单价段成交量最多

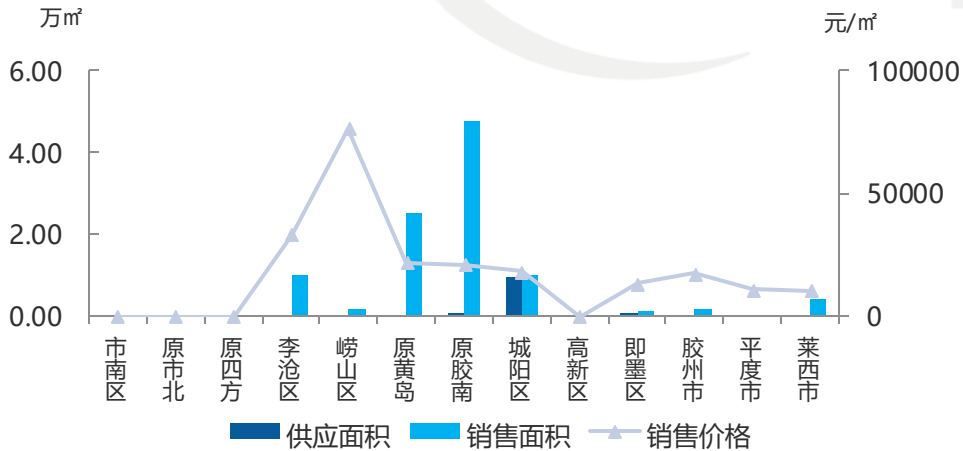
2024年9月份别墅不同建筑类型销量分布



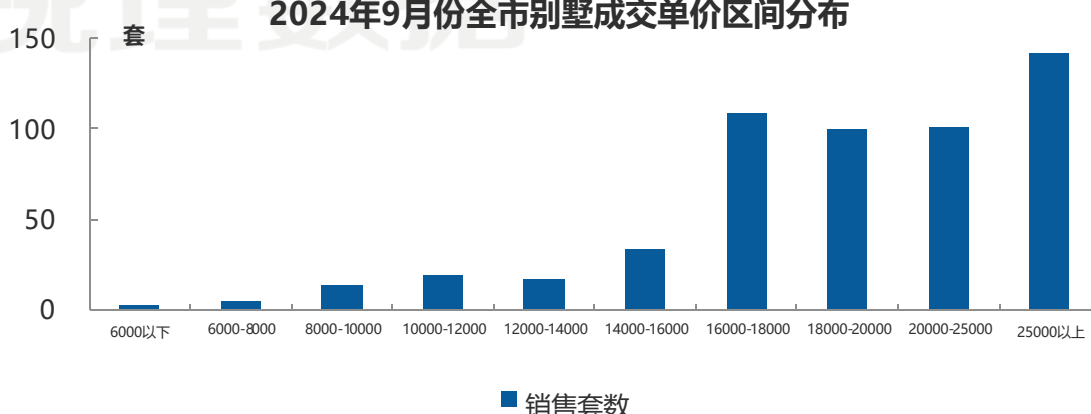
2024年9月份全市别墅成交面积区间分布



2024年9月份全市别墅分区域供销价对比



2024年9月份全市别墅成交单价区间分布



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【别墅排行榜】9月份城阳区华地仟佰墅供应居首位，原胶南市融海公馆项目为销售面积榜首，融发集团为本月别墅房企销冠

9月份别墅新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	华地仟佰墅	城阳区	0.98	52
2	依泉美庐	即墨区	0.09	4
3	青岛院子	原胶南市	0.08	5
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

9月份别墅销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	融海公馆	原胶南市	2.27	138
2	华新园珠山玥府	原黄岛区	1.37	86
3	融海致远居	李沧区	0.91	47
4	融创影都学府	原胶南市	0.89	47
5	兴华珠玉府	原黄岛区	0.52	13
6	华裕涧麓小镇	原黄岛区	0.52	17
7	未来星城	原胶南市	0.52	25
8	北岭顺城合院	城阳区	0.36	23
9	盛世桃源	原胶南市	0.27	12
10	奥润熙湖华府	莱西市	0.23	14

9月份别墅房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	融发集团	4.27
2	融海	2.94
3	华新园	2.80
4	融创中国	2.28
5	兴华建设集团	1.55
6	华裕置业	1.49
7	海信地产	0.85
8	北岸置业	0.74
9	天一仁和	0.43
10	大华集团	0.30

