

龙年春节过后,我市房产市场成交稳步增长,逐步回归正常态势。与此同时,从去年9月我市全域取消限购限售以来,二手房挂牌量就逐渐增加。截至2月27日,仅贝壳青岛一家平台,二手房挂牌量数据就达到120317套,相比新政发布前增加了一万多套。分析原因时,受访人士均表示,成交周期拉长、次新房入市试水、改善需求增加等多种因素,拉升了我市二手房挂牌量。

# 多因素拉升二手房挂牌量

春节后咨询的看房的都多了 市场明显升温

## 数据

### 二手房挂牌量增加明显

去年9月11日,市住房和城乡建设局发布消息——调整优化房地产政策,全域取消限购政策;优化住房上市交易年限。在本市范围内,商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。限售解除后,青岛二手房房源量增加明显。记者查询发现,当天上午10时许,贝壳青岛二手房在售房源有105813套,而后一个半小时,房源量就增加1400多套,到当日下午4时许,贝壳青岛二手房在售房源已经达到108472套。次日中午,记者再次打开贝壳找房官网,数据显示,青岛在售二手房源数量仍增长明显。

从去年9月以来,记者关注二手房在售房源情况发现,数字一直在增长。仅贝壳青岛平台,去年11月、12月挂牌量稳定在11.8万套左右。截至2月27日,二手房在售房源数量达到120317套。据青岛网上房地产不完全统计,2023年12月,青岛市二手房全部房屋成交4447套,青岛2023年二手房全部房屋成交总量达64978套。从2023年成交月度分布来看,全年成交峰值出现在3月,此后数月成交曲折波动,自2023年6月以来,月度成交基本在5000套上下。具体来看,2023年1月,二手房全部房屋成交2873套,2月二手房成交5762套,3月二手房成交8744套,4月二手房成交6380套,5月二手房成交6204套,6月二手房成交4788套,7月二手房成交5108套,8月二手房

成交4979套,9月二手房成交4655套,10月二手房成交5431套,11月二手房成交5607套,12月二手房成交4447套。

## 分析

### 挂牌时间长改善需求多

二手房在售房源数量持续增加,是多因素共同作用导致的结果。青岛链家商圈经理赵加强表示,2023年以来,受限购及限售放开、LPR下调、退税补贴等房产利好政策影响,咨询改善及换房的市民数量增加。很多市民想趁这波利好政策,实现居住品质升级,登记旧房出售的情况增多。另外,在现有政策下,部分次新房可以上市交易,也有部分业主出售多余房产试水。

在可供选择房源量增多的前提下,降价和砍价空间也增大,买卖双方博弈加剧,买方观望周期加长。记者调查发现,不少二手在售房源挂牌时间较长。“房主对楼市的看法还停留在前几年,价格方面始终不愿意大松口,导致成交周期拉长。”这些挂牌时间长的房源“沉淀”在平台上,是导致数量不断增加的原因之一。海伦路附近一家中介门店的负责人告诉记者,有的房主在挂牌时依然参考此前几年楼市火爆时的价格,虽然多次劝导,但房主不急于售卖,导致挂牌价偏高,甚至挂出来后都没有带看。“之前最高时,小区房价能达到每平方米近3万元。”这名负责人表示,虽然有学区加持,但小区房价近年来还是有所下降。

此外,记者还发现,不少房

源都是近期挂出来的。有些房子建成年代较久,户型面积较小。在赵加强看来,大部分类似房源的房主是置换人群,他们需要将手中的小房子、老房子卖出去,再去购买年代更新、户型面积更大、房型设计更合理的房子。与此同时,也有一些次新房在限售解除后入市“试水”,想要看看能否在认可价格区间内出手。

## 变化

### 咨询量回升成交稳增长

楼市传统有金三银四的说法。今年春节过后,青岛房产市场成交稳步增长,逐步回归正常态势。从贝壳找房青岛站线上咨询数据走势来看,用户咨询量在除夕之后呈现出回升状态,春节过后单日咨询量增长至近3个月最高。线下经纪品牌门店单日接待客户量较春节前实现翻倍,据青岛链家四方片区的一位商圈经理说,门店开工当天线上线下共接到40余次客户咨询。不只是咨询,银川路宁国三路附近一家中介门店的工作人员告诉记者,春节期间,该门店已促成了三套房屋的成交,平时市民咨询和看房数量也明显增加。

记者调查发现,为助力市民“卖旧买新”,我市推出“带押过户”“优鲜卖”模式,有利于房子快速流通,解决部分业主换房难题。与此同时,二手房交易市场也出现了一些新变化,主城区不少卖房业主开始与买方共同承担中介费。据了解,此前在西海岸新区、即墨、胶州,二手房佣金一直执行“买卖

双方各半”的模式。而随着二手房挂牌量增多,其他区域也开始出现业主承担佣金的现象。在个别二手房中介门店,已有近70%的二手房成交单是通过“双边收佣”完成。卖方也承担佣金,一定程度上可以减轻客户置业压力,能在一定程度上加速房源售出。

伴随着二手房交易进入买方市场,“海量”房源给了市民更多选择。在业内人士看来,对于需求明确的购房人群来说,目前是比较好的置业契机;对于有售房意向的业主而言,由于在售房源较多,出售周期不可控,需要理性定价。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中

## 相关链接

### 房东直售能让二手房去中介化吗?

近日,“二手房业主选择自己卖房”的消息冲上热搜。据了解,早在2021年8月,杭州就已官方试水“房东直售”模式,此后,深圳、上海、宁波、徐州、苏州、九江等地纷纷跟进。

有中介负责人接受采访时表示,买卖双方跳开中介自行交易的行为一直存在。中介除了日常推荐房源、陪同看房之外,还要帮购房者跑银行贷款流程、过户流程等。从全国来看,推出个人直售功能的城市中介依然活跃。二手房交易手续复杂,且牵涉资金较大,远不是个人直签就可以完成的,其中包括了看房、议价、合同、过户以及后续的贷款、产权等一系列流程。

# 新房二手房成交量差距大幅缩小

锐理数据显示:青岛二手房住宅成交量达到近五年来最高水平

据青岛锐理数据显示,2023年青岛二手房住宅成交约62361套,新房住宅成交85660套,新房二手房比为1.37,为近五年最低。新房成交同比降低,达到近五年最低,二手房住宅则达到近五年最高水平,新房与二手房成交量之差在2023年大幅缩小。

2024年农历春节后首周,二手房住宅成交708套,新房住宅成交388套,虽然尚未恢复至正常水平,但是二手房成交量达到新房的1.8倍,首次接近新房的两倍,势头明显。

二手房成交量在赶超新房的道路上越走越顺当,与新房成交量差距越来越小。2024年农历春节后首周二手房直接碾压新房,表现出强劲的力度。造成这种情况的一个重要原因是,二手房价格走低,特别是部分次新房小区价格下跌明显。

据房天下走访部分中介门店了解,春节后二手房市场咨询看房增多,市场转热明显。李沧中部某中介表示,节后看房成交速度较节前明显转快。

观海新闻/青岛晚报全媒体 记者 张正言 通讯员 思渝

时间	新房住宅		二手房住宅		新房二手房套数比
	成交套数(套)	成交面积(万m <sup>2</sup> )	成交套数(套)	成交面积(万m <sup>2</sup> )	
2019年	124371	1445.33	45063	398.59	2.76
2020年	129118	1505.79	59829	539.84	2.16
2021年	124138	1455.78	53230	491.44	2.33
2022年	117130	1368.86	38405	364.9	3.05
2023年	85660	1040.25	62361	593.74	1.37

数据来源:青岛锐理

