

岛城二手房渐现“蓄水池”效应

7月二手房成交环比上涨7% 伴随政策优化“卖一买一”改善需求有望在新房市场加速释放

新房二手房走势不同

诸葛数据研究中心监测数据显示,2023年7月重点10城新房成交47748套,环比下降28.6%,同比下降19.5%;二手住宅成交58683套,环比下降11.3%,同比下降10.4%。7月份,在成交方面,重点城市成交延续下行态势,新房降幅高于二手房。

就青岛而言,据统计机构数据,7月份新房市场和二手房市场出现了一定的反差。新房市场方面,据青岛锐理数据显示,7月青岛新房住宅成交约4831套,成交套数和成交面积均环比下降。

而二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,7月,青岛市二手房成交5108套,环比上涨7%。青岛贝壳研究院数据显示,今年2-3月,青岛二手房成交量分别为5762套、8744套。4月,青岛二手房成交量回落到6140套。到了5、6月份,这一数据还在持续走低,市场明显呈现弱势态势。7月,二手房成交量企稳回升,重回环比上涨态势。从成交环比变化来看,7月,除市北、崂山外,其余各区市二手房成交均较前一个月环比上涨。上涨最明显的为即墨区,当月,即墨二手房成交环比上涨17%。

挂牌量攀升性价比凸显

新房和二手房市场在7月份的表现为何不同?记者了解到,6月底是上半年结束,很多房企都有冲业绩的需求,降价促销效果显著,另外再叠加集中网签的影响,6月份,青岛新建商品住宅成交超过16000套,这也为7月的环比下滑埋下了伏笔。同时,7月楼市整体表现还与购房者信心不足、出手谨慎有关。

二手房成交企稳回升主要是受到部分二手房在经历价格调整后出现性价比优势的影响。“今年2-3月份市场热度很高,成交也不错,但是进入4月份后,前期积压的客户很快消化掉了,成交量开始显出疲态,市场转向平淡。”链家远洋风景店商圈经理孙鹏告诉记者,有相当一部分买家市意愿降低,成交周期变长,主要是买家对未来市场预期不足,还有相当多的房东认为市场价格与自己心理期望不匹配,在数次降价后没能出售,也不愿意继续降价了。随着挂牌



价格趋于稳定,部分性价比比较高的二手房成交加速,从成交面积段分布来看,7月,80平方米-120平方米面积段成交占比上升。从热搜小区来看,7月万达维多利亚湾居热搜榜首,山海湾和鲁信长春花园紧随其后位居第二及第三。

在二手房市场中,有很大一部分业主的需求是“卖旧买新”。据贝壳找房数据统计,其网站超过10万套的房源中,20年以上的老旧房源占比最高达42%,两居室为主力占比为49%。这些房源的所有者都存在改善居住条件的需求,属于“卖旧买新”群体。房源集中出现,让买方话语权随之提升。“最初我想卖310万元,可了解到同样的户型最低的价格才280万元。无奈之下,我也把价格降到了280万元。”在浮山后链家地产门店,正在咨询的胡先生告诉记者。

相关数据表明,目前青岛二手房挂牌量已经突破10万套。除此之外,随着李沧、高新区等新的教育资源高地的崛起,支撑二手房的学区资源也变得没有那么稀缺,在一定程度上导致热门的学区二手房,也不再那么紧俏。二手房价格相对稳定,前期很多观望的购房者选择出手,销量随之进入稳中有升的状态。

7月份新房市场和二手房市场出现了一定的反差。新房市场方面,据青岛锐理数据显示,7月青岛新房住宅成交约4831套,成交套数和成交面积均环比下降。而二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,7月,青岛市二手房全部房屋成交5108套,环比上涨7%。全国重点城市7月的表现也是二手房市场优于新房。业内人士认为,在改善需求成主流的时代,二手房价格相对稳定,前期很多观望的购房者选择出手,销量进入稳中有升的状态。