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

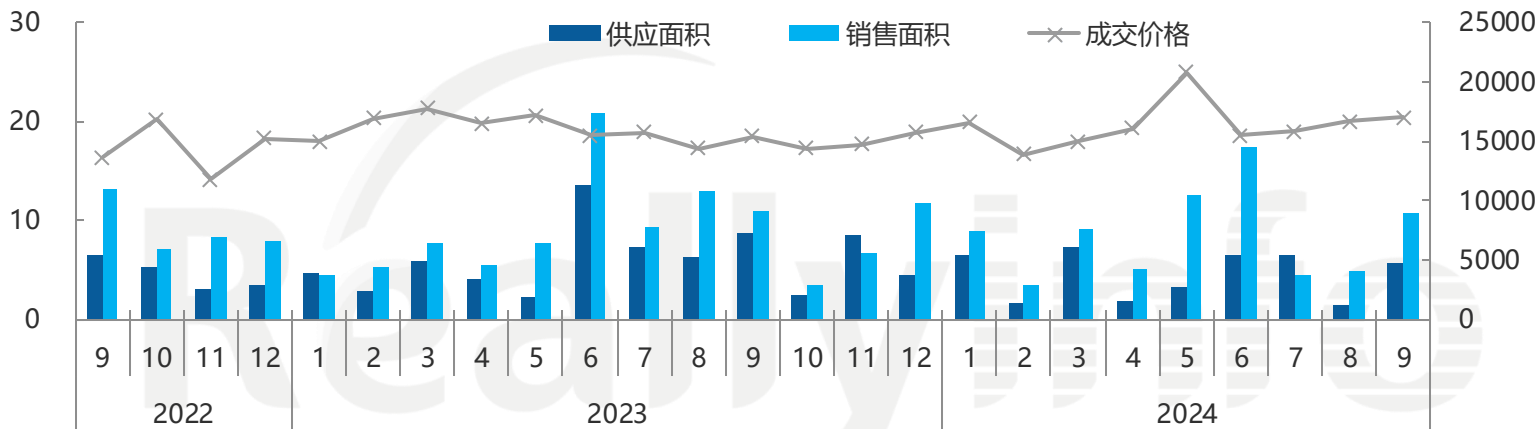
二手房市场



电话：
0532-80936157

【供销存价】本月商业市场销价齐升，去化周期缩短至73个月

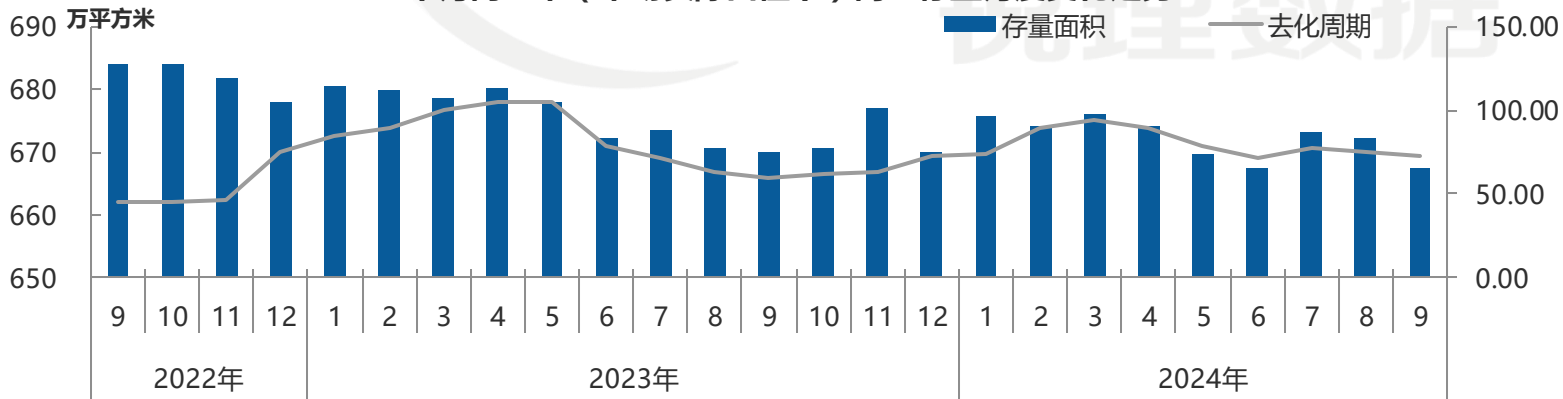
近24个月内青岛市（市场实际口径下）商业供销月度走势



□ 9月份全市商业市场新增456套，约5.7万平，面积环比增加281%，同比下降34%；

□ 销售1146套，约10.8万平，面积环比增加117%，同比下降2%；

24个月内全市（市场实际口径下）商业存量月度变化走势



□ 成交均价16985元/平，环比上涨2%，同比上涨10%。

□ 截至9月底，全市商业市场存量667万平，去化周期缩短至73个月。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

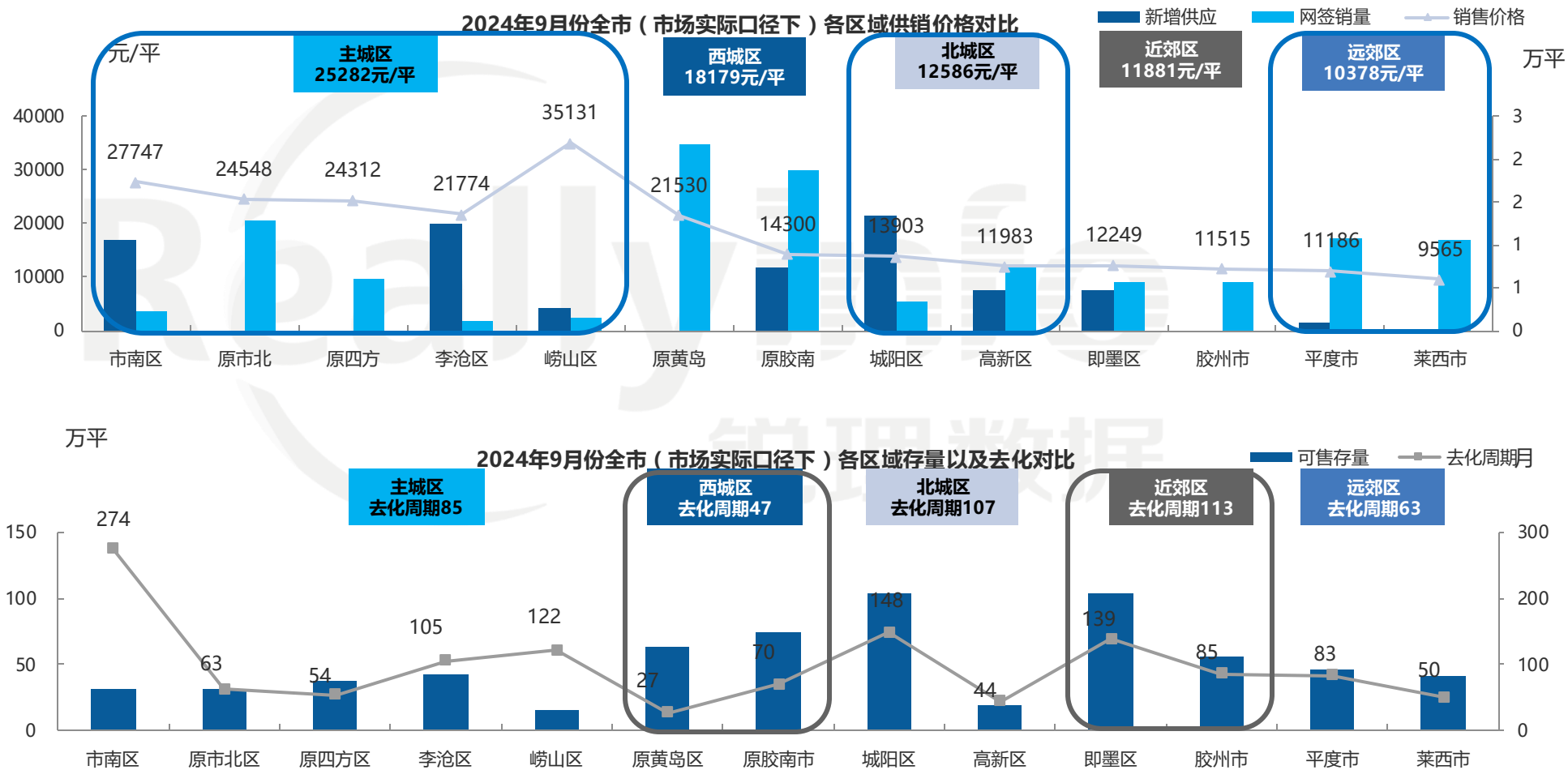
项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【区域对比】9月全市商业物业西城区成交较为活跃；从去化周期来看，北城区以及近郊区存量最高，去化压力最大



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

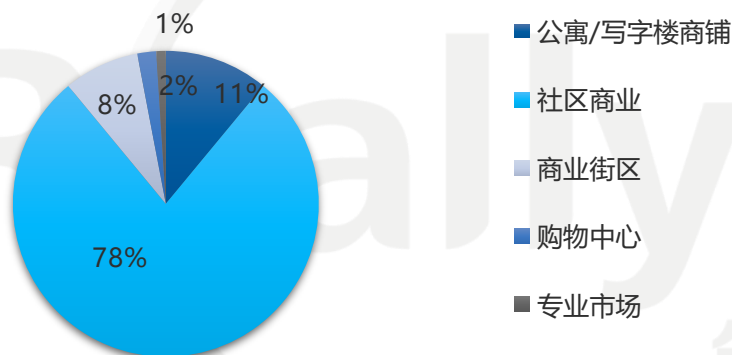
二手房市场



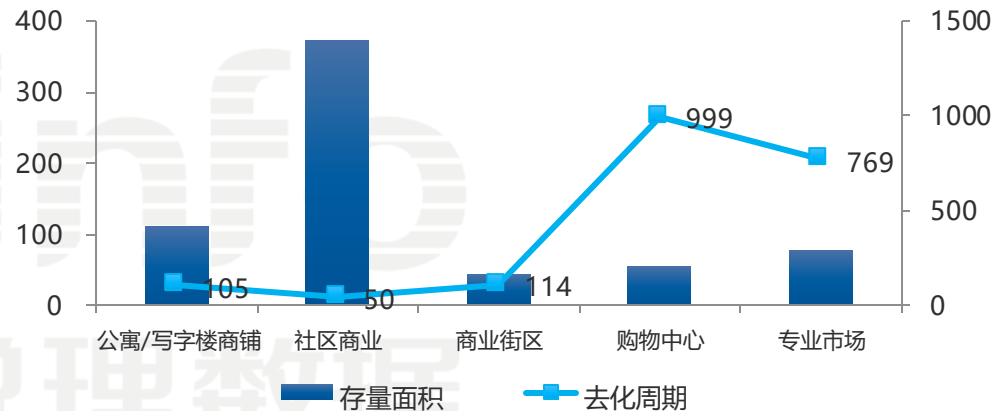
电话：
0532-80936157

【物业形态】9月，商业市场中社区商业成交占比仍最高，为市场需求主力；存量方面，社区商业存量最高，专业市场去化周期最长；价格方面，除社区商业/商业街区外，其他业态均有所下降

