

楼市迎暖意 成交量环比上涨

3月青岛楼市数据出炉 市场有较为明显的抬升态势

小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵
82888000



时间进入4月,气温回暖的同时楼市似乎也逐渐进入状态。来自锐理数据统计,3月青岛新房成交6969套,环比上涨125.5%,成交面积约93.59万平方米,成交总金额约133.47亿元,新房成交均价14261元/平方米。其中,新建商品住宅成交5333套,环比上涨128%,成交面积约65.57万平方米。而二手房方面,据青岛贝壳研究院数据,3月青岛市二手房成交6198套,环比上涨144%,这一成交量也成为近10个月以来的最高值。

政策链接

阶段性取消房贷利率下限

日前,青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市分行、国家金融监督管理总局青岛监管局联合发布消息,从4月1日起,我市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构应按照市场化、法治化原则,结合本机构经营情况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。本次调整适用于我市新发放首套住房商业性个人住房贷款,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按现行规定执行。按照《通知》要求,若后续评估期内我市新建商品住宅销售价格连续3个月同比、环比均上涨,则自下一季度起,恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。自4月1日(含)后完成房屋交易主管部门网签备案的借款人,可按新政策执行。

取消利率下限的城市不仅是青岛,记者不完全统计,截至目前,除青岛之外,已有南昌、烟台、济宁、赣州、九江、新余、潮州、汕尾等城市从4月1日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。专家解释,“不设下限”意味着可以突破差别化住房信贷政策。对于最低首套房利率的规定,就是可以突破在基准利率LPR的基础上下调20基点的规定,但是具体还要看银行。当前,5年期以上LPR为3.95%,按照此前最低减20个基点,首套房贷利率可以达到3.75%。也有不少城市放宽房贷利率下限,高则减去50个基点,诸如厦门首套房贷利率为3.45%。如今不少城市将下限取消,利率下调的空间更大。根据贝壳研究院监测显示,2024年3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%、二套主流房贷利率平均为4.16%,均与上月持平。

快速上涨 新房卖了6969套

来自锐理的数据显示,3月岛城新房成交为6969套,和2月相比上涨125.5%,成交面积约93.59万平方米,环比上涨138.5%,成交总价约133.47亿元,环比上涨147.6%。从新房成交区域分布来看,3月城阳区新房成交2011套,西海岸新区新房成交1088套,平度市新房成交892套,市北区新房成交779套,莱西市新房成交666套,即墨区新房成交566套,胶州市新房成交470套,崂山区新房成交251套,李沧区新房成交228套,市南区新房成交18套。从各区市新房成交环比变化来看,3月除市南、即墨外,其余区市新房成交均较前一个月上涨。

但这一成绩与去年同期相比,3月岛城新房成交套数、成交面积、成交总价均大幅下滑。其中成交套数同比下滑50.25%。另外,根据青岛锐理数据统计,2024年一季度青岛商品房市场累计签约金额约282亿元,同比下滑40.3%;签约面积约198.43万平方米,同比下滑39.1%;累计签约套数14869套,同比下滑44.2%。分析其中的原因,主要是去年3月市场出现爆发式增长,并不能真实地反映市场状态。

价格企稳 “轻改善”需求明显

在新建商品住宅方面,据有关数据显示,3月岛城新建商品住宅成交5333套,成交面积约65.57万平方米,成交总价约94.26亿元,环比分别上涨128%、118.4%、119%,成交均价14374元/平方米。

从新建商品住宅成交分布区域来看,3月城阳区新建商品住宅成交1637套,平度市新建商品住宅成交825套,西海岸新区新建商品住宅成

交821套,莱西市新建商品住宅成交616套,即墨区新建商品住宅成交453套,胶州市新建商品住宅成交423套,崂山区新建商品住宅成交184套,李沧区新建商品住宅成交182套,市北区新建商品住宅成交179套,市南区新建商品住宅成交13套。从新建商品住宅成交环比变化来看,3月除即墨外,其余区市新建商品住宅成交均较前一个月上涨。

此外,青岛新建住宅各方面的成交数据整体呈现出“轻改善”需求。来自贝壳研究院的数据显示,3月成交的新建住宅中,100平方米—120平方米面积段住宅成交量最高,其次是120平方米—150平方米面积段;从单价来看,10000元—15000元/平方米单价段的住宅成交量最高;从建筑形态来看,中高层成交量最为集中;总价方面,100万—150万元总价段住宅成交量较高。

成交飙升 二手房起量回暖

从以上数据可见,岛城新房市场已经出现上涨,而之前已经开始回暖的二

手房,3月成交数据也十分亮眼。据青岛贝壳研究院数据,3月青岛市二手房全部房屋成交6198套,环比上涨144%,而6198套的月度成交值也成为自去年6月以来的月度成交峰值。

从成交区域分布来看,3月青岛各区市二手房成交量均环比涨幅明显。具体来看,3月西海岸新区二手房成交1641套,环比涨149%;市北区二手房成交1006套,环比涨136%;城阳区二手房成交838套,环比涨132%;即墨区二手房成交646套,环比涨163%;李沧区二手房成交566套,环比涨135%;胶州市二手房成交489套,环比涨222%;市南区二手房成交374套,环比涨123%;崂山区二手房成交233套,环比涨89%;平度市二手房成交206套,环比涨222%;莱西市二手房成交199套,环比涨101%。

从二手房成交户型分布来看,80平方米以内房源成交占比降低,100平方米—120平方米以内房源成交占比上升,改善客户不断入市。从热搜房源来看,3月鲁信长春花园居热搜榜首,维多利亚湾和山海湾紧随其后,位居第二和第三。

业内观点

政策给力 购房成本再下降

3月底,青岛连发两条购房相关新政。其一,自2024年4月1日起,阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限;其二,自3月29日起,青岛市调整住房公积金贷款政策,统一购买首套房与二套房公积金最高贷款额度,住房公积金最高贷款额度可达115万元。两项政策发布后,部分银行商业贷款首套利率降至3.45%,较年初首套房4%的贷款利率下降0.55%;公积金贷款额度首套及二套最高均可达115万元,对于使用公积金贷款购买二套房的购房者来说,额度上调55万元。

“对于购房者来说,两项政策的发

布进一步降低了购房成本,尤其是对于购买首套房的刚需客群以及卖掉旧房购买新房的换房人群来说,可以有效减缓还贷压力,一定程度上提振了购房信心。”据青岛链家商圈经理赵加强介绍,本次商贷利率下调政策发布时,明确提到是“阶段性”调整,可见是有关部门为提振房地产市场采取的阶段性举措,后期存在回升的可能性。“政策发布后,我们接到了不少客户以及业主的咨询,大家普遍关注政策调整后月供的变化。”赵加强表示,以商贷利率政策调整为例,贷款100万元等额本息还款30年,首套房执行3.45%的利率,对比年初4%的月供,每月可节省300多元。



扫码关注
“青岛早报地产”

本版撰稿

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