房有关个人所得税政策的公告》明确,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

存量房“带押过户”方面,自8月3日起从纯商贷或纯公积金贷款拓展到住房公积金组合贷款。存量房“带押过户”采用双预告登记模式,卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态的前提下,即可完成存量房过户、再抵押等房屋交易流程,有效降低交易成本。目前,开展存量房住房公积金组合贷款“带押过户”业务的银行有建设银行青岛市分行和青岛农商银行。据了解,下一步,市住房公积金管理中心将逐步拓展组合贷款“带押过户”合作银行范围。

本报楼市观察员李鹏飞认为,当前青岛在限贷、限购等政策上亦有较大优化空间,伴随政策逐步优化,二手房市场前期成交形成的“蓄水池”有望加速流向新房市场,青岛新房市场仍存在增长机会。以“认房不认贷”为例,市南区和老市北区依然是限购区域,执行的是“认房又认贷”的政策,也就是说有过贷款记录,不管名下有没有房,都会被认定为二套房。目前首套房的贷款利率是4.0%,二套房是4.8%,按照贷款100万元,30年的期限来计算,二套房每月月供还款要比一套房多出400多元,30年总利息约多出15万元。如果“认房不认贷”的政策在青岛限购区域内实行,能为购房者节约购房费用。 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

前7月全国房地产开发投资同比下降8.5%

8月15日,国家统计局发布了2023年前7月房地产开发投资数据。数据显示,2023年前7月,全国房地产开发投资为67717亿元,同比下降8.5%,跌幅有所扩大。此外,连续4个月增速保持正值的商品房销售量同比也出现下降,跌幅为1.5%,商品房销售出现量价齐跌的状态。

“随着房地产市场政策调整优化,房企风险有望逐步得到化解,居民住房消费和房企投资意愿有望逐步改善。”在2023年7月份国民经济运行情况新闻发布会上,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖就房地产相关问题做出回应。

付凌晖表示,目前房地产市场总体处于调整阶段,部分房企经营遇到一定困难,特别是一些龙头房企债务风险有所暴露,影响市场预期。但要看到这些问题具有阶段性,随着市场调整机制逐步发挥作用,房地产市场政策调整优化,房企风险有望逐步得到化解。

“近期,北上广深一线城市密集发声,表示支持和更好满足刚性、改善性住房需求。部分二三线城市也在出台新的房地产调控政策,各地房地产政策调整优化有助于提振市场信心。随着经济恢复向好,居民收入增加,房地产市场优化政策显效,居民住房消费和房企投资意愿有望逐步改善。”付凌晖说。

多部委推进保交楼贷款支持计划延续实施

8月4日,国家发改委、财政部、中国人民银行、国家税务总局联合召开新闻发布会,介绍“打好宏观政策组合拳,推动经济高质量发展”有关情况。中国银行货币政策司司长邹澜表示,下一阶段,人民银行将认真落实中央政治局会议部署,发挥好货币政策总量和结构双重功能,继续实施好存续的工具,对结构性矛盾仍然突出领域,延续实施期限,多措并举巩固政策成效,必要时还可再创设新的工具,持续支持重点领域和薄弱环节,包括:持续支持普惠金融,继续支持绿色低碳发展,多举措支持科技创新,支持房地产市场平稳运行。邹澜表示,将延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末,同时稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。

宗和

平度市审计局预算执行紧扣“质效”

平度市审计局以不断提升审计质量为目标,统筹审计项目和审计组织方式,高质量开展财务收支情况审计工作。

该局在开展2022年度平度市本级预算执行和其他财政收支审计时,重点安排对11个部门单位开展全面审计,共查出问题190个,对重大问题、重要事项向平度市委、市政府提交信息专报和综合性报告51篇,对责任主体及主管部门提出整改建议120条,充分发挥了审计监督职能。