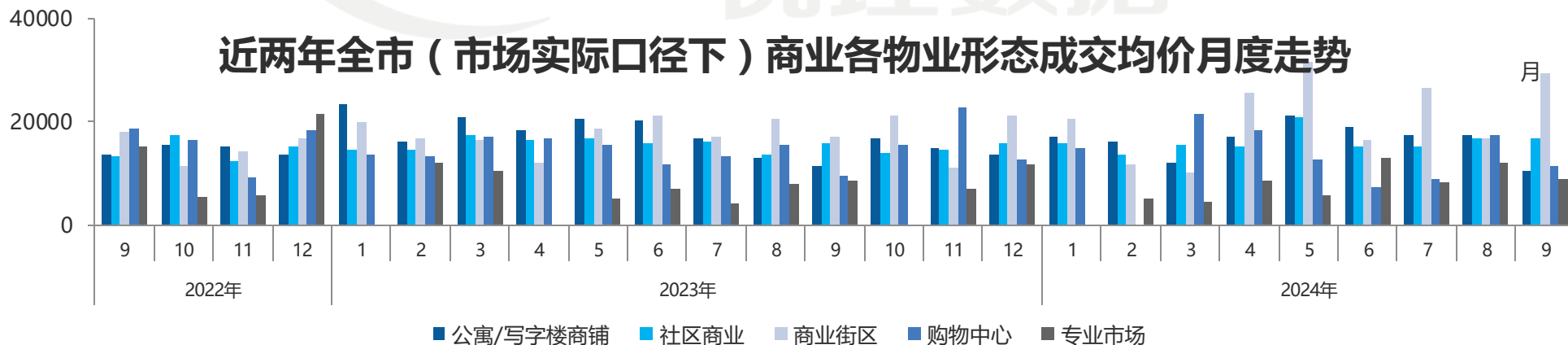
9月份全市（市场实际口径下）商业各物业形态销量



9月份全市（市场实际口径下）商业各物业形态存量



近两年全市（市场实际口径下）商业各物业形态成交均价月度走势



- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

【商业排行榜】9月，华新园珺台居新增面积榜首、海信灵山湾居销售面积榜首，青铁置业为本月商业企业销售额榜首

9月份商业新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	华新园珺台	李沧区	1.25	56
2	长水山庄中国墅	城阳区	1.09	53
3	鲁商蓝岸公馆	市南区	1.03	90
4	铭澜府	原胶南市	0.54	51
5	阜丰悦澜湾	高新区	0.48	42
6	创智中粮锦云	即墨区	0.47	82
7	紫樾尚府	崂山区	0.26	24
8	青特海通汇豪兰庭	城阳区	0.22	14
9	融信西发海月星湾	原胶南市	0.19	26
10	安徒生童话小镇	平度市	0.09	6

9月份商业销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	海信灵山湾	原胶南市	0.86	6
2	长江地一城	原黄岛区	0.78	130
3	融创维多利亚湾	原黄岛区	0.74	47
4	国星邻里中心	平度市	0.52	172
5	保利天汇	原四方区	0.50	46
6	远洋万和云璟	原市北区	0.50	32
7	安兴壹號府	莱西市	0.45	20
8	国泰华府	原市北区	0.45	13
9	上合U领寓	胶州市	0.34	58
10	碧水明珠	原黄岛区	0.27	22

9月份商业企业销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	青铁置业	2.43
2	海信地产	1.88
3	远洋集团	1.36
4	保利发展	1.26
5	青岛国泰大成	1.13
6	融创中国	1.12
7	兴华建设集团	0.67
8	中国金茂	0.64
9	青岛国星置地	0.59
10	安兴置业	0.52

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

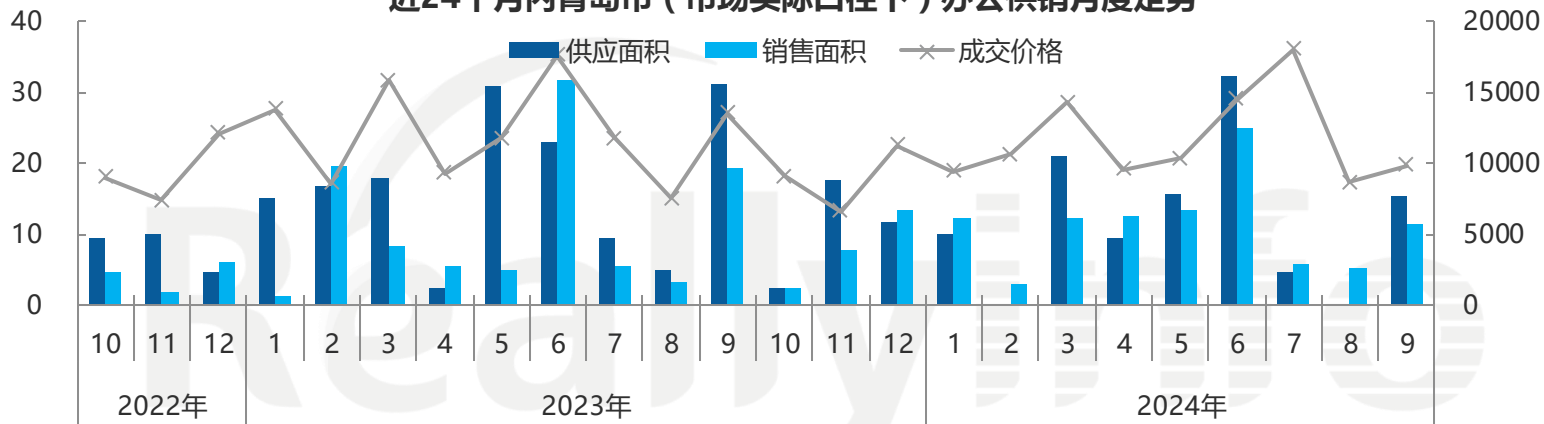
二手房市场



电话：
0532-80936157

【供销存价】本月办公市场供销价齐升，去化周期延长至47个月

近24个月内青岛市（市场实际口径下）办公供销月度走势

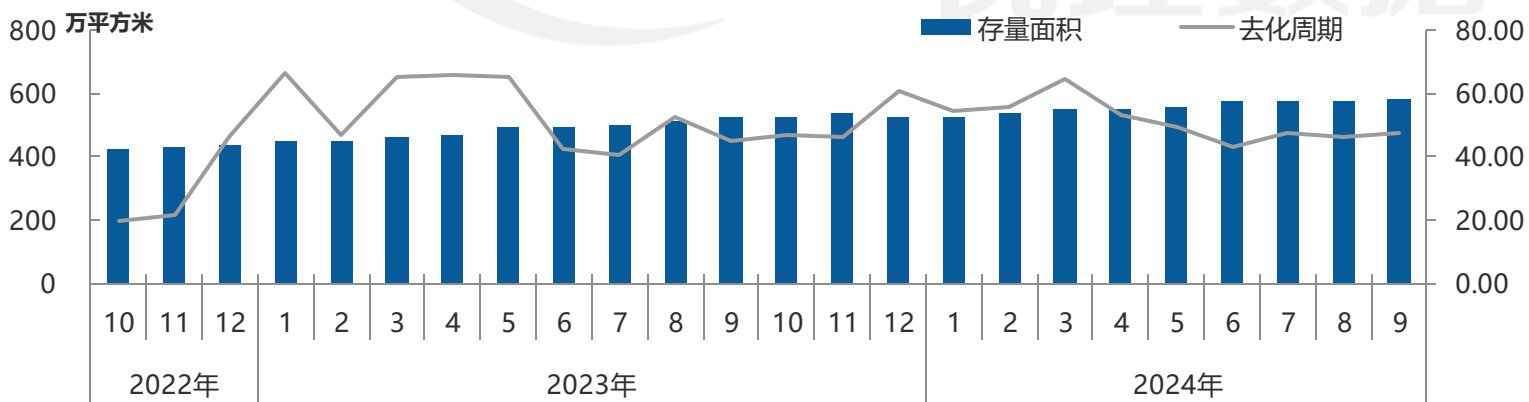


□ 9月份全市办公市场新增439套，约15.3万平，面积同比下降51%；

□ 销售461套，约11.6万平，环比增加124%，同比下降41%；

□ 成交均价9842元/平，环比上涨14%，同比下降27%。

24个月内全市（市场实际口径下）办公存量月度变化走势



□ 截至9月底，全市办公市场存量581万平，去化周期延长至47个月。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

