

2月平稳收场 3月蓄势待发

上月新房成交3090套 大面积户型住宅成交量走高

本周,2月楼市销售数据发布。据锐理数据统计,2月岛城新房成交3090套,成交面积约39.25万平方米,成交总金额约53.91亿元,新房成交均价13736元/平方米。其中,新建商品住宅成交2339套,成交面积约30.03万平方米。这一数据较之前,无论是成交套数还是面积均出现大幅下滑。业内人士分析,2月恰逢农历春节假期,房企推盘积极性不高,市场成交延续平淡行情,而紧接着的3月是传统旺季的开始,今年的小阳春还会出现吗?



资料图片

上月新房成交3090套

数据显示,2月,岛城新房成交3090套,成交面积约39.25万平方米,成交总价约53.91亿元。与去年同期相比,2月,岛城新房成交套数、成交面积、成交总价均大幅下滑。从新房成交区域分布来看,2月,城阳区新房成交707套,即墨区新房成交596套,西海岸新区新房成交542套,莱西市新房成交305套,平度市新房成交280套,胶州市新房成交175套,崂山区新房成交165套,市北区新房成交158套,李沧区新房成交122套,市南区新房成交40套。从商品住宅面积区间来看,来自贝壳研究院的数据显示,2月,青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“轻改善”需求。从面积来看,120平方米至150平方米住宅成交量最高,其次是100平方米至120平方米面积段;从单价来看,8000元—10000元/平方米单价段住宅成交量最高;从建筑形态来看,中高层成交量最为集中;总价方面,100万元至150万元总

价段住宅成交量较高。

而在二手房方面,贝壳研究院的数据显示,2024年2月青岛市二手房全部房屋成交2541套,环比下降53%。户型面积方面,100平方米以内面积段成交占比上升,刚需客户增多。

市场成交逐渐修复

2月平淡收场,更多是因为春节假期的原因。时间已经来到3月,人们期盼的“小阳春”如约而至。春节假期过后,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,国家统计局发布的2024年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,70城中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少,商品住宅销售价格环比降幅整体收窄,同比整体延续降势。其中,1月青岛新建商品住宅、二手住宅售价同环比均降。具体来看,1月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,同比下降1.3%;二手住宅销售价格环比下降0.8%,同比下降5.4%。

受春节假期及签约延后影响,据青岛锐理数据,2月最后一周,青岛新房住

宅成交388套,环比增长385%,成交面积约4.74万平方米,环比增长364.71%。而就在上周,贝壳研究院的数据显示,青岛市全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交量环比上涨107.9%。其中,商品住宅成交899套,环比上涨132%;成交均价18354元/平方米,环比上涨13.8%,而且节后青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“改善”需求。

从面积来看,100平方米至120平方米住宅成交量最高;从单价来看,10000元—15000元/平方米单价段住宅成交量最高;从建筑形态来看,中高层成交量最为集中;总价方面100万元至150万元段住宅成交量较高。由此可见,青岛楼市春节后正在快速恢复。

以价换量成为趋势

市场快速恢复,很多人认为是利率等利好消息促成市场上涨。但事实上,目前楼市的第一动力可能还是来自于价格。春节后青岛楼市最劲爆的消息,当属央企中信泰富项目的大降价。青岛滨海国际中心位于市北区欢乐滨海城,据

悉整个项目在在售的1—15层带精装修房源,均价由1.9万元/平方米直接降至1.6万元/平方米,一套房子的总价直接便宜四五十万元。要知道临海的位置,再加上精装房的配置和央企开发等因素,还有规划中的地铁5号线,直接颠覆了购房者对该板块的价格印象。

以价换量,让很多楼盘性价比更加突出,加上提前启动的二手房市场已经开始起量,2月最后一周,贝壳研究院的统计数据显示青岛市二手房成交量1041套,环比上升42%。

今年以来,很多二手房卖家已经看清市场形势,特别是卖旧买新的业主更是着急出手。二手房价格不断下探,不少房源成交价格已回落至几年前。“优质的次新房仍然比较抗跌。近期市场上愿意做出价格让步的业主比例、让价力度均有所增大,市场可以给购房者充足的挑选时间。”青岛链家远洋风景店商圈经理孙鹏在回顾去年青岛二手房市场后预测,经过一年多的沉淀,买卖双方都想在“小阳春”前完成买卖,在一定程度上将提振市场活跃度。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



最新动态

2024楼市风向标:平稳健康发展

3月5日,十四届全国人大二次会议在人民大会堂开幕,国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告。在这份政府工作报告中记者注意到,有多处涉及房地产相关工作。

其中针对房地产市场融资,报告提出,优化房地产政策,对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持,促进房地产市场平稳健康发展。而在房地产供给侧方面,报告提出,适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给,完善商品房相关基础性制度,满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。同时还提出,把推进新型城镇化和乡村全面振兴有机结合起来,加快构建优势互补、高质量发展的区域经济格局。积极推进新型城镇化。我国城镇化还有很

大发展提升空间,要深入实施新型城镇化战略行动,促进各类要素双向流动,形成城乡融合发展新格局。把加快农业转移人口市民化摆在突出位置,深化户籍制度改革,完善“人地钱”挂钩政策,让有意愿的进城农民工在城镇落户,推动未落户常住人口平等享受城镇基本公共服务。

另外,针对城市更新,报告提出,稳步实施城市更新行动,推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。

针对政府工作报告内容,58安居客研究院院长张波在接受媒体采访时表示,他关注的是有关房产融资的内容,今年以来各项支持政策已经密集落地,近期各地级以上城市纷纷建立区域版融资协调机制,在完成“白名单”推送的基础上,切实协调解决好项目融资侧难点问题。而针对房地产企业融资问题,青岛市住房和城乡建设

局相关负责人早在2月初就表示,“青岛已有228家房企提出融资需求401.3亿元,第一批84个项目已向全市金融机构推送,融资需求250.2亿元,名单推送后,政策迅速落地,已累计有13个项目获批授信42.9亿元。”为一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,推动房地产开发企业和金融机构精准对接,青岛市建立了房地产融资协调机制,有效破解房地产企业融资难题。

除此之外,针对2024年可能出台的楼市政策,中指研究院市场研究总监陈文静指出,预计各地将最大限度发挥调控自主性,因城施策、因需施策,一线城市有望继续优化限购政策,二线城市或全面放开限购,核心城市在降低首付比例、降低房贷利率方面依然具有较大空间。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



“楼市3·15”线索征集令

为了实现促进消费、加快消费提质升级的目标要求,青岛早报将本着实事求是的原则,搭建广大购房者与房地产开发商、中介机构、装修商之间的有效沟通平台,同时将联合业内专家、资深律师等专业人士,为你排忧解难维护合法权益。另外,青岛早报还将致力于推动企业树立品牌意识,诚信经营,提升消费者置业信心。

在3·15来临之际,青岛早报还将推出“楼市315”系列专题策划,现向广大网友征集报道线索,将你在购房消费过程中遇到的烦心事、糟心事,或是你想对行业或企业提出的建议与意见,都可以跟我们说说。欢迎大家通过早报维权热线82888000提供线索,让我们一起发声,向楼市乱象说“不”!

