



诸多利好政策为楼市回升注入动力。观海新闻/青报全媒体记者 刘栋 摄

楼市“小阳春”缓慢冒头

上周岛城新房二手房成交量齐涨 楼市正在“慢恢复”

本周，国家统计局公布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。在全国70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格呈现环比降幅总体继续收窄、同比继续下降趋势。其中，2月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，同比下降2.1%；二手住宅销售价格环比下降0.6%，同比下降6.2%。山东纳入统计的4个城市中，济南、青岛、烟台、济宁的新房、二手房价格均持续回落。记者注意到，2024年2月，全国纳入统计的70个大中城市，新房价格环比下降城市有59个，68个城市的二手房价格低于1月，只有昆明和无锡相比1月略有上涨。同时，70个大中城市二手房价格均低于去年同期。

新房价格环比降幅收窄

从2月份70个大中城市新建商品住宅价格指数来看，环比上涨城市有8个，较1月减少3个；环比持平城市有3个；环比下降城市有59个，较1月增加3个。2月70个大中城市平均房价环比降幅较1月收窄0.01个百分点；上涨城市平均涨幅0.26%，较1月扩大0.05个百分点。进入2月份，新房价格总体表现呈现两大特征，一是价格总体环比降幅连续2个月收窄，市场边际改善的趋势仍在，房价快速下降的情绪已过；二是房价下降城市数量占比过大，上涨城市数出现减少局面，当前总体价格行情仍处于底部阶段，上涨动力仍相对不足，以“慢恢复”节奏为主。

从各等级城市来看，各线城市新房销售价格环比降幅继续呈现收窄或持平态势，同时，受去年同期基数相对较高因素影响，各线城市同比降幅全部扩大。环比方面，2月一、二、三线城市新房价格环比分别下降0.3%、0.3%、0.4%，降幅分别较1月持平、收窄0.1个百分点。同比方面，2月一线城市新房价格同比下降1%，降幅比1月扩大0.5个百分点；二、三线城市同比分别下降1.1%、2.7%，降幅比1月分别扩大0.7和0.6个百分点。

从城市层面来看，环比稳中有升的城市仍主要为二、三线城市。2月天津、北海、无锡新房价格涨幅领跑70个大中城市，环比均上涨0.4%。值

得注意的是，今年以来天津多区推出购房补贴举措，利好信号持续释放，价格具备持续性上涨的动力。西安、上海、石家庄近期新房价格涨势比较稳健，其中，上海新房价格连续21个月上涨，西安新房价格连续12个月上涨。成都、北京、杭州等部分热点城市虽然单月环比回落，但同比仍然保持较为显著的增长态势。2月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比1月回落0.4个百分点；同比下降6.2%，降幅比1月继续扩大0.8个百分点。

二手房价下行压力略大

从2月70个大中城市二手住宅价格指数来看，环比上涨城市有2个，环比下降城市有68个，均与1月相同。2月70个大中城市二手住宅价格平均环比降幅较1月收窄0.05个百分点。总体来看，二手房价格与新房价格所呈现的特征基本一致，总体降幅持续收窄，改善迹象仍在，但价格下降仍为主流，修复步伐缓慢。从下降城市数占比来看，二手房价格下行压力要略大于新房。

从各等级城市来看，各线城市二手住宅销售价格环比降幅呈维稳或收窄态势，同比降幅再现全部走阔局面。环比方面，2月一线城市环比下降0.8%，降幅比1月收窄0.2个百分点；二、三线城市环比均下降0.6%，降幅比1月分别持平、收窄0.1个百分点。同比方面，2月一、二、三线城市同比分别下降6.3%、5.1%、5.1%，降幅分别较1月扩大1.4、0.7、0.6个百分点，同比降幅走阔明显，与去年同

期高基数脱不开关系。

从城市层面来看，大部分城市仍处于持续下降状态。昆明、无锡二手房价格环比上涨，涨幅分别为0.4%、0.2%，其中，昆明连续2个月位居涨幅榜首，短期二手房价格上涨势头较为强劲；无锡环比时隔11个月再度转正，二手房价格初现改善局面。2月青岛二手住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比1月回落0.2个百分点；同比下降6.2%，降幅比1月继续扩大0.8个百分点。

改善市场依然是主流

据数据显示，在青岛新房市场上各类产品中，房价最为坚挺的是144平方米以上户型，2月份青岛90平方米及以下的小户型，房价环比下降了0.3%，同比上涨2.8%；90—144平方米的中等户型2月销售价格环比下降了0.1%，同比涨幅为3.0%；只有144平方米以上的大户型销售价环比、同比“双涨”，其中环比涨幅为0.1%、同比涨幅为4.5%。

在二手房上，根据国家统计局发布的最新数据，2月份只有144平方米以上大户型销售价格与1月持平。其中90平方米以下小户型二手房价格环比1月下降了0.1%，同比上涨0.7%；90—144平方米的中等户型二手房2月份价格环比下降了0.1%，同比上涨了0.4%；144平方米及以上的户型二手房2月价格与1月基本持平，且同比涨幅达到了1.9%，在各个户型区间的二手房中，市场表现最为坚挺。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

楼市“小阳春” 行情可期

由于2月份是春节，惯例是房地产市场的低谷期，因此业内人士普遍认为3月份楼市表现将继续向好，“小阳春”行情可期。“从3月已经过去的半个多月数据看，市场相比前两个月有明显好转，特别是二线城市二手房不同程度出现了‘小阳春’。”中原地产首席分析师张大伟说。张大伟表示，市场在2024年一季度出现“小阳春”的可能性很大。其中，一线城市因为近几个月以来连续出台稳楼市政策，整体市场表现有所企稳。预计3月份一线城市房价有望止跌轻微上行。

“一线城市政策一旦大力度释放，对市场的作用力依然不容小觑。”58安居客研究院院长张波称。对于未来的政策走势，张波预计，一线城市下一步还将放开限购，尤其是降低个税和社保年限，让潜在购房群体有机会进入到市场中来。而对于热点二线城市来说，拉动改善需求入场将是重点，例如下调房贷利率尤其是二套房利率、下调二套房首付，更大程度上降低购房门槛，减轻月供成本，甚至可以将二套房的首付和利率降至首套水平。除此之外，诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪认为，房地产市场政策端持续释放利好信号，大幅度降息、城市房地产融资协调机制获积极进展、重点一线和二线城市接连松绑限购等继续为行业信心的回升注入动力。但楼市本轮深度调整周期较长，似乎导致价格行情暂不具备快速回升的动力，总体下降的局势或暂未改变，降幅呈现持续收窄态势。

上周岛城新房二手房 成交量齐涨

前天，贝壳研究院发布2024年3月第二周青岛楼市数据。其中新房总成交1123套，全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交量环比上涨44.7%。其中，商品住宅成交906套，环比上涨40%；成交均价15828元/平方米，环比下降2.5%。从户型来看，3月第二周青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“改善”需求。从面积来看，100—120平方米住宅成交量最高；从单价来看，10000—15000元/平方米单价段住宅成交量最高；从建筑形态来看，中高层成交量最为集中；总价方面100万元—150万元段住宅成交量较高。

另外在二手房方面，上周青岛市二手房成交量1459套，环比上升9.2%。来自贝壳网站的数据，二手房中鲁信长春花园居热搜榜首，维多利亚湾和万科未来城紧随其后分别位居第二、第三。