

置换需求回升 二手房市场“春意盎然”

2月青岛二手房成交5762套 成交量上升同时价格企稳

数据亮眼
西海岸市北销量过千

据贝壳研究院提供数据,2月份青岛二手住宅成交量分别为776、1145、1548和1776套。整个2月,青岛二手房成交5762套,较1月成交量2873套上涨101%,同比去年2月成交量2754套上涨124%。去年6月,青岛二手房成交5865套,是2020至2022年以来二手房成交最高的月份之一。以此为对比基准,青岛2月二手房成交量已接近去年6月份。

从成交量来看,西海岸新区、市北区、城阳区仍稳定排位前三。其中,西海岸新区凭借成交1322套的“战绩”夺冠,约占全市总成交量23%;市北区成交二手房1048套排第二,占比约18%;城阳区成交852套位列第三,约占总交易量15%。从环比涨幅角度来看,胶州市、城阳区、李沧区依次排名前三,涨幅分别为180%、139%、116%。

从供货量来看,据贝壳找房青岛站线上展示房源量显示,截至3月1日,青岛在售二手房源共80661套。其中,西海岸新区在售22121套排第一;市北区在售15583套排第二;供货第三名是城阳区,共11609套二手房在售。

从热门小区来看,2月青岛最受关注二手房小区中,西海岸新区维多利亚湾排名第一,2月挂牌均价为9653元/平方米;第二名同为西海岸新区的山海湾,2月挂牌均价为17402元/平方米;第三名是崂山区鲁信长春花园,2月挂牌均价为29803元/平方米。

“近期带看量有明显增加,成交量也确实上涨了不少。”链家地产六十十五中店商圈经理赵加强表示,实际上春节前后带看量与成交量就出现一定恢复,只是不及近期增加明显,叠加市场成交数据有所延迟等因素,可以说近期的市场复苏早有迹象。“楼市每年年初都有一个小阳春,这与春节期间积累订单集中网签,以及入学置业推动作用有关。”

多方数据也验证了二手房市场的“暖意”。除青岛外,近期杭州、成都等多地二手房成交量均出现明显回升。据诸葛找房数据研究中心统计,2023年2月,北京、佛山、东莞、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门等10个重点城市二手住宅成交62804套,环比上涨



53.64%,同比上涨108.42%。

“随着春节假期结束以及疫情持续平稳,市场恢复常态化运行,多城信贷环境相对宽松,前期积压的购房需求加速释放,带动二手房成交量强势回升,达到历史中高位水平。”贝壳找房青岛站市场负责人陈晶认为,从市场情况看,近期二手房市场有先于新房市场回温的趋势,随着传统楼市“小阳春”即将到来,预计3月成交回升态势有望延续。

挂牌量增多 理性房东不再惜售

二手房成交回升的同时,挂牌量也呈现出上升趋势。在当前购房政策相对宽松的情况下,业主加快置换房源,挂牌积极性较为充足。

“近期新挂牌房源量也有一定上涨,可能部分业主想趁当前行情以及税收等优惠节点及时进行置换或出手。”链家地产六十十五中店商圈经理赵加强表示,除带看量与成交量有所回升外,近期新挂牌房源数量也出现一定上涨。春节前出于资金周转、急需回笼资金等原因,业主挂牌出售意愿增强,大量房源被挂出,春节后,在住房信贷环境进一步宽松,放松限购等利好之下,有置换需求的业主更是加快挂牌房源。

“成交量与挂牌量上升的同时,二手房市

场各方更趋理性,挂牌与成交价格整体保持稳定,并未出现明显上涨。”赵加强表示,近期其所在片区二手房挂牌价格更趋理性,部分房源挂牌价格虽有一定上涨,涨幅也并不明显。除个别学区房、优质次新房外,其他大多数房子并没有涨价。“根据以往经验,二手房成交量的回暖一般会伴随着房东惜售或转售为租,但今年这种情况几乎没有出现。我们这边新挂牌的一些房源,大多是根据近期市场价格成交价格定价,很少有明显超出成交价的情况。大多数的房东想尽快出售手里的房子,尤其是那些想要置换改善的房东,现在正是一个机会。”

青岛链家商圈经理纪威特主要负责西海岸片区,开年以来他对市场最大的感受是次新二手房成交周期明显变短,成交占比更高。以他所负责门店所在的西海岸新区薛家岛商圈为例,次新小区成交约占总成交的60%左右。“装修情况好的次新二手房更容易成交。”纪威特表示,西海岸新区入学置业二手房普遍房龄较长,小区居住品质一般,所以房龄较新、物业管理好的小区会格外抢手。

置换窗口打开 量涨价稳或成新趋势

实际上,2月网签量增幅较大主要是低基

数效应导致。今年1月和去年2月,受春节假期影响网签量和实际成交量相对较低,进而导致今年2月网签量同环比均出现较大幅度增长。随着各方更趋理性,短期内成交量上升,同时成交价格保持稳定或成二手房市场新趋势,而当前市场热度能否延续,关键还是要提振市场各方信心。