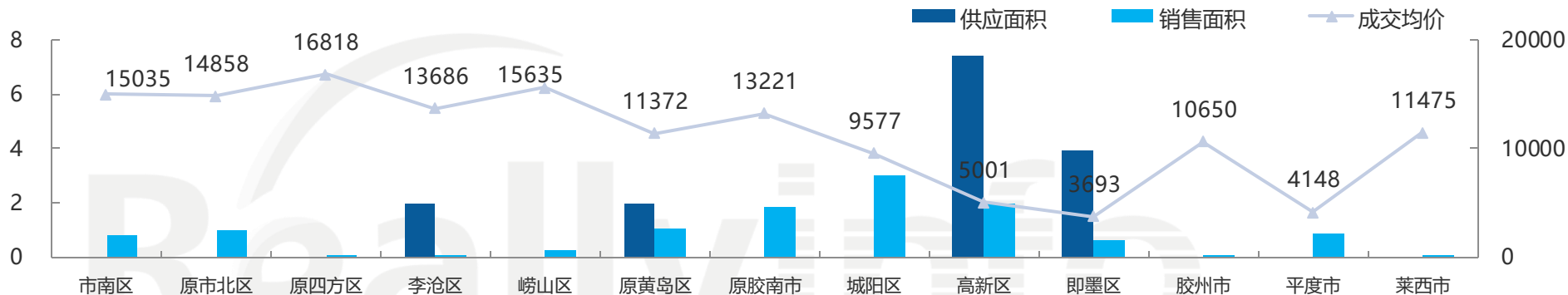
二手房市场



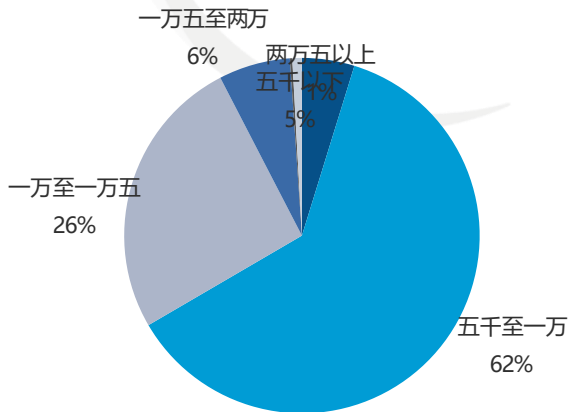
电话：
0532-80936157

【区域对比】9月，办公市场成交主要集中在城阳、高新区；0.5-1万单价段和40万以下总价段办公产品成交份额最大

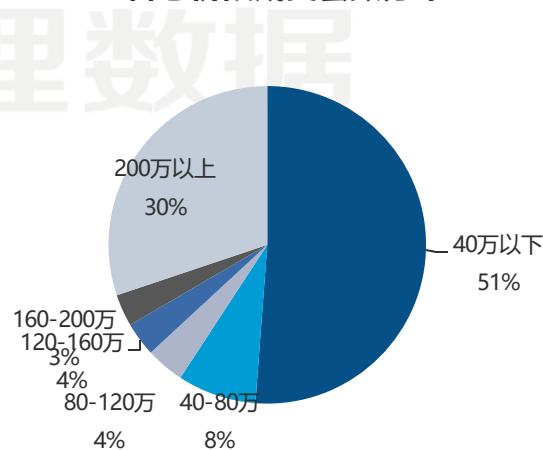
2024年9月份青岛市（市场实际口径下）各区域办公市场情况



各单价段成交套数分布



各总价段成交套数分布



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【办公排行榜】9月，黑卓天筑居销售面积榜首，黑卓地产居企业销售 额榜首

9月份办公新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	山东大学国际产业园智慧园	高新区	5.32	92
2	青岛现代海洋国际科技同创产业园	即墨区	3.92	89
3	凯丰阿里云创新中心	高新区	2.14	37
4	华新园珺台	李沧区	1.94	2
5	奥戈瑞大厦	原黄岛区	1.94	219
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

9月份办公销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	黑卓天筑	原胶南市	1.82	51
2	青岛阅优智能产业园	城阳区	1.61	2
3	当代广场	原市北区	0.84	17
4	海信都市逸品二期	市南区	0.80	1
5	招商局青岛蓝湾网谷	高新区	0.68	145
6	奥戈瑞大厦	原黄岛区	0.67	99
7	国药科技城	高新区	0.62	3
8	联东U谷青岛高新国际企业港	高新区	0.62	5
9	天安数码城	城阳区	0.61	13
10	联东U谷青岛即墨科技创新谷	即墨区	0.59	3

9月份办公企销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	黑卓地产	2.41
2	海信地产	1.45
3	天安数码城集团	0.70
4	联东集团	0.56
5	招商蛇口	0.41
6	银丰地产	0.20
7	华润置地	0.13
8	君一控股	0.12
9	瑞源集团	0.09
10	奥润地产	0.06

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

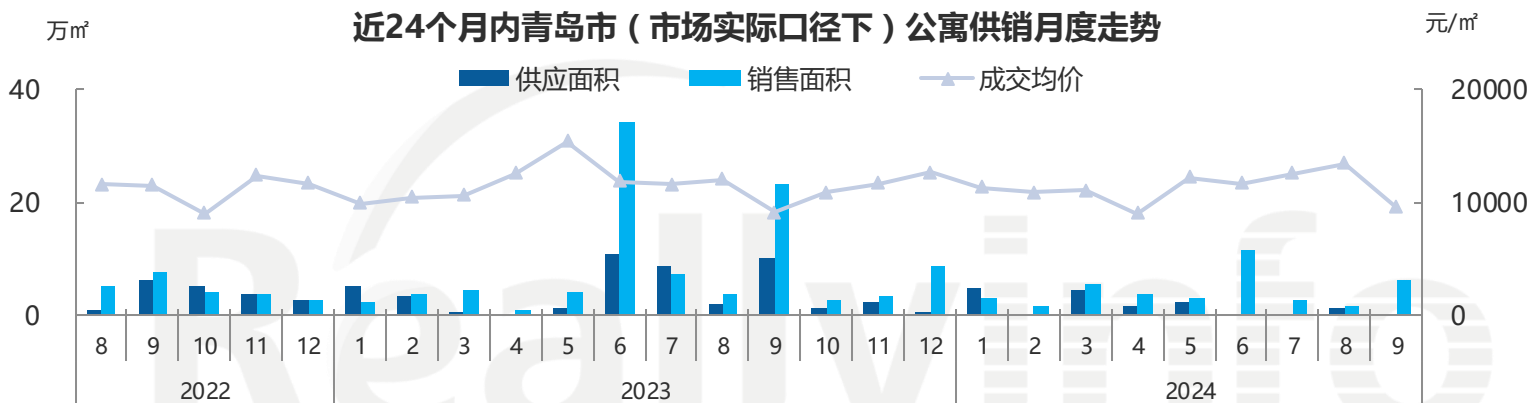
项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

