

青岛二手房成交量同比上涨64%

“以价换量”催生二手房“热” 倒逼新房降价改写中介收费体系

据青岛锐理数据显示，2023年青岛新房住宅成交约85660套，同比减少4.6%，成交面积约1040.25万平方米，同比减少5.7%。与新房市场的冷淡表现截然相反，青岛二手房数据表现异常耀眼：2023年青岛二手房住宅成交65532套，同比大涨64%，成交面积约622.85万平方米，同比大涨62%，且各区域均表现出不同程度涨幅。

二手房年终考成绩优异

锐理数据山东区域总经理刘元婧分析指出，从月度走势来看，青岛楼市2023开年明显回暖，此后签约量下滑，二手房市场表现同样如此。2月份到3月份，在前期积压需求集中释放以及学区因素影响下，青岛二手房市场迎来“小阳春”。彼时，青岛二手房市场活跃度很高，2月份、3月份青岛二手房网签套数环比增长超101%和52%，其中3月份二手房网签量达到8744套，为全年峰值，随后，二手房价格开始走低，成交量持续保持稳定。

在各区域板块方面，2023年二手房成交集中区域为西海岸新区、市北区、李沧区等。主城区市南区、崂山区、李沧区、市北区成交达30390套，占据全市成交额的46.37%，几近一半。西海岸新区2023年二手房成交16211套，单区域占比最高，高达24.74%。同比2022年，2023年二手房市场所有区域同比均实现大涨，最低涨幅也超20%，市南区、市北区、西海岸新区同比涨幅超70%，非常可观。

诸葛数据研究中心数据显示，2023年12月监测重点10城（监测重点城市包括北京、深圳、苏州、杭州、南京、成都、佛山、东莞、青岛、厦门）二手住宅成交61161套，同比上升33.58%。12月二手住宅成交量较上月有所回落，并未实现翘尾收官，但仍高于下半年的月均平均水平。从单月同比来看，12月重点10城成交规模较去年同期上升3成。

从全年成交走势来看，大致呈现“先升后降再稳”态势。首先，在前期积压的购房需求加速释放以及政策延续宽松态势下，一季度内成交量逐月大幅上升；随后由于积压需求消耗以及政策持续性减弱，4月份起成交复苏放缓，成交量持续下滑；进入下半年以来，二手房成交凸显稳态，各月成交量维



2023年青岛二手房市场热度颇高，据统计显示，2023年青岛全年二手住宅成交65532套，同比2022年大幅增长64%！最值得关注的是，有的月份二手房成交量力压新房，成为近年来青岛房地产市场罕见一幕。且二手房“热”这一新变化不仅仅表现在青岛房地产市场，也同样出现在全国多个重点城市的房地产市场上。业内预测，2024年二手房的成交比重或将进一步上升。

“以价换量”催生二手房“热”

青岛二手房成交量大幅提升的原因之一是“以价换量”。业内指出，2023年是青岛二手房市场价格持续走低的一年，不少片区年内成交价格波动超过15%甚至20%，且在挂牌量攀升的背景下，二手房价格下跌预期仍在。

据房天下青岛站的数据，以李沧中海国际社区为例，此前二手房价格在3万元/平方米左右，2023年底中海国际社区部分二手房成交价已跌至2.4万元/平方米左右。新都心保利叶公馆有的房源2023年下半年挂牌价较2022年降低一百万左右。

另外，在挂牌量方面，2023年初青岛二手房挂牌量约在8万套左右，9月份青岛全面解除限购、限售，二手房挂牌量单月冲高近两万套。11-12月份青岛二手房挂牌量稳定在11.8万套左右。

现在诚心卖房的业主基本都会给议价空间，想快速成交，只有“卷价格”。1月15

日在6.5万套。虽然年内二手房成交存在阶段性下滑局面，但整体成交规模仍然可观。数据显示，2023年重点10城二手住宅成交约77.43万套，同比上涨31.47%，创近5年新高。

倒逼新房降价促销

记者了解到，尽管2023年青岛二手房总的成交量仍不如新房，但是情况在下半年发生变化。数据显示，从7月份起，青岛二手房成交量就偶有超过新房。至10月份，青岛新房成交5213套，其中新房住宅只有4135套；二手房则成交5431套，二手房的成交量历史性地超过新房。

“青岛开发商永远想不到，有一天把他们干傻眼的不是周边新盘竞品，而是同小区的二手房。”一位业内人士表示，“以前行情好的时候，同一小区已经交付的二手房价格要比新房价。开发商也会以此为卖点，给看房者说，看以前那些房东买得早都赚钱了。可现在不行了，有些二手房东直接成了砸场子的了，这让开发商情何以堪？”

像汽车东站某小区，房东当初647万元

总价、单价4.43万元买的楼王位置的次顶层房，现在550万元总价、单价3.76万元卖；而同小区的新房单价平均在4万元左右，属实尴尬。

“二手房不像新房那样受到价格管制，房东一旦着急用钱，或者对未来不看好，即使赔钱也会卖。这种砸场子的房东多了，开发商就只能跟着降价搞促销，别无他法。”

除了价格优势，二手房“干翻”新房的另外一个原因，在于二手房的稳妥安全。近年来，包括青岛在内的全国房地产行业进入变革期，不少房企的暴雷以及延期交付等情况，严重冲击购房者信心，让很多购房者的选择重心由新房转向二手房。

