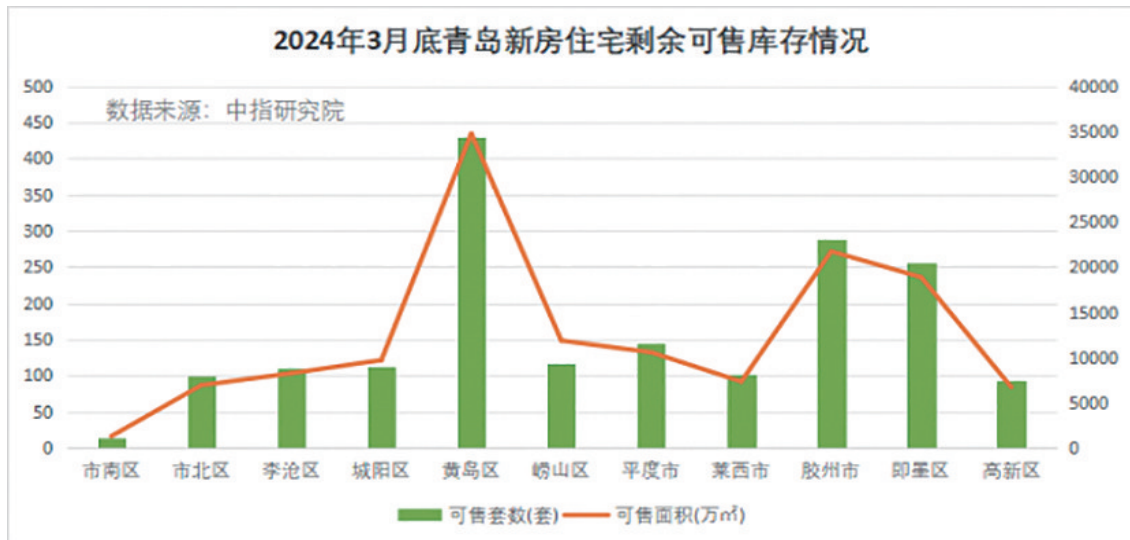


中指研究院数据显示：

青岛新房市场突围有压力也有亮点



区县	可售套数(套)	可售面积(万㎡)
市南区	1100	16.42
市北区	7980	86.75
李沧区	8836	103.26
城阳区	9000	121.4
黄岛区	34302	433.99
崂山区	9394	148.43
平度市	11496	132.08
莱西市	8131	91.79
胶州市	23093	271.52
即墨区	20427	235.83
高新区	7555	84.22

来源：中指研究院

本报4月26日讯 中指研究院最新数据显示：截至3月底，青岛新房住宅库存可售面积达到1725.69万平方米，去化周期有所延长。这一现象表明，青岛新房市场正面临着较大的销售压力，但也有一些区域的新房去化压力有所降低。其中，市北区的新房去化周期降幅近13个月，成为市场中的一股清流。

在青岛各区中，黄岛区的新房库存量位居首位。与此同时，胶州、即墨等区域的新房库存也在2万套以上。相对而言，李沧、市北、莱西、高新区等区域的库存量较为平稳。

从去化周期来看，市南区的新房去化速度明显过慢，胶州、黄岛区和

高新区的去化周期延长，显示出这些区域的新房市场同样面临着较大的挑战。然而，在整体市场低迷的背景下，也有一些区域的新房去化压力有所降低。其中，市北区的新房去化周期降幅近13个月，成为市场中的一股清流。这主要得益于主城区供应增量控制较好以及热盘销售出货的推动。

在当前的市场环境下，青岛新房市场与二手房市场之间的混战愈发激烈。受限价政策的影响，新房价格无法像二手房那样灵活调整，导致新房市场承受着较大的压力。为了缓解库存压力，一些开发商开始采取降价促销的策略。

例如，位于环湾大道附近的中铁建梧桐苑项目近期推出了精装现房，最低单价为1.61万元，相比开盘时的价格有所下降；一直主打高端住宅项目的金茂悦也推出了促销策略，吸引不少改善型购房者的目光；此外，位于李沧区的森林公园释放了特价房源，城阳区青岛碧桂园更推出包括购房折扣、赠送装修等多项优惠活动，使得楼盘的性价比进一步提升。