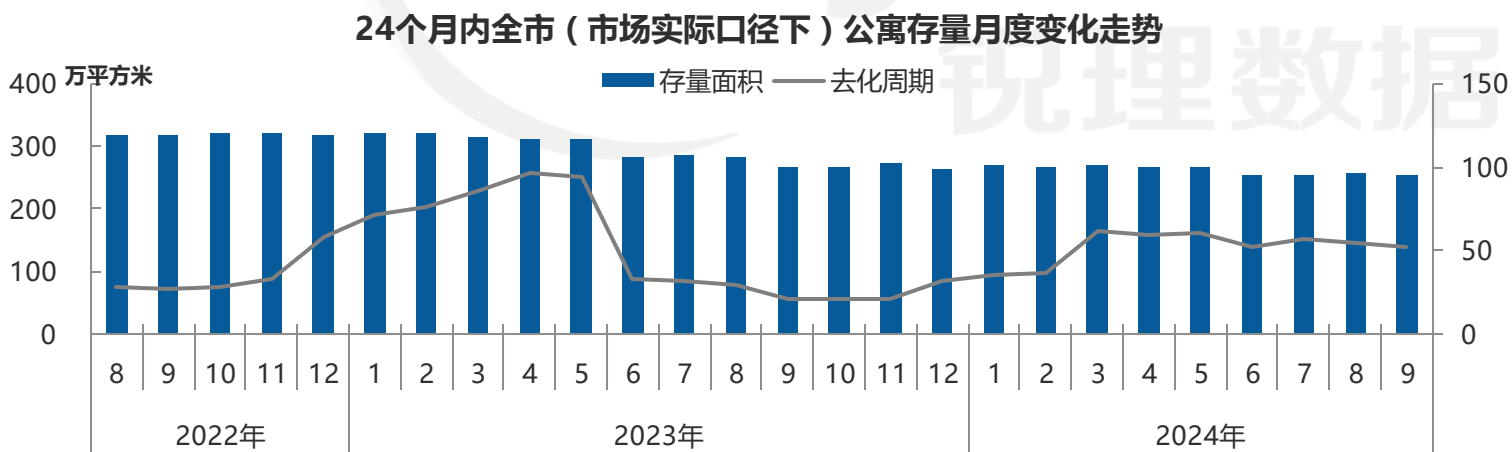
【供销存价】本月公寓市场集中网签，价格环比下降，去化周期51个月



□ 9月份全市公寓无新增供应；

□ 销售1318套，约6.42万平，环比增加264%，同比减少72%；

□ 成交均价9593元/平，环比下跌29%，同比上涨5%。



□ 截至9月底，全市公寓市场存量为254.13万平，去化周期缩短至51个月。

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

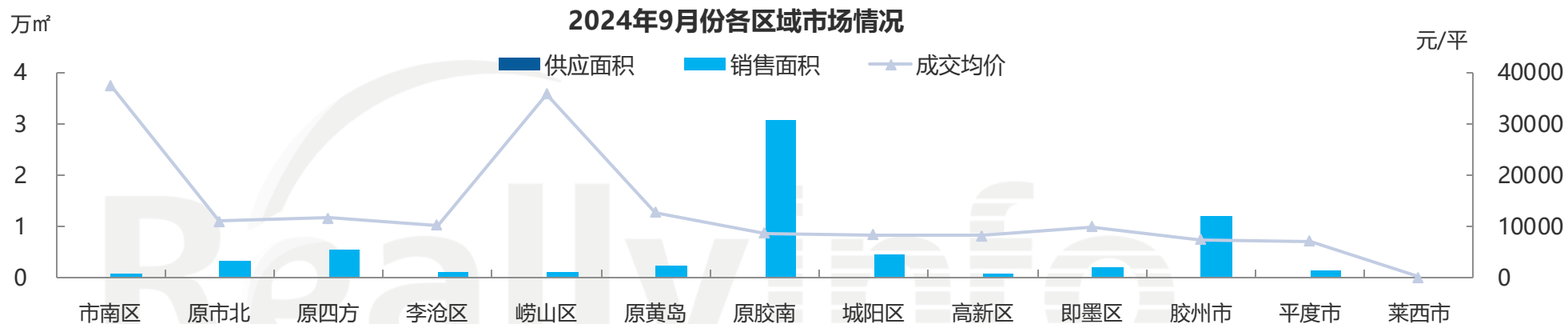
项目关注

二手房市场

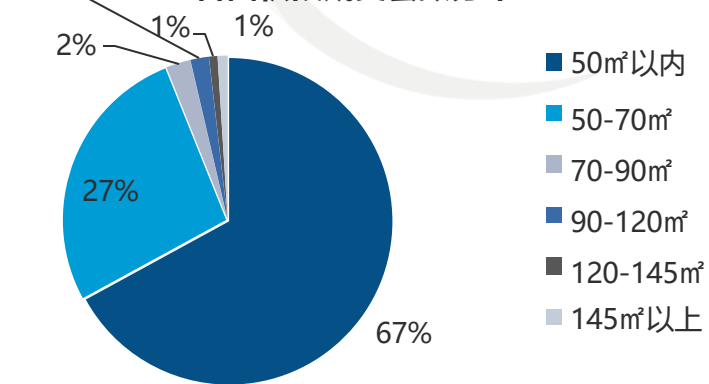


电话：
0532-80936157

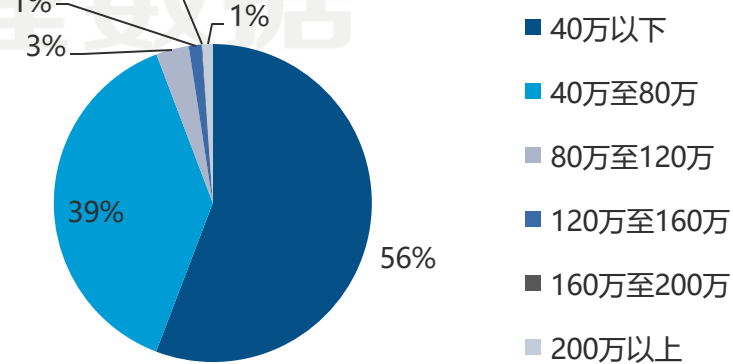
【区域对比】9月份公寓市场供应集中在李沧区，成交集中在原胶南市；市场成交主力为50m²以内户型和总价40万以下产品



各面积段成交套数分布



各总价段成交套数分布



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

- 商品房市场
- 住宅市场
- 别墅市场
- 商业市场
- 办公市场
- 公寓市场

项目关注

二手房市场



电话：
0532-80936157

【公寓排行榜】9月份青岛公寓物业无集中供应，世茂悦海项目居公寓销售榜首，世茂集团为本月公寓房企销冠

□ 9月份公寓新增面积排名

排名	项目名称	行政区域	新增面积 (万平)	新增套数
1	——	——	——	——
2	——	——	——	——
3	——	——	——	——
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

□ 9月份公寓销售面积排名

排名	项目名称	行政区域	销售面积 (万平)	销售套数
1	世茂悦海	原胶南市	1.44	274
2	上合U领寓	胶州市	1.05	255
3	华润国际海洋智区	原胶南市	0.81	237
4	融发碧桂园珠山郡	原胶南市	0.63	126
5	远洋万和城	原市北区	0.27	54
6	中铁建青岛WELL健康城	城阳区	0.25	21
7	中国铁建中心	原四方区	0.21	36
8	都市港湾	原黄岛区	0.19	25
9	绿地海外滩	原四方区	0.14	25
10	海尔地产世纪观邸	原四方区	0.14	29

□ 9月份公寓房企销售金额排名

排名	重点企业	总金额 (亿元)
1	世茂集团	1.23
2	碧桂园	0.69
3	华润置地	0.66
4	海信地产	0.41
5	远洋集团	0.27
6	中国铁建	0.19
7	君一控股	0.19
8	绿地控股	0.18
9	鑫源置业	0.08
10	城建集团	0.06