“当前热点城市回暖趋势的延续性仍需持续观察,若回暖趋势延续,市场情绪进一步回升,部分城市有望出现小阳春行情,进而带动整体市场企稳恢复。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶认为,当前更重要的是要恢复居民置业信心,只有居民就业和收入预期改善,房地产市场热度才可能持续。

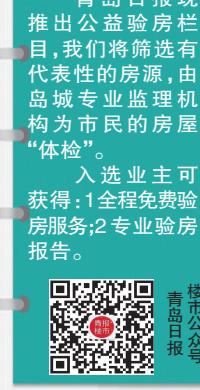
贝壳找房青岛站市场负责人陈晶认为,目前是置换房产的较为理想的窗口期。卖房后业主到底是应该进行资产置换还是持币观望,应该充分分析房产市场成交量及价格走势,根据个人实际情况来决定。据最新数据统计,青岛二手房成交价格在2年内较为稳定,虽近期市场成交热度有所回暖,但整体市场仍处于供大于求的状态,房价大概率不会出现较大浮动。另外近几年房屋的居住属性愈发明显,如果业主本身拥有多处房产,可以在当前房价较为稳定、多项优惠利好政策加持的时期进行资产整合,置换成小区新、物业管理完善、生活便捷的大户型优质房产,提升居住品质。

吕蕾

青岛日报公益验房团
66988557

报名方式:

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。



楼市快讯

青岛加强规范房地产 经纪机构商品房销售行为 严禁“0首付”等诱导形式

近日,青岛市房地产事业发展中心发布《关于加强规范房地产经纪机构商品房销售行为的通知》(以下简称“通知”)。

《通知》中提到,依据住房和城乡建设部《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》(建房〔2017〕215号)、住房和城乡建设部等7部门《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》(建房〔2018〕58号)和《山东省商品房销售条例》要求,为进一步强化房地产经纪机构管理,规范房地产经纪行为,严禁房地产经纪机构以“变相垫付首付款”“分期首付”“0首付”等形式诱导购房人购买房屋。严禁违规提供“首付贷”等购房首付融资,不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款,不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资,不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款。严禁虚假评估、出具虚假证明行为。

对违反以上要求的房地产经纪机构,将被列入严重违法失信企业名单,列入日常监管重点对象,同时将有关情况共享给银行业金融机构。

宗和

2月购房者信心指数 环比上涨

安居客3月2日发布的2023年《2月国民安居指数报告》显示,2023年2月全国重点城市新房找房热度环比上涨92%。其中,一线城市新房找房热度环比上涨102.8%,上海、广州、深圳新房找房热度环比上涨均超1倍。二线城市新房找房热度环比上涨91.5%,三四线重点城市新房找房热度环比上涨86.4%。

购房者信心也开始恢复。报告显示,2023年2月购房者信心指数为106.7,环比上涨2.3%。有52.5%的购房者认为2023年3月份楼市调控政策的走向将保持稳定,约四成购房者认为2023年3月楼市成交量环比走势将略有上涨。

二手房市场预期也有明显回升。报告指出,2023年2月房地产经纪人信心指数为114.6,环比上涨3%。值得注意的是,在楼市复苏信号频发的情况下,二手房市场活跃度提升。报告显示,2月份全国新增二手房挂牌房源量环比上涨238%。其中,上海和广州新增挂牌房源量环比涨幅超两倍,北京和深圳环比涨幅超1.5倍。湖州、嘉兴、惠州、昆山等城市环比涨幅超5倍。

辛文

关于暂停办理征收范围相关手续的通知

各相关单位:

因东岸产业园区基础设施综合改造项目(湘潭路街道北段)需对规划范围内国有土地上的房屋及房屋附属物实施征收与补偿。为推进房屋征收与补偿工作顺利实施,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条、《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条之规定,相关部门应暂停办理拟征收范围内相关手续,特通知如下:

一、征收范围

东岸产业园区基础设施综合改造项目(湘潭路街道北段)征收范围为湘潭路95号、湘潭路100号、重庆中路1057号的房屋及附属物,具体征收范围以征收范围红线图为准。

二、暂停办理事项

1. 新建、改建房屋;
2. 改变房屋和土地用途;
3. 房屋权属分割和抵押;

4. 新增工商营业登记或者其他社会组织登记;

5. 分立公有房屋承租关系;

6. 其他可能导致不当增加补偿费用的登记、审批、许可。

三、期限

停办有关手续的期限为一年,希望各相关单位及人员配合办理。

四、相互协助义务

1. 请房地产登记部门书面告知征收范围内房屋的不动产权登记信息,确定被征收房屋是否存在查封、抵押等权利限制。

2. 请人民法院书面告知征收范围内房地产查封或需协助执行等相关信息。

3. 收件地址:青岛市李沧区正定四路21号;