这些措施无疑为青岛新房市场注入了一剂强心针，也显示出开发商在面临销售压力时的积极应对态度。但事实上，并非所有项目都能通过降价解决销售问题，要想真正

解决青岛新房市场的库存问题，还需要多方面的努力和配合。

一方面，开发商需要更加精准地把握市场需求，注重产品质量、服务水平等方面的提升，以赢得购房者的信任和认可；从政策层面来看，政府也在通过调控手段来平衡市场供需关系。通过合理控制土地供应、调整房价涨幅等方式，政府努力促进市场的平稳健康发展。然而，政策的实施效果还需要时间来观察，市场的走势也将受到多种因素的影响。相信在双方共同努力下，青岛新房市场能够逐步走出低谷，迎来更加美好的未来。

(观海新闻/青岛晚报/掌上青岛记者 齐鹏 钟言)

锐理数据4月第一周统计显示：

二手房成交数量面积双增长



日期	套数(套)	面积(㎡)
4月7日	101	12227.43
4月6日	39	5089.11
4月5日	31	3767.6
4月4日	33	4111.01
4月3日	166	20739
4月2日	178	22482.09
4月1日	155	19926.56
总计	703	88342.8

来源：青岛锐理

本报4月26日讯 据青岛锐理数据统计显示，4月首周(4.1-4.7)青岛新房住宅成交703套，环比下滑70.57%，成交面积约8.83万平方米，环比下滑69.86%。由于3月底冲高，环比新房住宅下滑明显。实际成交量较之前普通周成交量也是略微下滑。二手房方面，上周二手房住宅成交1609套，环比上涨10.66%，成交面积约15.91万㎡，环比上涨9.36%。二手房住宅绝对量继续保持环比上涨趋势，而且对比新房量差进一步拉大。二手房成交量达到新房住宅的2.29倍！

上周新房住宅日均保持在两位数到三位数，月初成交网签不佳。不过在3月底最后一周新房住宅网签在公积金等各类新政刺激下冲高到2389套，整体可以拉平近几个周的成交量数据。

上周新房住宅成交面积TOP10

有胶州盈创板桥华府、中海林溪世家。其中，盈创板桥华府192套助力胶州登顶。该项目为前几年老项目，本次网签数据并不能代表当下市场情况。其他还包括黄岛万科翡翠长江、即墨金日君基新天地、黄岛中海半山雲境、城阳天一仁和云玺雅颂、金秋泰和郡、高新区中欧青特滨湖国际、城阳保利大国璟未来之城、平度中央美地天麓。其中相对热盘为中海半山雲境、中欧青特滨湖国际、天一仁和云玺雅颂、保利大国璟未来之城等。二手房方面，上周二手房住宅成交1609套，环比上涨10.66%，成交面积约15.91万平方米，环比上涨9.36%。二手房住宅绝对量继续保持环比上涨趋势，而且对比新房量差进一步拉大。二手房成交量达到新房住宅的2.29倍！

截至4月8日青岛二手房住宅最

新挂牌量约12.43万套，环比继续攀升。整体来看，年后挂牌量从11.7万套左右上升至12.43万套左右，二手房以价换量继续，成交量虽然上升，但是价格继续下行，市场反应较差。

上周青岛二手房成交最高的为黄岛区426套，其次市北区247套、城阳区185套。年后开始城阳、李沧成交量不相上下，城阳二手房成交量攀升。近郊即墨、胶州也较之前两年有所增长。目前二手房市场中介及卖家砍价风盛行，主动打压价格，成交量虽然提升但是二手房价格下限仍在不断突破，尚未企稳。不少房源成交以片区底价来切入拉动价格下行。一方面房东叫苦不迭，另一方面吸引不少购房者入场二手房市场。新房、二手房价格差也仍旧存在，因此更形成二手房碾压新房之势。

(记者 张正言 通讯员 房天下思渝)

区域	套数	面积(㎡)
市南区	89	7310.97
市北区	247	19951.02
李沧区	176	16029.64
崂山区	47	6093.56
黄岛区	426	43208.61
城阳区	185	19880.99
高新区	43	5079.09
即墨区	160	17194.77
胶州市	148	15500.55
平度市	48	4827.17
莱西市	40	4029.88
莱西市	36	3599.4

数据来源：青岛锐理