06

项目关注

9月总计7个项目加推，共推出698套房源，去化71套，去化率10%

- ① 开盘统计
- ② 营销活动

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

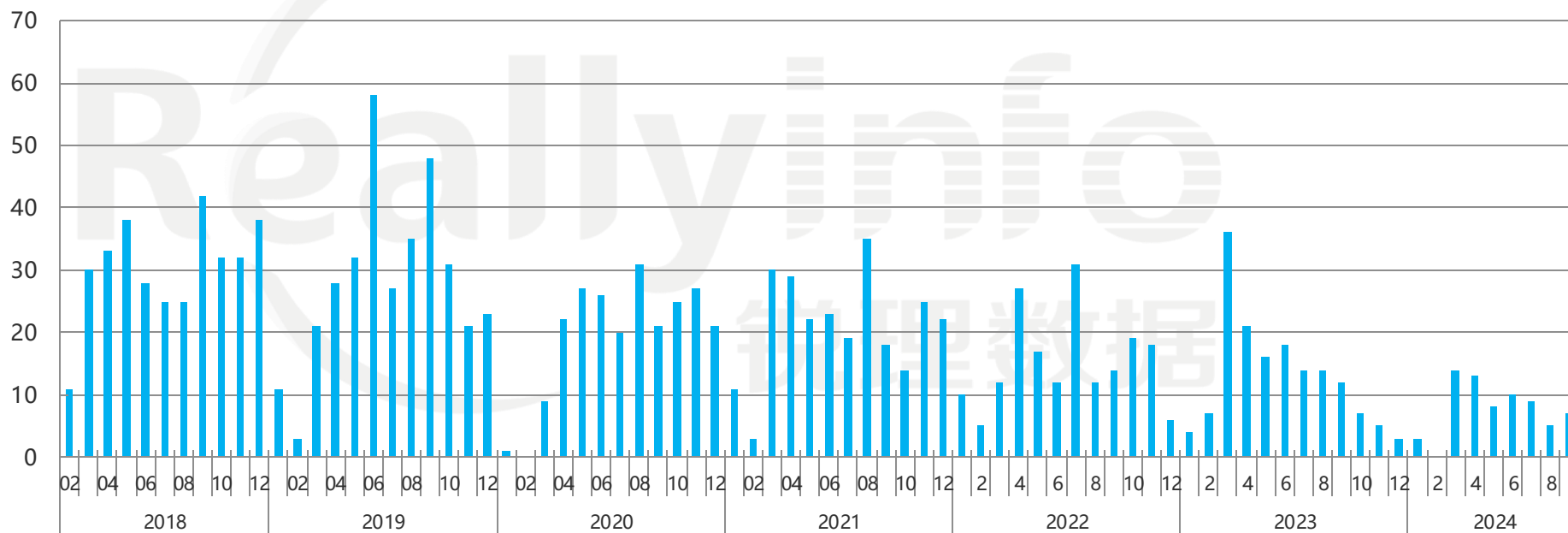
项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

二手房市场

【开盘统计】9月全市共7个项目开盘，加推个数环比增加

2018年以来月度开盘项目个数统计



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

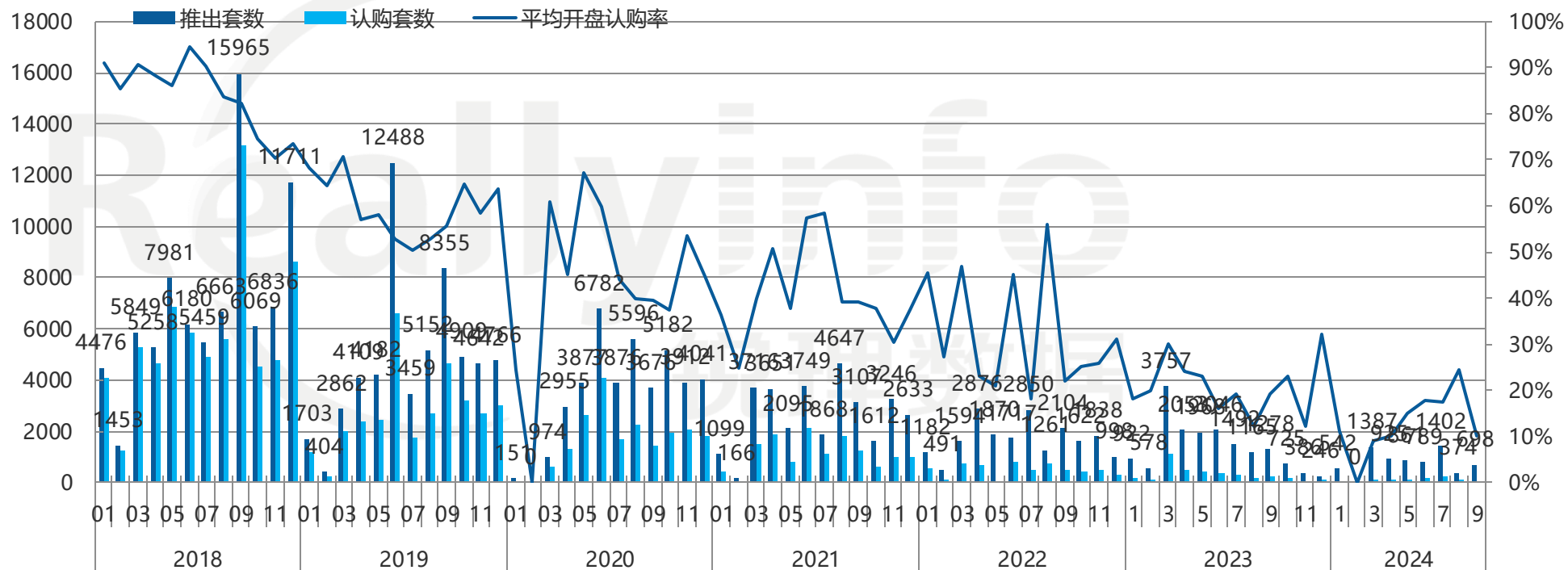
项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

