

1月房价环比上涨 楼市转暖迹象明显

近期买房人观望情绪减弱 尤其是二手房市场将迎来量升价稳节点

时间进入2月下旬，天气已经呈现回暖的迹象。而和天气一样，地产市场也处在逐步回温中。上周记者在多楼盘售楼处走访发现，即使工作日市区楼盘也几乎不缺客流。而就在上周，国家统计局发布2023年开年首月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，数据也似乎正在印证目前的市场表现：数据显示，1月份70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加；一线城市商品住宅销售价格环比转涨、二三线城市环比降势趋缓，一线城市商品住宅销售价格同比上涨、二三线城市同比下降。山东纳入统计的四座城市中，济南和青岛新房较去年同期都出现了上涨。



二手房成交量上涨，市场表现比较“抢眼”。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

1月青岛新房同比上涨1.5%

具体来看，1月份70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有36个和13个，比上月分别增加21个和6个。山东4市中，新建住宅方面，济南环比下降0.2%，青岛环比上涨0.4%，烟台环比下降0.1%，济宁环比下降0.2%。二手住宅方面，济南环比下降0.3%，青岛环比下降0.1%，烟台环比上涨0.1%。与去年同期相比，1月份70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有15个，比上月减少1个；二手住宅销售价格同比上涨城市有6个，个数与上月相同。山东4市中，新建商品住宅价格方面，济南同比上涨1.6%，青岛同比上涨1.5%，烟台同比下降1.8%，

济宁同比下降4.4%；二手住宅价格方面，济南同比下降3.5%，青岛同比下降3.4%，烟台同比下降2.3%，济宁同比下降6.9%。

再来看看全国市场的房价变动，其中一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%；二手住宅销售价格环比由上月下降0.5%转为上涨0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%；二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点。从这些数字来看，目前房价处于一个集体回升的阶段，不过涨幅保持相对平稳状态。

二手房回温更明显

涨10%。除此之外，二手房表现也非常抢眼，成交量1548套，环比上升35.2%。

从成交量来看，2月的第3周，除莱西市外，全区域较上周呈上升趋势。其中，西海岸新区二手房成交量最多，以300套的成绩位列各区域之首。城阳区、市北区、即墨区和李沧区成交量环比涨幅度较高。另外，贝壳研究院数据还显示，2月上半月（1日—15日），中国50个重点城市二手房日均成交量较1月上半月增长超70%。

楼市新政效果显现

近期楼市为何出现久违的回暖态势？中指研究院指数事业部总经理曹晶晶在接受记者采访时分析称，一方面去年12月份防疫政策优化调整后，短期感染过峰，随后经过春节假期，积压了部分需求，春节后市场迎来需求集中释放；另一方面，楼市经过一年多的持续调整，热点城市需求自发恢复意愿加强；同时，多个核心城市优化房地产调控政策，随着预期好转，市场活跃度出现回升。

当然，出现楼市向暖，政策层面发力也不容忽视。据贝壳研究院统计，在首套住房贷款利率政策动态调

整机制下，2月份中国103个城市首套房贷主流利率再创2019年以来新低，首套房贷利率低于房贷利率下限4.1%的城市增加至34个。2月百城首套主流利率平均为4.04%，这是过去4个月利率基本平稳后的再次明显下行，再创2019年以来新低。二套房贷利率平均为4.91%，环比持平。不仅利率更低，放款速度也更快。由于年初商业银行信贷充裕，放款速度也在加快。2月份百城银行平均放款周期为28天，较上月缩短3天。其中一线城市平均放款周期为36天，二线城市平均放款周期为29天，三四线城市平均放款周期均为28天。

楼市回暖能否带来“小阳春”？

楼市数据向好，对于即将到来的“金三银四”传统旺季会有哪些影响？多位专家认为，目前的这轮回暖还只是局部现象，能否延续尚待观察。中指研究院指数事业部曹晶晶认为，从全国层面来看，重点100城新房周度成交增长幅度较为有限（上周同比增长约13%），整体仍未出现明显回暖迹象。当前热点城市楼市回暖趋势的延续性仍需持续观察。她认为，若热点城市回暖趋势延续，市场情绪进一步回升，部分城市有望出现小阳春行情，进而带动整体市场企稳恢复。当前更重要的是要恢复居民置业信心，只有居民就业和收入预期改善，房地产市场才能真正走出低迷。

不过很多机构对于市场走向，特别是二手房还是表现出了足够的信心。根据贝壳研究院监测，1月份50城二手房指数在连续17个月环比下跌以来首次止跌后，景气指数持续回升，贝壳经理信心指数超过50的信心荣枯线。成交方面，仅2月份上半月（1日—15日），贝壳50城二手房日均成交量较1月份上半月增长超过七成。贝壳研究院认为，限制性政策调整优化叠加房贷利率降低等多方利好因素下，市场交易继续复苏。近期买房人观望情绪减弱，前瞻指标修复走势仍在加强。当前，二手房市场修复具有可持续性，预计2—3月份会形成年内第一个二手房量升价稳的节点。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



共筑和谐环境 促楼市健康发展

“3·15国际消费者权益日”即将来临，与消费相关的各种问题引发关注。而住房，作为消费品中的大宗商品，总是聚集着更多的目光。日前，青岛早报开通维权热线82888000，搭建有效沟通平台，助力购房者早日实现“安居梦”。

其实，仔细想一想，无论是刚需购房者，还是改善性住房的需求者，投身楼市不都是为了家吗？前者是为了能够有一所房子，为自己遮风挡雨；后者则是为了给家人带来更好的生活环境。作为房地产行业的开发者，目前很多企业也在发生深刻的改变。他们坚持需求导向，顺应消费需求多元化趋势，推出的楼盘项目提质升级，不断提振消费者信心，从而带动房地产市场走出低谷。

为了全面促进消费、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，维护正当权益。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。

你的买房路，我们来助力！青岛早报将凝聚各方力量，弘扬诚信经营，共筑和谐消费环境，促进楼市健康发展。

观海新闻/青岛早报记者 薛雅方



扫码关注
“青岛早报地产”