



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

就在今天,新的冷空气来袭,青岛已经正式进入冬季。对房地产行业来说,今年的冬季似乎来得更早些。早在10月,从数据统计来看,市场已经展现出“寒意”。上周,国家统计局发布2023年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。通过这一数据记者发现,10月份青岛新建商品住宅销售价格环比再次下降0.2%,这已经是青岛房价连续四个月下降;而二手住宅销售价格同样也没能摆脱下跌的命运,环比下降0.5%,同样是连续七个月的下滑。



年底正是难得的买房“窗口期”。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

「银十」未现 岛城房价环比降幅收窄

新房二手房价格环比持续下滑 开发商冲刺促销力度依旧不减

新房

价格环比“四连降”但降幅变窄

据国家统计局发布的数据,10月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,同比上涨1.2%。相较于9月,10月青岛新建商品住宅销售价格环比降幅回落0.3个百分点,同比涨幅不变。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10月已“四连降”,不过环比降幅有所收窄。同比来看,今年以来青岛新建商品住宅售价同比均上涨,10月份也同比上涨为1.2%。

从户型来看,10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环比分别下降0.1%、0.3%和0.2%;同比分别上涨1.7%、0.8%和1.7%。相比9月,10月三种户型的售价环比降幅分别回落0.4个百

分点、0.3个百分点、不变;同比涨幅分别扩大0.6个百分点、回落0.1和0.2个百分点。

除了以上数据,来自青岛锐理统计数据显示,上周青岛市新房销售面积为10.53万平方米,除了十一长假,成交面积再次创两个月以来的新低。而从贝壳研究院发布的上周新房成交榜单来看,领海香澜郡、龙湖光年、上合嘉苑、香江名筑、中仁澜山悦府、顺城万科海潮云起、中海半山云境、平度新城悦隽大都会、天玺乐城、中骏汇景城分列前10位。这些项目的共同特点是都位于主城之外的周边区域,除此之外,成交价也相对较低。10个楼盘中最低成交单价仅为6400元左右。可见在目前形势下,购房者普遍追求的还是更低廉的价格。但从数据来看,房价降幅收窄,也反映出开发商的利润已经见底。

二手房

“跌跌不休”次新房更受宠

二手住宅方面,国家统计局发布的2023年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看,10月青岛二手住宅销售价格环比下降0.5%,同比下降4.2%。相较于9月,10月青岛二手住宅销售价格环比跌幅扩大0.2个百分点,同比降幅回落0.1个百分点。环比来看,今年2月青岛二手住宅销售价格结束“七连跌”重回涨势,上涨态势维持了两个月,进入4月又重回下跌态势,一直持续到10月,已现“七连降”。同比来看,青岛二手住宅同比从去年4月开始下降,截至今年10月已连续下降19个月。

从户型来看,10月岛城二手住宅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环比均下降:环比分别下降0.5%、0.1%和1.4%;同比分别下降4.4%、4%、4%。相比9月,10月三种户型的售价环比跌幅分别扩大0.3个百分点、回落0.6个百分点、扩大

1.3个百分点;同比跌幅分别回落0.1个百分点、回落0.3个百分点、扩大0.4个百分点。

虽然价格还是在跌,但从近期二手房的成交量来看,形势似乎已经在好转。贝壳研究院发布的11月第3周,青岛市二手房成交量数据来看,全周成交1307套,环比上涨0.8%。其实从近两个月的市场变化来看,二手房市场似乎一直在摇摆,显示10月份第二周出现148%的较大涨幅,紧接着到了11月开始出现小幅下跌,直到这周开始重回涨势。在专家看来,二手房目前是整体回暖的态势。另外,11月第3周,万达维多利亚湾居热搜榜首,鲁信长春花园和山海湾紧随其后,位居第二、第三,璟台、万科未来城紧接其后。由此可见,在目前的二手房市场中,房龄较短的次新房更受欢迎。同时,成熟区域也是二手房成交量的重要保障。对于很多未来有换房打算的购房者,成熟地块是一定要着重考虑的买房因素。



相关链接

省内新房二手住宅 售价环比均降

省内其他城市济南、烟台、济宁也在国家统计局发布的2023年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动统计中。具体来看,10月济南新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,同比上涨2.2%;二手住宅销售价格环比下降0.3%,同比下降2.7%。烟台新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,同比上涨0.4%;二手住宅销售价格环比下降1.2%,同比下降3.8%。济宁新建商品住宅销售价格环比下降0.8%,同比下降2.3%;二手住宅销售价格环比下降0.8%,同比下降4.4%。

开发商主打“冲量”

眼下2023年的“余额”已经不多,留给开发商完成全年任务的时间更是越来越少。而眼下,不仅仅是销量不景气,更主要的还有上新的速度从未放缓,供应量持续增加。

根据青岛网上房产数据显示,截至11月16日,11月已累计获批新增入市房源约2865套,半个多月时间新增近3000套房源,供货量大增。11月的数量与之前的月度供货量持平,加上目前销售去化速率降低,库存压力恐进一步增大。具体来看,11月纯新盘澜樾府、诺德逸安居等均获预售。澜樾府为高端顶级系列产品,备案价高达11万元/平方米以上。此外,主城区热盘持续补货,城阳热销项目和达山语城一号地块也获批258套房源。西海岸新区有博冠星海四期共计175套房源值得关注。此外,市北欢乐滨海城片区青铁云上观海人才住房378套取证入市,海量房源增加,刚需与改善兼顾。临近年底,这对于销售来说无疑压力又增加了不少,各项目冲刺促销也保持超常力度。另外,从成交数据来看,价格降幅收窄,也说明了开发商能够让出的利润越来越少。对于买房来说,现在也许正是一个难得的窗口期。

早报验房团为新家“保驾护航”

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