二手房市场

【开盘统计】9月总计7个项目加推，共推出698套房源，去化71套，去化率10%

2018年以来月度加推、认购及认购率走势



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

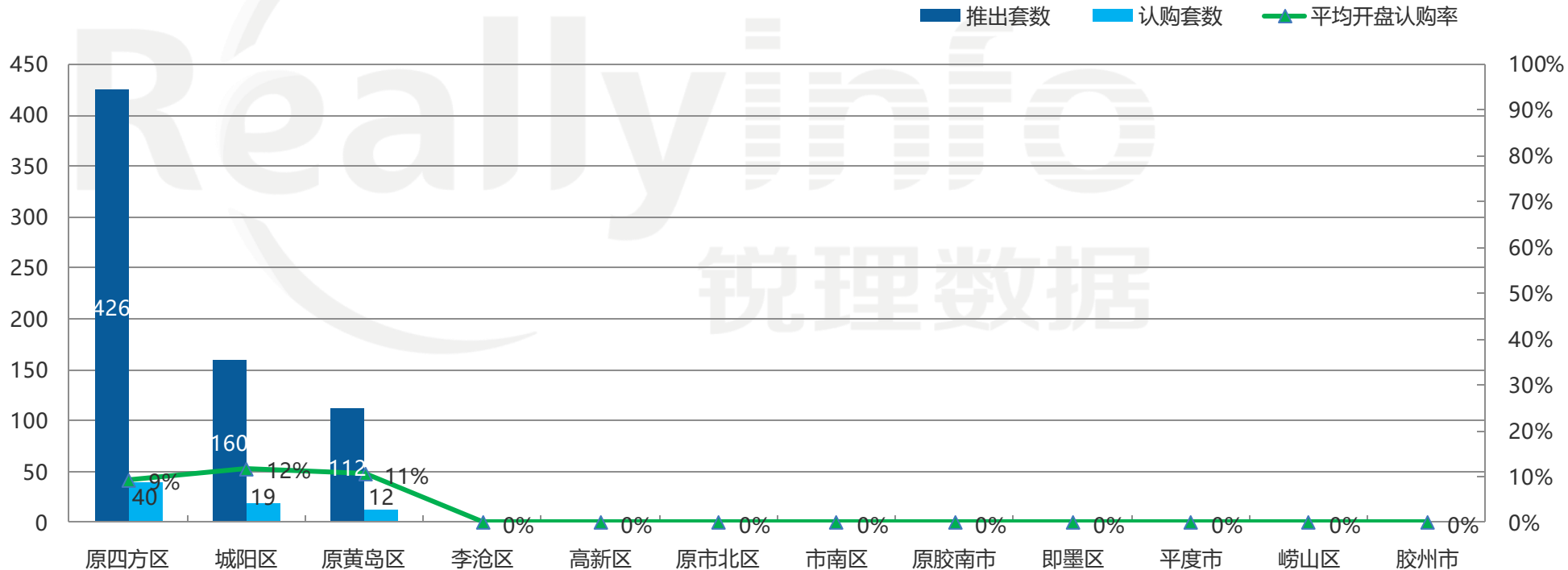
二手房市场



电话：
0532-80936157

【开盘统计】 2024年9月原四方区推盘最多，共推出426套房源，占本月开盘总数61%；其次为城阳区，共推出160套房源，占本月开盘总数23%

2024年9月各区域加推、认购及认购率分布



资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

- 开盘统计
- 营销活动

二手房市场



电话：
0532-80936157

【营销活动】锐理数据监测2024年9月份全市项目营销主题多以主题活动、优惠促销等为主

活动动态、常规动态

- .【鑫江玫瑰园五期】美学样板间绽放
- .【世园金茂府】实景示范区开放
- .【青铁鼎峰云上观澜】10.1实景样板间开放
- .【海信悦澜山】实景示范区 10.1焕新绽放
- .【城投青云佳境】青云之城 渐入佳境
- .【青铁鼎峰云上观澜】国庆假期 来海边交个朋友
- .【海信凤台世家】钜惠黄金周
- .【中绿蔚蓝湾】国庆狂欢 花艺DIY专场
- .【海信悦澜山】亲近画境 漫赏童趣之乐
- .【灵山湾壹号】相约月亮湾 奔赴海居生活
- .【国信海宸公馆】宠粉季+金秋购房节
- .【阜丰悦澜湾】拼手气得万元大奖
- .【金鼎雲台府】十一黄金周 大价光临
- .【领秀珊瑚湾】精品公寓 入住样板10月1日开放参观
- .【青山湖岸】十一游园会 打卡赢茅台
- .【青特海通汇豪兰庭】汇豪兰庭最佳入手时机
- .【绿城桂语朝阳】110m²最后20套/特惠1000元/m²
- .【中海林溪世家】劲爆一口价含2000装修
- .【海信臻悦】10.1-10.7向上咖啡节
- .【海信墨香居】文墨书香 诗意成画

活动动态、常规动态

- .【海尔地产波尔多小镇】饼皮月饼沙龙
- .【保利青铁和著理想地】醇香中秋，纯粹啡比寻常
- .【海岸万科城】万科家装生活节 中秋钜惠盛启
- .【鑫源珺府】情满中秋节 钜惠特价房
- .【保利融汇和颂】中秋提前放“价”
- .【绿城桂语朝阳】中秋节一口价
- .【青啤静澜山】月满中秋 佳节相惠
- .【动投北岸华府】中秋价到 钜惠限时秒杀
- .【银丰御玺】正阳芯 城阳封面豪宅
- .【海信君悦】西海岸湾海露营生活节启幕！
- .【中交海发山海大观】水上狂欢 乐动初秋
- .【北岸雅望】北岸雅望 教师节专属内购会
- .【鲁信有邻花园】“剖”开工艺工法，让家的质感可视化
- .【西海岸尚嘉中心】好房抢购乐享黄金
- .【中车四方云汇】云汇家庭羽毛球赛
- .【青铁芳华地】美学空间 焕新升级
- .【越秀青铁和樾府】福满仲秋 冰皮月饼手作沙龙
- .【青山湖岸】2#5#清栋特惠 秒速争藏

07 二手房市场

9月新增挂牌0.8万套，其中黄岛区为新增主力区域，新增2342套；
9月成交4637套，46.97万 m^2 ；其中黄岛区成交1231套领跑全市销量；
9月末，青岛市累计挂牌54.22万套，挂牌价格16300元/ m^2

