

# 二手房市场现拐点 筑底信号悄然释放

## 6月青岛二手房住宅销售价格环比降幅收窄 “政策+性价比”驱动二手房市场持续活跃



### 新政带动存量房市场

透过国家统计局发布的6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,可以看到,新建商品住宅销售价格指数方面,4个城市环比上涨,上海涨幅0.4%领跑,而在二手房方面,北京、上海二手房价格出现今年首次环比转涨,分别上涨了0.2%和0.5%。由于一线城市楼市一直有着“风向标”的作用,二手房市场价格出现环比上涨,带来的信号意义更加强烈。

具体到青岛,二手房销售价格环比下降0.6%,降幅比上月回落0.6个百分点,降幅收窄。与此同时,二手房挂牌量始终处于高位运行。据锐理数据和房天下青岛站统计,上半年青岛二手房住宅挂牌量从约11.8万套上升至近13万套,增幅明显。青岛全面放开限售,急售房源增多,主城区不少“老破小”和“次新房”房源加速出售,因此挂牌量增多明显。

本报楼市观察员李鹏飞认为,政策调控和以价换量是此次二手房市场释放筑底信号的主要原因。房贷利率的降低、公积金贷款额度的提高、首付比例的降低、按区(市)认房不认贷等一系列组合拳让购房者的心态发生了变化。

据了解,今年以来,青岛已连续四批次出台28条政策,包括取消首套房房贷利率下限、下调房贷首付比例、在全省率先实施按区(市)认房不认贷、首付比例下调、赠送家电消费券、以旧换新等。今年5月17日,堪称“最强”房产新政出台,“低首付+低房贷利率+公积金贷款利率”的购房模式形成。随后,青岛各区市也在不断跟进。以城阳区为例,5月18日,城阳区调整人才购房券有关政策,调整后,政策有效期至2025年12月31日。5月20日,又出台房地产“一揽子”政策,包括发放新建商品首次网签住房购置补贴、购买商办用房作为社区集体经济发展用房、城中村改造项目房票安置等一系列针对性政策。6月13日,在前期出台房地产“一揽子”政策的基础上,对相关政策措施进行了优化调整,奖励范围再扩大,补贴力度再升级,包括将享受购置补贴的房源网签时间范围扩大、把全日制专科生(高级工)纳入人才购房券发放范围、实施“卖旧买新”交易新模式、开展购房团购等,其中,全日制专科生(高级工)发放购房券金额为4万元。7月24日,“卖旧买新”购房补贴



近日,国家统计局公布6月70个大中城市商品住宅销售价格,从二手房市场情况来看,70城二手房价格环比扭转全跌局面,虽然66城二手住宅销售价格下跌,“以价换量”特征仍在,但本月突破了今年“零”上涨局面。业内人士认为,从青岛二手房住宅销售价格环比降幅收窄并结合全国情况来看,青岛的二手房市场正在释放筑底信号,但考虑到当前青岛二手房挂牌量高位运行的情况,能否触底反弹还有待进一步观察。



新政发布,“卖旧买新”新购商品住房面积在144平方米(包含)以下的每套补贴1.5万元;新购商品住房面积在144平方米以上的每套补贴2万元。

另一方面,二手房市场整体活跃也是市场整体以价换量的结果,核心就是“性价比”。不少急于出手的卖家选择降价出售,尤其是市场上出现了不少优质次新房,不论是户型还是小区环境都较新,且不必担心交付后的产品问题,在很大程度上促进了成交。据克而瑞统计,上半年,青岛二手房成交均价为14243元/平方米,同比下降17%。买卖双方博弈中,部分二手房卖家在掌握价格主导权方面较为欠缺。与此同时,“租售比”被越来越多的地提及,相对稳定的租金收入对比下降的购房支出,让一部分群体有了购买二手房出租的想法。在这样的节奏带动下,促使二手房成交量节节攀升。

