

2025年首周青岛楼市迎“开门红”

新房二手房成交量双双创下2022年以来同期最高纪录

■青岛财经日报/首页新闻记者 赵彭

2024年四季度,房地产市场迎来了核心指标的企稳,全国百城房价降幅也在年末收窄。克而瑞青岛数据显示,2025年首周,青岛市新建商品住宅成交1265套,二手住宅成交993套,双双创下2022年以来同期最高成交纪录。从数据中可以窥见楼市正在向着止跌回稳的大目标稳步前进。另一方面,随着新房供应量的收缩,青岛楼市的供需比已经下降至0.26,为近年来最低,库存持续下降。

开年住房销售创新高

克而瑞青岛数据显示:2025年首周,青岛市新建商品房供应2.91万平方米,成交28.12万平方米,成交金额42.46亿元。其中新建商品住宅供应2.9万平方米,共258套,来自3个项目。新建商品住宅网签成交17.13万平方米,共1265套,成交面积环比下降31.6%,同比上涨107%。成交均价为17670元/平方米。

分项数据来看,胶州市观澜御府成交30套,为

周度项目成交套数第一;崂山区鲁信有邻花园成交金额1.35亿元,为周度成交金额第一。新年首周全市二手住宅成交10.33万平方米,共993套,环比下降19%,同比上涨7.4%。

“2024年,尽管整体市场缩减,但青岛楼市部分热销项目的表现依然强劲。”房地产媒体人张则涛表示:“进入2025年,市场供求关系的变化将成为楼市的关键要素,房屋回归居住属性、人口进入增长缓慢区间后,未来购房的需求将集中体现在改善性需求方面。”

青岛楼市库存持续下降

克而瑞机构的最新报告还显示,从2024年狭义库存规模变动情况来看,绝大多数的样本城市,狭义库存规模均有所下降。其中,郑州、青岛、佛山、东莞、南京这五大城市,2024年狭义库存下降规模居前,相关指标均减少130万平方米以上。

“2024年9月30日,中央稳市场举措出台后,各

级政府态度比较积极,2024年典型城市库存指标明显下降。”中房智库专家张斌表示:“目前来看,青岛楼市库存下降对市场来说,相当于时间换空间,为2025年进一步止跌回稳开了个好局。”

张斌认为:“若能够保持2024年的去库存进度,2025年青岛的狭义消化周期有望重回合理的范围之内。随着阶段性的去库存目标的达成,市场信心有望回升,并成为2025年楼市止跌回稳的关键。”

供需比下降楼市迎来变量

在去库存降风险的行业大趋势下,新房成交大于土地成交,已经成为2024年绝大多数城市的常态。

据调查数据显示,九成样本城市2024年供小于求,推动去库存快速推进,其中14市供求差值更是超过100万平方米。进一步结合供求比指标,青岛、长春、重庆供求比均不到0.6。

而据克而瑞青岛数据显示,2024年12月青岛市新房供应1775套,成交6776套,供需比已经下降到0.26。可见,新建项目入市节奏已经大幅度下降,存量项目则成为新房市场的绝对主力。此消彼长,城市库存压力快速下降,为整体止跌回稳提供了发展的变量。

对此,房天下新房山东兼青岛总经理纪礼刚认为:“在当前稳市场周期,要压降库存指标,短时间内仍要着力加速存量项目的交易流速。”纪礼刚指出:“目前正在推动建设高品质楼房,这些新项目设计先进、质量过硬,能有效提升开盘的去化率,也能带动消费者的市场信心。从压降库存的角度来看,如何妥善解决存量供应房源问题,尤其是一些去化缓慢或者存在销售问题的房源,才是市场需要重视的问题。”