联系电话:0532-87639599。

青岛市李沧区征收服务中心

2023年2月21日

关于暂停办理征收范围相关手续的通知

各相关单位:

因东岸产业园区基础设施综合改造项目(兴华路街道段)需对规划范围内国有土地上的房屋及房屋附属物实施征收与补偿。为推进房屋征收与补偿工作顺利实施,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条、《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条之规定,相关部门应暂停办理拟征收范围内相关手续,特通知如下:

一、征收范围

东岸产业园区基础设施综合改造项目(兴华路街道段)征收范围为重庆中路782号的房屋及附属物,具体征收范围以征收范围红线图为准。

二、暂停办理事项

1. 新建、改建房屋;
2. 改变房屋和土地用途;
3. 房屋权属分割和抵押;

4. 新增工商营业登记或者其他社会组织登记;

5. 分立公有房屋承租关系;

6. 其他可能导致不当增加补偿费用的登记、审批、许可。

三、期限

停办有关手续的期限为一年,希望各相关单位及人员配合办理。

四、相互协助义务

1. 请房地产登记部门书面告知征收范围内房屋的不动产权登记信息,确定被征收房屋是否存在查封、抵押等权利限制。

2. 请人民法院书面告知征收范围内房地产查封或需协助执行等相关信息。

3. 收件地址:青岛市李沧区正定四路21号;

联系电话:0532-87639599。

青岛市李沧区征收服务中心

2023年2月21日

关于暂停办理征收范围相关手续的通知

各相关单位:

因东岸产业园区基础设施综合改造项目(湘潭路街道南段)需对规划范围内国有土地上的房屋及房屋附属物实施征收与补偿。为推进房屋征收与补偿工作顺利实施,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条、《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条之规定,相关部门应暂停办理拟征收范围内相关手续,特通知如下:

一、征收范围

东岸产业园区基础设施综合改造项目(湘潭路街道南段)征收范围为重庆中路851号、重庆中路853号、重庆中路1037号的房屋及附属物,具体征收范围以征收范围红线图为准。

二、暂停办理事项

1. 新建、改建房屋;
2. 改变房屋和土地用途;
3. 房屋权属分割和抵押;

4. 新增工商营业登记或者其他社会组织登记;

5. 分立公有房屋承租关系;

6. 其他可能导致不当增加补偿费用的登记、审批、许可。

三、期限

停办有关手续的期限为一年,希望各相关单位及人员配合办理。

四、相互协助义务

1. 请房地产登记部门书面告知征收范围内房屋的不动产权登记信息,确定被征收房屋是否存在查封、抵押等权利限制。

2. 请人民法院书面告知征收范围内房地产查封或需协助执行等相关信息。

3. 收件地址:青岛市李沧区正定四路21号;

联系电话:0532-87639599。

青岛市李沧区征收服务中心

2023年2月21日

关于暂停办理征收范围相关手续的通知

各相关单位:

因东岸产业园区基础设施综合改造项目(楼山街道段)需对规划范围内国有土地上的房屋及房屋附属物实施征收与补偿。为推进房屋征收与补偿工作顺利实施,根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条、《青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条之规定,相关部门应暂停办理拟征收范围内相关手续,特通知如下:

一、征收范围

东岸产业园区基础设施综合改造项目(楼山街道段)征收范围为李沧区西南渠社区旧村位于本次项目征收范围内尚未拆除的房屋及附属物,门牌号为西南渠村256号(青房地权市字第74052号)、西南渠村312号(青国用(91)字第52935号,青房私字第20632号)、西南渠村591号(青国用(91)字第52813号,青房私字第39号)、西南渠村592号(青国用(91)字第52745号,青房私字第22484号)、西南渠村593号(青国用(91)字第52750号,青房私字第22730号)、西南渠村593-1号(青国用(91)字第52749号)、西南渠村597号(青国用(91)字第52942号,青房私字第22458号)、西南渠村601号(青国用(91)字第52631号,青房私字第22798号)、西南渠村603号(青国用(91)字第52748号,青房私字第22789号)、西南渠村604号(青国用(91)字第52943号,青房私字第4177号)、西南渠村608号(青国用(91)字第52981号,青房私字第22590号)、西南渠村618号(青国用(91)字第50496号,青房私字第22488号)、西南渠村619号(青国用(91)字第52633号,青房

经营许可证正副本,许可证编号:JY1370203013777,声明作废。

● 遗失青岛市西海岸新区舞之梦体育舞蹈俱乐部的民办非企业单位登记证书正副本,统一社会信用代码52370211M99085642,声明作废。

● 遗失青岛即墨市场建设发展有限公司服装批发市场开具的青岛即墨市场建设发展有限公司服装批发市场履约保证金专用收款收据,姓名:周淑云,商铺号:13180号,收款项目:履约保证金,金额1000元,票据号码:2001034,开票日期:2021年7月30日,声明作废。

● 遗失青岛即