改写中介收费惯例

记者了解，青岛二手房市场的各种博弈，不仅影响到新房市场层面，在二手房交易环节也出现新的深层次变化。在青岛西海岸新区，即墨区、胶州市这三个区域，二手房佣金一直执行“买卖双方各半”的模式。而随着青岛房地产市场由卖方市场转为买方市场，青岛其他区域也开始出现业主承担佣金的现象。“在法律层面，中介费到底由谁来支付没有明文规定，买卖双方可以洽谈协商，以最终的协商结果为准。”市北区新都心商圈的一名门店负责人表示。

“此前，青岛处于卖方市场，相当优质抢手的房源，买方会独自承担中介费、税费，卖方只管拿‘净房价’；如今，青岛已经进入买方市场，客户选择性大，着急卖房的业主会承担一定的佣金，包税费的情况也开始出现，相当于变相降价。”据该门店经营者介绍，进入下半年以来，店里70%的二手房成交单是通过“双边收佣”完成的。“一般情况下，业主会承担1%—1.5%的佣金，具体情况与房屋的优质程度和卖方业主售房的急迫程度有关。”

记者从诸葛数据研究中心了解到，2023年以来，二手房成交表现好于新房，尤其下半年表现明显，预计2024年该趋势还将持续。

也有业内人士认为，一旦新房市场洗牌完成并重新崛起，二手房的部分优势将被“打回原形”，毕竟新房的“房龄新”“舒适度强”等核心优势是大多数二手房欠缺的，到时新房与二手房之间将出现新的博弈。

李鹏飞



置业优选“好房子”

2024年开年第二周(1月8日-17日)，青岛全市新建商品住宅成交776套，相较于前一周的621套环比上涨了25%，成交面积9.63万平方米，环比上涨了27.2%，青岛楼市表现较为不错，这得益于诸多楼盘项目延续利好政策。“好房子”专栏本期从青岛多个售楼处，择优选择30套房源，让市民买房放心，并享受更多优惠。

如果您想了解楼盘特价房信息，或者打算出售二手房（中介勿扰）请联系我们，我们将尽力解答您对“好房子”的疑问。电话：66988527。

特价房信息

项目	区域	面积(平方米)	原总价(元)	优惠后总价(元)
云上观澜	市南区	116.78	3826063	3701576
		141.18	4801673	4658940
		116.78	3848485	3684876
		116.64	3681508	3512614
城建印象滟	李沧区	95.39	1839023	1673523
		96.09	1872122	1684939
		107.39	2123959	1917018
		108	1488791	1368968
保利大国璟未来之城	城阳区	120	1701618	1565765
		108	1540192	1417291
		120	1708452	1572200
		89.76	912809	631335
卓越玺悦	城阳区	102.75	1065884	737208
		111.47	1373059	1055056
		88.95	984760	756688
		113.01	1292428	993100
卓越蔚蓝群岛滟城	西海岸	143.84	2003528	1602682
		118.58	1474405	1179421
		110.84	1165547	1085697
		146.01	1970188	1920188
龙湖光年	西海岸	147.47	1746965	1696965
		89.60	1086550	1036550
		144	1775470	1688110
		144	1786763	1698847
保利领秀山	西海岸	118.83	2335604	2195468
		142.97	2763896	2598063
		118.97	2279465	2142698
		119.81	2292924	2155349
青铁海誉府	西海岸	119.81	2299513	2161543

(特价房信息仅供参考，最终解释权归开发商所有)

青岛市城市管理委员会

关于2023年12月份市内六区建成区街道办事处城市管理综合评价情况的通报

2023年12月份市内六区建成区街道办事处城市管理综合评价成绩

排序	所属街道	总成绩
1	珠海路街道	87.33
2	金家岭街道	87.17
3	八大关街道	86.05
4	振华路街道	85.25
5	金湖路街道	85.22
6	金门路街道	84.97
7	黄岛街道	84.82
8	中山路街道	84.70
9	江苏路街道	84.36
10	宁夏路街道	84.07
11	长江路街道	84.02
12	兴华路街道	83.92
13	楼山街道	83.91
14	胶南街道	83.83
15	中韩街道	83.67
16	惜福镇街道	83.25
17	河西街道	82.95
18	辽源路街道	82.89
19	薛家岛街道	82.85
20	沙子口街道	82.77

排序	所属街道	总成绩
21	湛山街道	82.76
22	敦化路街道	82.55
23	香港中路街道	82.24
24	湖岛街道	82.18
25	镇江路街道	82.17
26	世园街道	82.08
27	城阳街道	82.02
28	辛安街道	81.93
29	海伦路街道	81.83
30	水清沟街道	81.76
31	李村街道	81.55
32	兴隆路街道	81.51
33	流亭街道	81.37
34	大港街道	81.08
35	灵山卫街道	80.89
36	四方街道	80.87
37	九水街道	80.86
38	即墨路街道	80.83
39	合肥路街道	80.83
40	夏庄街道	80.54

排序	所属街道	总成绩
40	湘潭路街道	80.54
42	兴城路街道	80.28
43	虎山路街道	80.26
44	珠海街道	80.17
45	开平路街道	80.02
46	辽宁路街道	79.98
47	云南路街道	79.92
48	八大湖街道	79.90
49	隐珠街道	79.32
50	阜新路街道	79.26
51	八大峡街道	79.17
52	浮山新区街道	79.1