- ① 新增情况
- ② 成交情况
- ② 累计挂牌

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

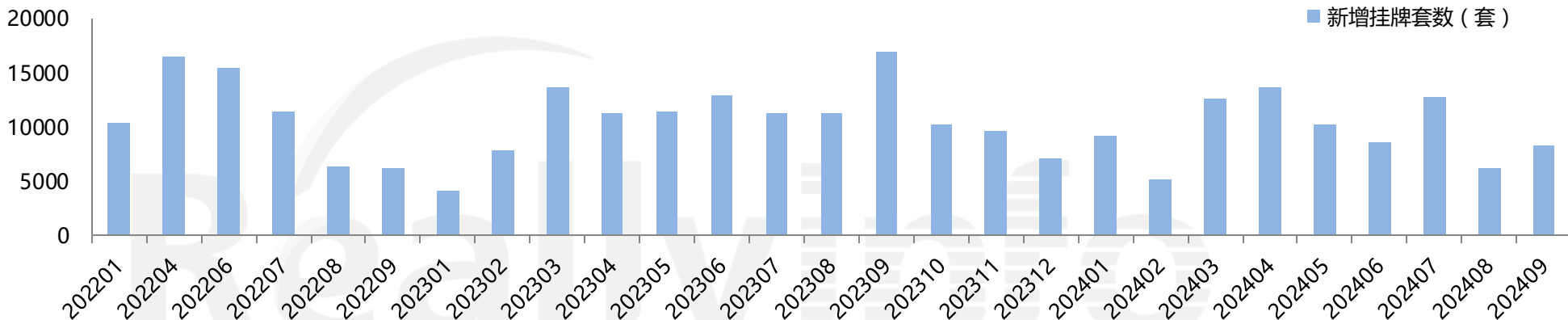
- 新增情况
- 成交情况
- 累计新增



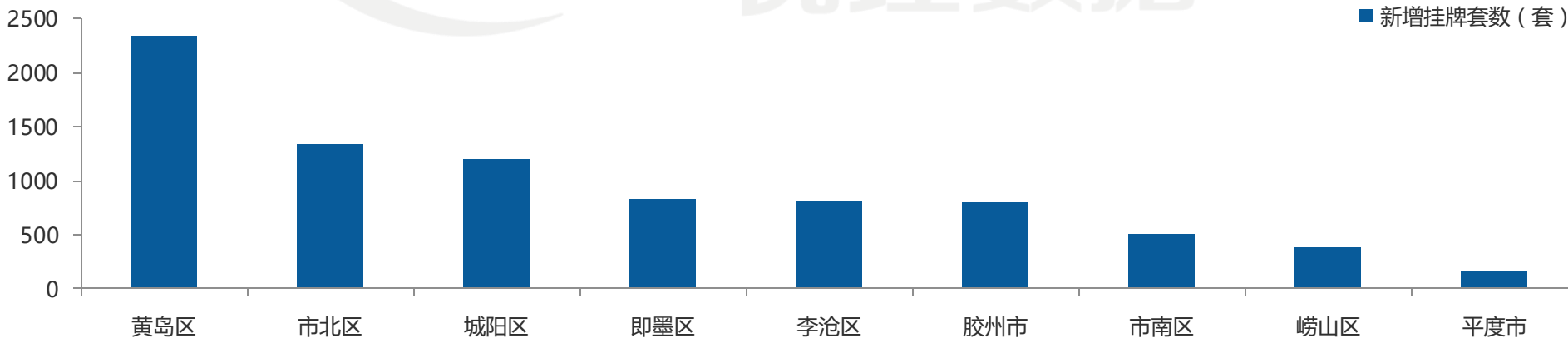
电话：
0532-80936157

【新增挂牌】青岛市2024年9月新增挂牌0.8万套，其中黄岛区为新增主力区域，新增2342套

·近一年青岛市二手房（商品住宅）新增挂牌情况



·本月各区域二手房（商品住宅）新增挂牌情况



二手房挂牌数据来源：全国房价行情

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

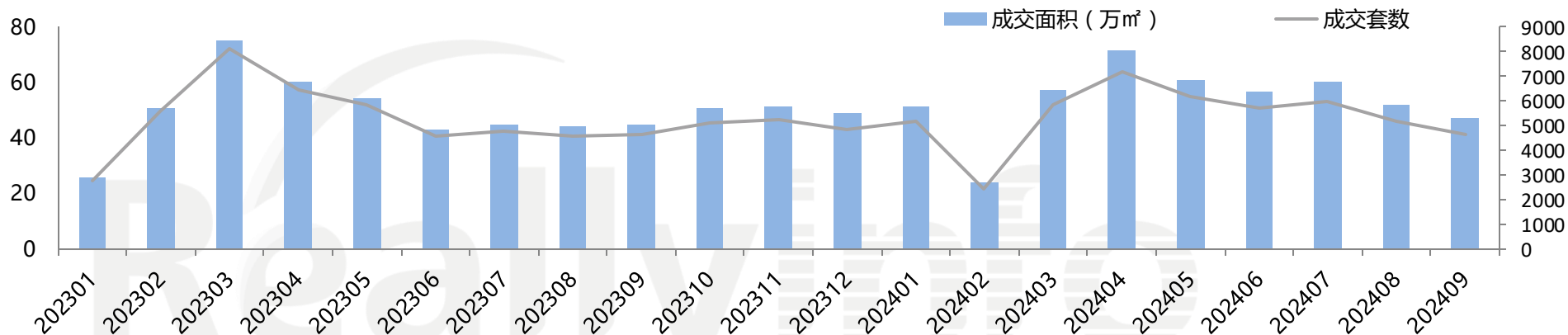
- 新增情况
- 成交情况
- 累计新增



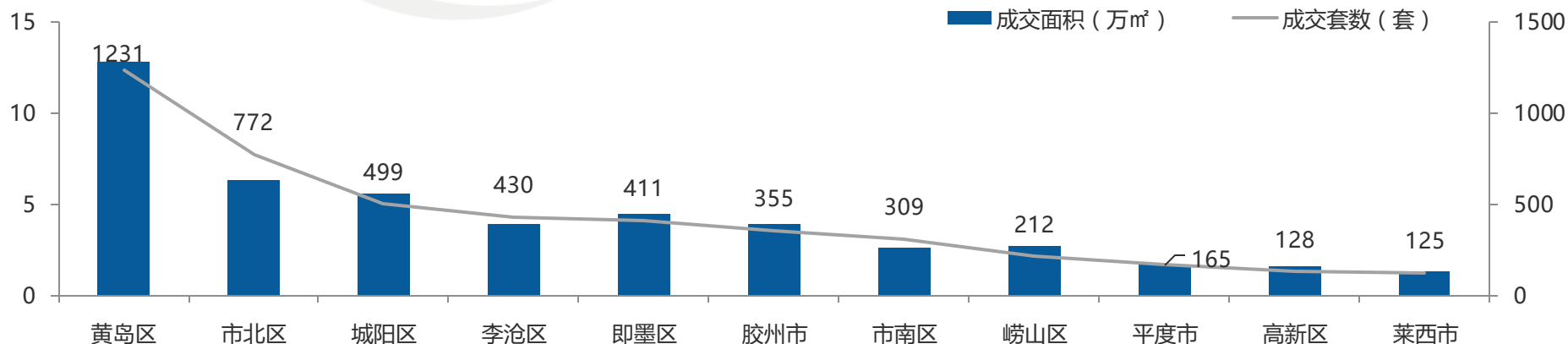
电话：
0532-80936157

【成交情况】青州市2024年9月成交4637套，46.97万m²；其中黄岛区成交1231套领跑全市销量

·近一年青州市二手房（商品住宅）成交情况



·本月各区域二手房（商品住宅）成交情况



二手房成交数据来源：青岛网上房地产

资讯速递

行业资讯

宏观市场

土地市场

商品房市场

项目关注

二手房市场

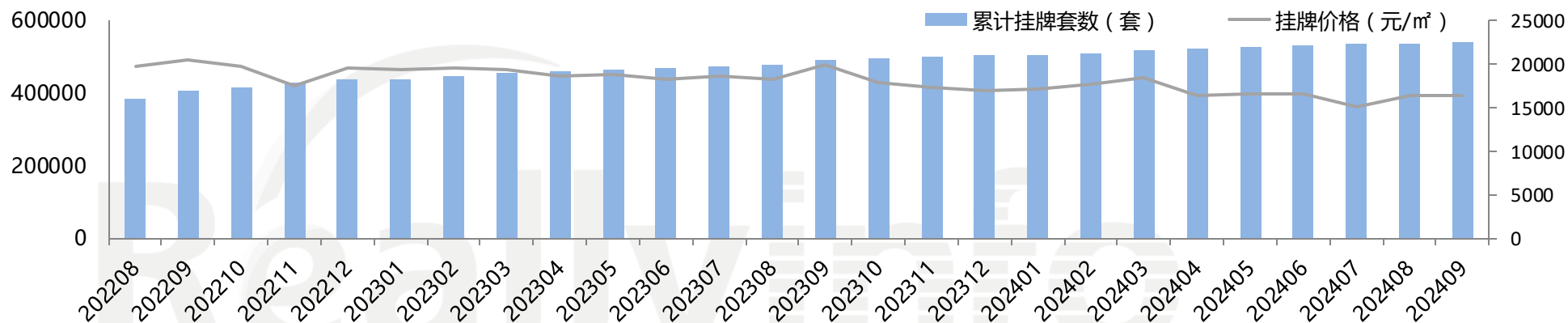
- 新增情况
- 成交情况
- 累计新增



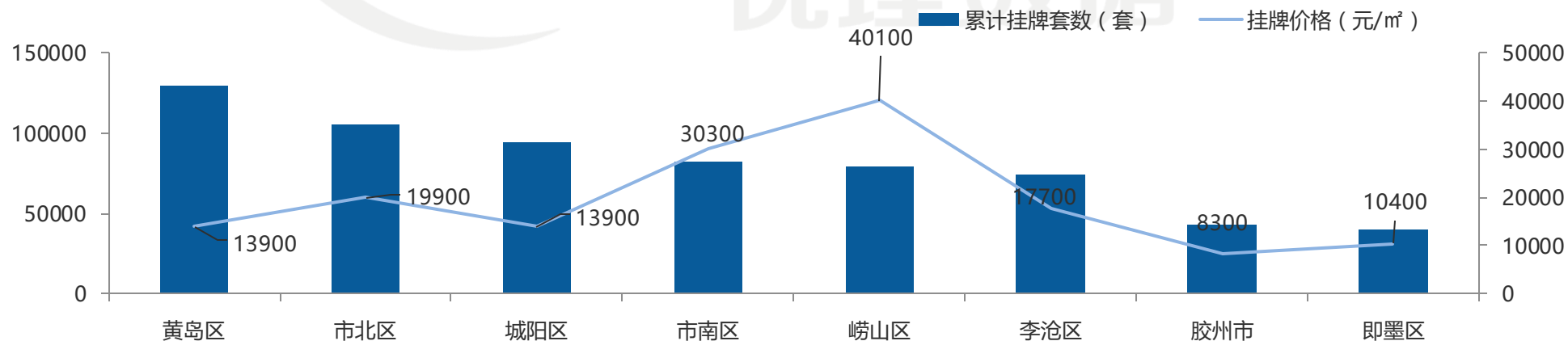
电话：
0532-80936157

【累计挂牌】截至2024年9月末，青岛市累计挂牌54.22万套，挂牌价格16300元/m²

·近一年青岛市二手房（商品住宅）累计挂牌情况



·各区域二手房（商品住宅）累计挂牌情况



二手房挂牌数据来源：诸葛找房，监测范围不包含平度市、莱西市

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

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](#)；
- 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