### 住宅市场博弈加剧

目前,从成交价到成交量,青岛二手房市场相对平稳。与此同时,二手房市场也面临着巨大的挑战。一方面,二手房价格整体呈下行趋势,很多卖家出于对未来的不确定性,选择出售手中的房产,导致部分房源价格降幅明显。另一方面,新房市场的优惠政策和降价促销,进一步分流了二手房的购买需求。

卓易数据显示,上半年,青岛二手房住宅市场成交量呈现“倒U形”,4月达到成交的顶峰,住宅成交超过7000套,进入5月后出现下滑,6月二手住宅成交5458套。二手房市场的这种波动,与新房市场形成了鲜明对比。如此环境下,青岛二手房市场面临着价格与成交量的双重压力,未来如何在保持价格稳定的同时,提升成交量,将是一个重要的课题。

业内人士认为,二手房住宅与新房住宅形成的竞争关系与去年不同,去年二手房住宅属于逆袭崛起,二者交替,如今已是全面竞争。过去,二手房往往依赖于周边的新盘来促进成交,但如今,它们都在争夺同一批客户。这种竞争格局的形成,依赖于“次新房”的入市,再加上其价格优势,部分改善型需求转向二手房。与此同时,二手房的降价已然波及新房,二手房尤其是当中的“次新房”,在配套、学区、交通等方面都具备先天优势,新房不得不在争取取以上同等优势的前提下,通过可能的促销方式来竞争。

### 市场有望接棒企稳

今年上半年,在各项楼市政策的刺激下,二手房市场情绪得到改善。在政策加持下,部分主城区热门二手房小区已经出现房源价格企稳,尤其是刚需市场反应较积极。下半年,青岛二手房市场会继续保持相对活跃的姿态吗?

从7月二手房市场表现来看,青岛二手房成交量走势继续趋稳,但累计成交略不及上月同期。根据诸葛数据研究中心监测数据显示,截至7月21日,7月青岛二手住宅成交3803套,较上月同期下降4.7%,较去年同期上升17.5%。同时,进入7月,青岛二手住宅市场均价仍在小幅下降。市北区一家房产中介负责人表示,从带看量来看,7月整体不及6月,分析原因可能跟天气炎热,以及家长趁着假期带孩子外出旅游有一定关系。

短期来看二手房市场是否有进一步企稳迹象?李鹏飞认为,近日市场上利好消息频出,传递出各地购房政策仍有调整空间的信号,央行再降息,LPR下调10BP,低利率意味着购房者贷款的成本更低,将会刺激更多购房需求释放,预计在利好政策的持续助力下,接下来二手房成交量仍然具备上升空间,短期二手房价格仍以调整为主,但个别小区二手房房价已经开始企稳。此外,二手房市场的变化也对新房市场产生了影响。由于二手房市场的降价和优惠措施,很多购房者对新房市场的预期和信心受到了影响,导致新房市场面临一定的压力。为了应对这种情况,开发商需要在政策和营销策略上进行调整,找到平衡点,以促进市场的健康发展。

吕蕾

### 上周425套房源拿证 项目分布在市北城阳黄岛

青岛网上房地产网数据显示,上周,青岛全市有4个项目共计425套普通商品住宅获得预售许可证,产品类型涵盖高层、洋房等。从区域来看,黄岛区2个项目,城阳区1个项目,市北区1个项目。

从新获预售的项目来看,包括:市北区的中车四方云汇,206套房源;城阳区的青特海通汇豪庭,48套房源;黄岛区的瑞诚文旅总部100套房源和悦海澜山的71套房源。

业内人士分析称,近段时期以来,市场需求活跃度有所提升,随着本年度LPR的再次下调,将直接降低购房门槛,或将销售端起到促进作用。销售数据的改善,也将推动开发商将更多优质地段、高性价比的房源入市销售。