但随着市场的逐步企稳,市场逻辑的转变,对于青岛楼市来说是一个重要的启示。如何理解从抓住“刚需”到抓住“改善”,或将成为未来市场止跌回稳乃至再次具备竞争力的关键。

青岛科技型企业孵化器新畅想

■青岛财经日报/首页新闻记者 封满楼

企业观察

2024年12月底,青岛市科技企业孵化器协会成立十周年活动在青岛举行,黄河流域创业孵化高质量发展(青岛)论坛同步举行。大连理工大学专精特新研究院院长、原科技部火炬中心主任张志宏,做了题为《技术创业是引领高质量孵化形成新质生产力的重要路径》的主

旨演讲。

孵化器是一个集中的空间,能够在企业创办初期举步维艰时,提供资金、管理等多种便利,旨在对高新技术成果、科技型企业 and 创业企业进行孵化,以推动合作和交流,使企业“做大”。

孵化器作为连接创新资源与市场需求的桥梁,是推动科技创业发展和科技创新的重要载体,是创新体系中的重要环节。

2025年,青岛科技企业孵化器的发展值得期待。

孵化器的创新

此前,青岛市各区均已构建自己的特色孵化体系。高新区构建了科技企业“微成长、小升高、高变强”梯次引育体系和“众创空间-孵化器-加速器-产业园”一体化科技企业孵化链条,针对各类企业不同发展阶段的需求精准施策,助力科技企业“拔节生长”。崂山区则持续完善“科小储备-高企育苗-高企认定-高企上市”发展梯队,加快推动科技企业“小升规”“企成高”。

青岛的孵化器服务机构也不断创新。

2024年5月,海创汇运用AI大模型针对专精特新中小企业创投服务提供解决方案,是国内率先实现商业化落地的创投类AIGC;随后,海创汇大模型——创投智能体于9月19日正式上线。海创汇创投智能体整合了海创汇在

创业加速孵化、创投领域多年的数据沉淀并利用前沿的自然语言处理(NLP)、深度学习、知识图谱以及大数据分析技术打造而成,标志着海创汇实现了从孵化器向创业虚拟导师的全面进化。这在全国的孵化器服务行业也成为标杆产品。

海创汇还积极推动青岛与香港的科技合作。通过上合鲁港国际科技创新产业园的建设,海创汇以“引进来”和“走出去”为主线,实现优质企业、科研院所、社会资本的互联互通。“在这一合作模式下,双方将共同赋能上合示范区建设,探索国际科技合作新模式,为青岛与香港、海外市场之间搭建一座通向未来的桥梁。”海创汇相关负责人表示。

孵化器的新畅想

据统计,截至2023年底,我国已培育出7000余家孵化器、9400余家众创空间,已经形成具有较大规模的孵化器队伍,数量位居世界前茅,列发展中国家之首。青岛市则建成国家级孵化器23家、众创空间70家。青岛的省级、市级、区级孵化器超过100家。

2024年11月,工信部网站发布《科技企业孵化器认定管理办法(征求意见稿)》,面向社会公开征求意见。征求意见稿从很多方面进行了重要修订,提出孵化器按照基础级、高能级、卓越级三个等级实行分级管理;运营主体实际注册并正常运营的时间由3年调整为1年;可自主支配的孵化场地面积由不低于1万平方米调整为基础级综合类孵化器不低于3000平方米、基础级专业类孵化器不低于2000平方米;在孵企业数量由不少于50家调整为基础级综合类孵化器不少于30家、基础级专业类孵化器不少于20家;将“新认定为专精特新‘小巨人’企业”纳入毕业企业范围,

将“经国家备案通过的高新技术企业”移出毕业企业范围;增加“鼓励设立技术经理人岗位”“探索超前孵化、深度孵化等孵化模式”“持续培育硬科技企业”等。

2024年12月底举行的全国工业和信息化工作会议上也提出,加快科技服务业高质量发展,推进国家统一技术交易平台建设,建设一批高水平科技型孵化器。

2024年12月,京津冀国家技术创新中心青岛研究中心揭牌暨颠覆性技术青岛孵化中心启动仪式在北京中关村东升科技园举行,双方将按照“双中心+离岸孵化器+本地加速器”成果转化新模式,共建创新创业平台。此次活动标志着青岛市与京津冀地区在科技创新领域的合作迈出了实质性步伐,将为推动跨区域科技协同发展注入新动力。

