



小鹏看房

拨拨灵灵 82888000

二手房的成交量超过新房,你敢信吗?然而,这是青岛楼市今年“小阳春”的真实状况。据卓易数据的统计显示,3月青岛新建住宅成交5207套,而二手房的成交量为6208套,对新房形成了全面超越。二手房卖得比新房好,一方面说明楼市正在向存量房市场过渡,另一方面也说明了性价比高的二手房更受市场欢迎,市场价格导向更加明显。面对市场现状,作为置业者到底该考虑买新房,还是二手房呢?

# 二手房领先 价格成最大优势

## 3月岛城二手房成交量反超新建住宅 楼市正向存量房市场过渡



3月岛城二手房成交量反超新房。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



相关链接

### 开发商晒一季度“成绩单”

据国家统计局发布的数据,3月份青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与2月相同;同比下降2.9%,降幅比2月继续扩大0.8个百分点。

从环比来看,青岛新建商品住宅售价自2022年12月结束“三连跌”重回涨势,随后连续上涨7个月,直到2023年7月止涨转跌,截至2024年3月已“九连降”,环比降幅暂未扩大。同比来看,2023年以来青岛新建商品住宅售价一直上涨,自2023年12月同比首次止涨转跌,截至2024年3月同比现“四连跌”。

从户型来看,3月岛城新建商品住宅90平方米以下、90—144平方米、144平方米以上三种户型的销售价格同比环比继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分别下降0.2%、0.5%和0.1%,降幅比2月分别持平、扩大0.4个百分点和回落0.8个百分点;同比分别下降1.5%、3.2%和2.7%,降幅相比2月分别扩大0.3、0.9和0.7个百分点。

来自卓易数据的统计显示,一季度开发商销量排名中,本土开发商销量亮眼。从数据来看,海信地产仍是当仁不让的“领头羊”,一季度成交金额为15.83亿元,是唯一一个过10亿元的房企。主要销售来源于海信海德山庄、海信璟悦、海信璞悦、海信悦澜山、海信依云小镇等。中国金茂依然排在第二位,成交金额约为9.97亿元,业绩主要来自于大云谷金茂府、金茂中欧国际城、世园金茂府。天一仁和首次跃升至第三位,成交金额为9.33亿元,与中国金茂相差无几。主要来源于其高端项目天一仁和吾疆、天一仁和云玺、天一仁和珑樾一品等。鲁信置业成交9.30亿元,排在第四位;和达集团成交9.25亿元,排在第五位;君一控股成交7.19亿元,排在第六位;青铁置业成交5.71亿元,排在第十位。除此之外,中国金茂、保利发展、中魏集团、中海地产也入围前10名。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

### 二手房成交量超新房

来自卓易数据的统计显示,截止到3月30日,今年青岛新建商品房成交14601套,成交189.37万平方米,成交总价274.85亿元;同比去年分别下降40.17%、34.34%和35.61%。其中3月份新建商品房成交6767套,成交建面89.20万平方米,成交总价130.52亿元,二手房成交6208套,新房二手房合计成交12975套;新房环比2月分别上涨119.78%、128.22%、140.40%;同比去年分别下降42.26%、34.66%、37.16%。其中,3月份新建住宅成交5207套,均价14264元/平方米。从这组数据中就能看出,虽然3月份新建商品房成交数量最多,但落实到新建住宅,销量已经明显落后于二手房,且足足相差1000套。之前,二手房成交量也曾超越新房,但有如此大的差距还是首次。

### 二手房价格持续回落

二手房为什么会超越新房呢?先来看看国家统计局发布的3月楼市数据。4月16日,根据国家统计局发布的2024年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,其中涉及青岛二手住宅方面的数据显示,3月份青岛二手住宅销售价格环比下降0.5%,降幅比上月继续回落0.1个百分点;同比下降6.9%,降幅比2月继续扩大0.7个百分点。环比来看,从2023年4月份重回下跌态势,一直持续到

2024年3月,已连跌12个月,降幅有所收窄。同比来看,青岛二手住宅同比从2022年4月开始下降,截至2024年3月已连续下降24个月,且降幅有所扩大。

从户型来看,3月份岛城二手住宅90平方米以下、90—144平方米、144平方米以上三种户型的销售价格,同比环比继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分别下降0.3%、0.9%和0.2%,降幅比2月分别回落0.5个百分点、扩大0.6个百分点和回落0.5个百分点;同比分别下降6.8%、6.8%、7.2%,降幅比2月分别扩大0.3、1和0.8个百分点。

### 刚需族更青睐二手房

二手房价格在下跌,但成交量却超越新房,可见岛城二手房市场正处于一个相对热络的状态。来自贝壳研究院的专家告诉记者,究其原因似乎与刚需和改善需求的增加有直接关系。目前,市场上那些户型设计合理、地理位置优越的二手房源愈发受购房者青睐。与此同时,新房市场因受到多方面因素制约,短时间内难以直接或大幅降价,因此也间接地推高了二手房的吸引力。特别是在价格方面,专家告诉记者,二手房市场挂牌量增加明显,影响了买家对新房的预期和信心。

去年9月11日,青岛取消限售政策后挂牌量激增,降价和砍价空间空前,博弈间买家占有强势位置。再加上部分主城核心次新项目开始降价

出,又增加了买方的观望情绪。“以浮山后为例,新房的价格在3.1万元/平方米左右,但一街之隔且房龄10年左右的二手房单价不到2.8万元/平方米。”有房产经纪人告诉记者。另外,眼下的房地产市场中,更多的开发商将目光锁定改善大户型,而大多数预算有限的刚需族却找不到适合自己的新房,无奈之下,更具性价比的二手房自然会成为他们置业的最佳选择。

除此之外,还有一个因素不可忽视,不少家庭为了孩子入学都倾向于在三四月间完成购买学区房,这无疑也给二手房市场带来一波“流量”。



预算有限的刚需族更青睐二手房。 资料图片



扫码关注 “青岛早报地产”