宗和

### 青岛第三批住宅用地清单公布 共4宗地 两处位于市北区

7月30日,青岛市自然资源和规划局发布了青岛市市辖区2024年第三批拟出让住宅用地详细清单的公告。

此次拟出让住宅用地共4宗,其中两处位于市北区,分别为市北区兴隆路以东、兴元一路以西、宜昌新苑以南、兴隆一路以北区域,以及市北区四流南路以东、安阳路以西、规划太康路以北、中海寰宇时代以南;李沧区用地位于湘潭路以南、规划三号线以西;西海岸新区用地位于隐珠街道易通路以东、西海岸路以南。

此次出让的地块中,面积最大的是市北区的四流南路以东、安阳路以西、规划太康路以北、中海寰宇时代以南地块,土地面积42.95亩,容积率2.9;面积最小的是西海岸新区的隐珠街道易通路以东、西海岸路以南地块,土地面积9.15亩,容积率1.5。

辛文

### 通告

因实施蓝鳌路泉头桥桥梁安全整治工程,自2024年8月2日至10月30日期间需要占用青岛市即墨区蓝鳌路(天井山三路至黄甲山一路)道路施工。施工期间,以上路段半幅封闭,半幅双向通行。请途经车辆及行人按照现场交通标志的指示减速通行,有绕行条件的车辆请提前绕行。特此通告

青岛市即墨区住房和城乡建设局  
青岛市公安局即墨分局  
2024年8月1日

### 声明

青岛建园工程勘测设计有限公司全体股东于2024年7月28日做出决议将青岛建园工程勘测设计有限公司注销。至此青岛建园工程勘测设计有限公司所有债权、债务全部由青岛建园土地房地产评估测绘设计有限公司承接。包括由于青岛建园工程勘测设计有限公司于2011年从事现崂山区城市管理局(原崂山市政局)一项“批而未供”勘测定界项目测绘费。现有青岛建园土地房地产评估测绘设计有限公司接收该债权并继续主张债权。特此声明

青岛建园工程勘测设计有限公司  
青岛建园土地房地产评估测绘设计有限公司  
2024年7月28日

### 声明

青岛捷能汽轮机集团股份有限公司遗失中华人民共和国建筑工程施工许可证(副本),编号:370203201701220101,工程名称:捷能集团总部大楼项目,项目建设地址:市北区瑞海北路177号。特此声明

青岛捷能汽轮机集团股份有限公司  
2024年8月1日

### 债权债务清算公告

莱西市旅游协会(社会团体法人登记证书统一社会信用代码:51370285MJE018520H)拟办理注销登记,请相关债权人45日内持证明材料到本单位清算组申报债权,处理有关事务。逾期不办理的,按相关法规处理。联系人:张昭辉,联系电话:0532-81878686,联系地址:莱西市青岛路37号。特此公告

莱西市旅游协会  
2024年7月31日

### 施工通告

因崂山路(沙子口商业街至天一仁和小区南门)供热一次网工程施工需要,自2024年8月12日至2024年9月12日占用崂山路(沙子口商业街至天一仁和小区南门)路段北侧部分人行道封闭施工。

途经车辆、人员请减速慢行,谨慎通过。

特此通告

青岛市公安局崂山分局交通警察大队

2024年7月30日

### 施工通告

因翠岭路道路整治工程施工需要,自2024年8月3日至2024年9月15日,占用翠岭路(同安路-石岭路)路段车行道、人行道分段封闭施工。

施工期间,途经人员、车辆请提前绕行,谨慎安全通过。

特此通告

青岛市崂山区城市管理局

青岛市公安局崂山分局交通警察大队

2024年7月30日

### 挂失声明

#### 权威 快捷 省钱

- 遗失吴杨军的(编号为:5110221971110295X)船员证,声明作废。
- 遗失青岛滨海精品旅游创新研究院的中国工商银行股份有限公司青岛市北第一支行基本户开户许可证正本,核准号:14520070985901,声明作废。
- 遗失郭德生的海洋渔业机驾长证书,证书号码:370223196308067659,签发日期:2023年8月24日,声明作废。
- 遗失平度市行政审批服务局2023年4月12日核发的平度市明旭口腔医疗有限公司南村诊所的诊所备案凭证,备案编号:MA3PYMPT73702817D2202号,声明作废。
- 遗失胡益华的证书号:

### 公告

青岛东恩思达文化传媒有限公司:关于刘可柔投诉你单位未支付工资等一案,我局已于2024年6月17日向你单位送达《劳动保障监察调查询问通知书》(青北人社监询字〔2024〕第1665号),你单位在规定时间内未按要求提供文件资料,未配合调查询问,你单位的行为违反了《劳动保障监察条例》第六十八条第一款第二项的规定,现依法向你单位公告送达《劳动保障监察责令改正指令书》(青北人社监令字〔2024〕第235号),请你单位于本劳动保障监察责令改正指令书送达之日起三个工作日内的上午9:30,按照《劳动保障监察调查询问通知书》(青北人社监询字〔2024〕第1665号)要求提供全部资料并接受询问调查(地点:市北区台柳路179号-7;联系人:孙淼、赵琪;电话:58771872)。本公告自发布之日起经过30日即为送达。特此公告

### 声明

青州市市北区人力资源和社会保障局

### 声明

遗失我单位原法人章一枚(原法人:丛培科,备案号:3702120013656),声明作废。

### 声明

遗失我单位发票专用章(编号:3702820335036)一枚,声明作废。

### 声明

遗失我单位财务专用章一枚,声明作废。

### 声明

遗失我单位公章(编号:3702820335033)一枚,声明作废。

### 声明

遗失我单位发票专用章(编号:3702820335036)一枚,声明作废。

### 声明

遗失我单位原法定代表人章(张元怡,编号:3702820335035)一枚,声明作废。

### 声明

遗失我单位财务专用章(编号:3702820335034)一枚,声明作废。

# 胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

胶自然资规告字[2024]13号

经胶州市人民政府批准,胶州市自然资源和规划局决定以网上拍卖的方式公开出让2宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

### 一、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	准入行业	拍卖起始价(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率				
370281002031GB00235	中云街道胶高路以北、市场路以西	5409	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	82	制造业	205
370281110209GB00211	胶西街道胶州路南侧、马铁路西侧	17494	工业用地	R≥1.5	≥40%	≤15%	50	228	制造业	568

出让价款不含耕地开垦费、土地级差收益、契税、水土保持费、城市基础设施配套费(须向有关部门另行缴纳)等费用。370281002031GB00235地块竞得人除缴纳土地出让总价款外,还须缴纳耕地开垦费386370元,370281110209GB00211地块竞得人除缴纳土地出让总价款外,还须缴纳耕地开垦费1380242元。

二、竞买资格要求  
中华人民共和国境外的法人或者其他组织,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加,具体资格要求详见《出让须知》。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让只设起始价,不设底价,采用增价拍卖方式,按照价高者得原则确定竞得人,但竞买报价达到或超出最高限价时除外。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖定于2024年8月21日10时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),在青岛公共资源交易网站点击“国有建设用地使用权网上交易系统”进入“网上交易”进行。

五、竞买人可于2024年8月1日16时至2024年8月20日10时,登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料,并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买人可于2024年8月16日10时至2024年8月20日16时登录网上交易系统,提交竞买申请并缴纳竞买保证金。缴纳竞买保证金的到账截止时间为2024年8月20日16时。

竞买申请单位和保证金缴纳单位必须一致。竞买人通过网上交易系统的审核并按规定足额缴纳竞买保证金后,在网

上交易系统获得竞价权限。

七、本次拍卖出让的详细资料和相关要求,详见《胶州市自然资源和规划局国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则(试行)》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

八、竞买资格审查  
本次土地使用权网上出让实行竞买人资格后审制度,详见拍卖出让文件。

九、其他需要公告的事项

(一)竞买人须持有数字证书(CA),方可登录网上交易系统,申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到数字证书认证中心窗口,申请办理数字证

书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

十、联系电话

业务咨询电话:0532-82206259

胶州市自然资源和规划局

2024年8月1日