2025年,孵化器从政策到运营都面临着全新的发展形势以及前所未有的变革。

近百个招聘岗位待“归雁”

2025年青岛首场青年人才招引活动举行

■青岛财经日报/首页新闻记者 封满楼



市北区“智汇北聚”专场招聘会现场。

青年才俊以蓬勃的创新思维、旺盛的创造力和充沛的精力,构成了城市高质量发展不可或缺的中坚力量。为深入实施新时代“人才强青”计划,助力青年人才集聚三年行动,吸引更多青年人才来青留青,1月8日,2025年青岛市“青雁归巢”寒假活动启动仪式暨市北区“智汇北聚”专场招聘会在青岛国际人力资源服务产业园举办,这也是2025年全市首场青年人才招引活动。

活动现场,赛轮集团有限公司青岛分公司、保利物业服务股份有限公司等25家岛城重点用人单位齐聚一堂,为到场的毕业生们提供近百个招聘岗位,人才需求600余个。这些岗位涵盖技术、管理、创意策划等多个领域,极大地激发了毕业生的求职热情。

“我们更青睐青岛高校毕业生和青岛籍返乡学子,他们的就业黏性相对较高,有助于企业人才梯队的稳定。”招聘会现场,赛轮集团青岛分公司校园招聘经理孙世豪表示,2025年企业校招规模约为800人,其中仍有400多人需求,主要集中在研发类、技术类、职能类、营销类等岗位,另外还有财务类和人力资源方面的较多实习岗位,其中硕士还有3000元的补助,并且可享受免费住宿等优惠。

2025年寒假期间,青岛市各级人社部门将举办“青雁归巢”寒假系列活动30场,在往年活动基础上,将增设“生涯试炼”实习活动和“学·企面对面”座谈会,让学子们沉浸式、全景式、实战式体验岗位、触碰社会。其中,“生涯试炼”活动聚焦全市

重点产业和企业,征集高质量实习岗位218个,发布实习需求1377个,将举办10余场实习专场对接会,为学生在青就业、生活提供充足“体验期”。“学·企面对面”座谈会将邀请企业家面对面解析行业发展趋势,传授企业管理经验,讲述创业故事,帮助学子们明晰市场动态和职业定位,同时提升自己的沟通能力和专业知识储备,尽早为职业生涯规划。此外,全市将同步举办10余场“高校学子看家乡”活动专题活动,其中市北区人力资源社会保障部门将组织清华大学深圳研究生院学子走进中车四方所、青岛啤酒博物馆、大鲍岛文化休闲街区,沉浸式体验家乡的产业特色和城市魅力。

“我所学专业是海洋化学,青岛具有丰富的海洋资源和深厚的产业基础,在职业上有着很大的发展空间,留在青岛就业是我的首选。”在招聘会现场,中国海洋大学毕业生庞娇娇向多家用人单位投递了简历。她表示,青岛对人才招引的优惠政策以及企业对人才的重视,也是她钟情青岛的一大因素。

自2022年开始,青岛市开始举办“青雁归巢”系列活动,吸引青岛生源大学生毕业后返乡就业创业。2024年起,“青雁归巢”活动服务范围不断延展,不仅服务于青岛籍大学生,也为驻青高校和离校未就业大学生提供服务,助力青年学子建设青岛、共享青岛发展机遇。3年来,青岛市各级人社部门共举办寒暑假系列活动270余场,吸引10万名学生共同参与。

讲文明 树新风 公益广告

积极参与垃圾分类 共同呵护绿色家园



中共青岛市委宣传部