

# 数据向好 二手房提前回暖

## 楼市逐渐恢复常态 有专家认为小阳春或将再现

在经历了假期的短暂休整,2024年青岛楼市也开始逐渐恢复常态。在过去的一周,楼市继续保持上涨趋势,特别是在新的利率政策公布之后,楼市表现出了更旺盛的活力,特别是在二手房领域,无论是成交量还是价格,都出现上涨行情。与此同时,在二手房市场带动下,有专家认为,2024年楼市小阳春或将再次出现。

### 二手房呈现上涨势头

从去年开始,二手房就一直保持较旺盛的成交,在此带动下无论是成交量还是价格都创近年新高。据锐理数据显示,2023年青岛新房住宅成交约85660套,同比下滑26.87%;同时二手房住宅成交约62361套,同比上涨62.37%,创近五年最高水平。自2022年新房市场转入低迷期,二手房市场则价低量升,新房同比略下降、二手房同比大涨,青岛楼市总体成交量仍呈现稳定态势。

春节假期期间,从贝壳找房青岛站线上咨询数据走势来看,用户咨询量在除夕之后呈现出回升状态,春节过后单日咨询量增长至近3个月最高。2024年春节期间,贝壳找房青岛站合作品牌经纪人带客户看新房次数达到近3年同周期内最高。据青岛链家保利里院店商圈经理刘帅介绍,门店在正月初八接待了40余位客户咨询,较春节前实现了翻倍。刘帅所负责的链家保利里院店,虽然正月初九正式开工,但房产经纪人从初五开始陆续回归工作岗位,有提前返岗的经纪人已经卖出两套二手房。

而在春节假期之后,这种上涨的势头也非常明显。来自贝壳研究院的数据显示,2024年第8周(2月19日—2月25日)的数据表明,青岛市商品房新增供应达7.29万平方米,成交面积达6.34万平方米,成交金额更是高达9.03亿元,显示出市场供求两旺的繁荣局面。青岛市新房成交量环比激增560.5%,商品住宅部分成交388套,环比增长了397%。而成交均价也有所上扬,达到了每平方米16124元,较前一周上涨了18.3%。虽然这一数据有假期的原因,但也足够显示市场的活力,映射出购房者对房地产市场的信心。



住房逐步回归居住和消费属性。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

### 释放行业触底信号

针对二手房的变化,来自贝壳研究院的专家认为。房地产市场经历了2022年的深度调整,2023年迎来本轮周期中政策扶持力度最大、政策频次最高、政策范围最广的年份。从政策效果来看,政策密集出台之后市场迎来脉冲性复苏。供给方面,存量房市场扩容的自然规律以及政策驱动下,改善换房客群开始集中出现,因为需要卖掉旧房买新房,这也促使2023年二手房挂牌量增长较快。大量在售的二手房源可以为客户提供更多可选项。需求方面,改善换房周期下挂牌出售房源的业主是卖方也是买方,同时市场上存在大量的看房客群,因此购房需求并未减少。2023年新房和二手房交易总量增长,这也说明购房总需求并没减少,只是特定环境下由新房市场转向二手房市场,二手房对新房形成一定的替代效用。

而最重要的是房价调整、风险出清,为房地产市场稳定发展打开空间。2023年新房、二手房价格均经历下跌,且下跌范围较大,幅度较深。市场“以价换量”也在一定程度上表明市场需求还是非常旺盛。价格下调让买卖可以更快地成交,也让住房逐步回归居住和消费属性。贝壳研究院认为,2023年的市场调整是房地产向高质量、新模式转型过程中的阵痛,房价深度调整是市场回归理性的结果,供给侧出清是

新质生产力生长的前提。2023年的政策累积效应已经临近量变到质变的临界点,二手房总量回升已经释放行业触底信号。

### 融资“白名单”可谓及时雨

除了市场反馈,2024银行业对地产行业的支持进一步提速。开年后五大行加速房地产融资“白名单”,据工、农、中、建、交五大有银行最新披露,其对接的房地产融资“白名单”项目已超过8000个。除国有大行外,兴业银行、光大银行、招商银行等股份制银行亦于春节期间公布了跟进“白名单”项目的最新情况。

青岛方面,据青岛市住房和城乡建设局相关负责人表示,已有228家房企提出融资需求401.3亿元,第一批84个项目已向全市金融机构推送,融资需求250.2亿元,名单推送后,政策迅速落地,已累计有13个项目获批授信42.9亿元。同时,青岛市已按“一视同仁”原则着手第二批“白名单”申报工作。预售资金监管及交付方面,自2024年1月1日起青岛开始实施新的商品房预售资金监管办法。从严监管,并优先用于预售项目工程建设,政府定期公示监管资金账号,为购房者提供安心保障。青岛公积金中心最新推出智慧楼盘管理平台,通过云台摄像头等硬件画面传输,实时全景展现楼盘建设现场情况,实现对房地产企业签约楼盘项目动态监管。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000

新家“体检”  
早报验房团帮你把关

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可,同时也能更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”,为市民提供更为优质的住房。

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。



# 买房遇到烦心事 请拨 82888000

## 青岛早报维权热线发出线索征集令

2024年,全国消协组织消费维权年主题确定为“激发消费活力”。眼下,在利率下调及政策助力之下,楼市正在迎来回暖期。这个时候足够的市场信心,对行业的平稳健康发展起到至关重要的作用。但目前楼市仍是纠纷频发,让很多购房者心烦不已。因此,在政策层面,除了放宽购房条件之外,更需要优化消费环境,让购房者敢消费、愿消费、乐享高品质生活。

中国消费者协会2月1日发布的《2023年全国消协组织受理投诉情况分析》显示,2023年全国消协组织共受理关于房屋与建材类商品的投诉31351件,在所有投诉的商品类别中居第七位。中消协的情况分析指出,房地产消费领域的捆绑销售、烂尾等新老问题交织,困扰广大消费者,买房置业纠纷屡

现,商品房领域投诉增多。而且由于房屋纠纷一般涉及金额较大,而且可能涉及群体性纠纷,调解处理更为困难。

据全国消协统计,在商品房领域消费者投诉的主要问题,首先是房屋烂尾引发纠纷;二是开发商未按期交房;三是开发商承诺不兑现;四是开发商利用补充协议、特别约定等方式规避合同监管,制定不公平格式条款侵害消费者权益。此外,2023年物业服务隐性侵权也时有发生。另据全国消协统计分析,有关物业服务的投诉主要集中在以下几个方面:一是物业服务合同履约不到位,维修不及时,如因电梯故障、房屋漏水、小区地面损坏等公共区域问题报修后,物业无故拖延维修;二是物业服务收支不透明,如小区业主共有收益收支情况无公示,或公示形同虚设;三是物业与开发商合谋损害业主权益等。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



青岛早报维权热线  
82888000

### “楼市3·15”线索征集令

为了实现促进消费、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。

在3·15来临之际,青岛早报还将推出“楼市315”系列专题策划,现向广大网友征集报道线索,将你在购房消费过程中遇到的烦心事、糟心事,或是你想对行业或企业提出的建议与意见,都可以跟我们说说。欢迎大家通过**早报维权热线 82888000**提供线索,让我们一起发声,向楼市乱象说“不”!