于尚洁

声明
遗失我单位公章(3702002003075)一枚,声明作废。
武夷山中信国际旅行社有限公司
青岛分公司

声明
遗失我单位财务章(3702002003076)一枚,声明作废。
武夷山中信国际旅行社有限公司
青岛分公司

声明
遗失我单位公章一枚(370213103404)一枚,声明作废。
青岛东保汽车销售服务有限公司
工会委员会

声明
遗失我单位公章一枚(37020101304)一枚,声明作废。
青岛东保汽车销售服务有限公司
工会委员会

声明
遗失我单位公章一枚(37020101304)一枚,声明作废。
青岛东保汽车销售服务有限公司
工会委员会

声明
遗失我单位公章一枚(37020306040)一枚,声明作废。
青岛东保汽车销售服务有限公司
工会委员会

2023年8月16日



66988527 青岛市崂山区株洲路190号

高新区正阳西路施工通告

因高新区正阳西路(华东路口向西向东右转匝道)天然气管道抢修施工占路,自2023年8月21日至2023年8月28日,该右转匝道实施全封闭施工,沿正阳西路向西方向行驶的车辆需右转通行的可在宝源路口、丰源路口右转。

施工期间带来的不便敬请谅解。
特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队

2023年8月15日

高新区华中路施工通告

因高新区华中路的正阳西路路口(不含)至广博路口之间路段污水管道清淤施工占路,施工时间延长至2023年10月31日,该路段北向南方向的最右侧非机动车道及相邻车行道的部分实施分段封闭施工,过往车辆减速慢行。

施工期间带来的不便敬请谅解。
特此通告

交房公告

北京城建国誉府业主:

我公司开发的北京城建国誉府北区1、2、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15号楼住宅,已经达到合同约定的交付条件。我公司将集中办理上述房屋的交付手续,请您携带《入住通知书》原件、购房合同原件、全部购房款发票(收据)原件、身份证件原件、银行卡等资料前来办理房屋手续。

一、交付办理时间:

集中交付办理时间:2023年8月26日-8月27日8:00-17:00

二、交付办理地点:

山东省青岛市城阳区204国道286号国誉府北区

如有疑问,敬请致电:0532-87660339 0532-80677888

特此公告

北京城建(青岛)投资发展有限公司

2023年8月16日

债权债务公告

青岛汇诚外企劳动事务代理服务中心有限公司(统一社会信用代码:913702027180433849),经我公司股东决定,决定向登记管理机关申请注销,并成立清算组,负责清算工作。请我单位的债权人于公告发布之日起45日内向清算组申请债权,并提供相关证据材料。请我单位的债务人或财产持有人向清算组清偿债务或交付财产。

清算组通讯地址:青岛市市北区延吉路38号 联系人:邱彬 联系电话:0532-66773801。

青岛汇诚外企劳动事务代理服务中心有限公司

2023年8月16日

挂失声明

220221197011296819)的海洋渔业普通船员证书,证书号:220221197011294249,声明作废。

●遗失莱西市公安局李武波的人民警察证,警号:159422,有效期限:2021.12.13-2026.12.13,声明作废。

●遗失青岛美涵餐饮管理有限公司的食品经营许可证,许可证编号:JY23702850119883,法人:梁伟,身份证号:371102198710194101,有效期至2026年6月1日,经营场所:山东省青岛市城阳区上马街道办事处岙东中路80号晶岳广场114号,声明作废。

●遗失青岛法派客进出口有限公司的中智FORM F产地证书,证书信息如下,证书号:F23MA3PKUW0X0079,声明作废。

●遗失青岛市市北区市场监管局2022年12月16日核发予青岛市市北区日新百货商店的37020330008115号营业执照正、副本,声明作废。

●遗失青岛东生进出口有限公司的营运证,车牌号:鲁BE663挂,营运证号:370211810292,声明作废。

●遗失青岛东保汽车销售有限公司的营运证,车牌号:鲁A8663挂,营运证号:3702118102902,声明作废。

●遗失青岛市公安局李武波的人民警察证,警号:159422,有效期限:2021.12.13-2026.12.13,声明作废。

●遗