

“以价换量”显效 楼市平稳向好

新政利好持续显现 预计未来市场成交数据形成向上走势

近日,国家统计局公布4月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,4月70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比、同比降幅均有所扩大。山东纳入统计的济南、青岛、烟台、济宁4市商品住宅销售价格环比、同比维持降势。与上月相比,新建商品住宅方面,青岛环比下降0.8%,同比下降3.8%;二手住宅方面,青岛环比下降1.2%,同比下降7.7%。

新房持续以价换量

据国家统计局发布的数据,4月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.8%,降幅与上月扩大0.5个百分点;同比下降3.8%,降幅比上月继续扩大0.7个百分点。青岛新房价格从相关数据来看,自2022年12月结束“三连跌”重回涨势,之后连续上涨7个月。涨势一直维持到2023年7月。市场开始出现下跌行情,而这种局面一直维持到今年4月,环比降幅转为扩大。同比来看,2023年以来青岛新建商品住宅售价同比一直上涨,自2023年12月同比首次止跌转跌,截至2024年4月,同比现“五连跌”。

从户型来看,4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继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分别下降0.8%、0.7%和0.9%,降幅比上月分别扩大0.6、0.2和0.8个百分点;同比分别下降2.9%、4.1%和3.4%,降幅相比上月分别扩大1.4、0.9和0.7个百分点。

二手房价格环比下降

二手住宅方面,4月青岛二手住宅销售价格环比下降1.2%,降幅比上月扩大0.7个百分点;同比下降7.7%,降幅比上月继续扩大0.8个百分点。环比来看,从2023年4月重回下跌态势,一直持续到2024年4月,已连跌13个月,降幅有所扩大。同比来看,青岛二手住宅同比从2022年4月开始下降,截至2024年4月已连续下降25个月,且降幅继续扩大。

从户型来看,4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环比继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分



十字路商贸楼改造后效果。崂山区住建局供图

别下降1%、1.6%和0.7%,降幅比上月分别扩大0.7、0.7和0.5个百分点;同比分别下降7.1%、8.4%、7.6%,降幅比上月分别扩大0.3、1.6和0.4个百分点。

其他城市降幅有所扩大

国家统计局城市司统计师王中华分析认为,4月份,房地产市场继续调整,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比、同比降幅均有所扩大。其中4月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月扩大0.5个百分点。北京、广州和深圳分别下降0.7%、1.3%和1.0%,上海上涨0.3%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%,降幅均比上月扩大0.2个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%,降幅比上月扩大0.4个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.6%、0.8%、1.4%和0.7%。二、三线城市二手住宅销售价格环比均下降0.9%,降幅均比上月扩大0.4个百分点。

除了青岛,山东纳入统计的济南、烟台、济宁等城市商品住宅销售价格环比、同比维持降势。其中,4月济南新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,同比下降1.2%;二手住宅销售价格环比下降0.5%,同比下降5.6%。烟台新建商品住宅销售价格环比下降1.2%,同比下降4%;二手住宅销售价格环比下降1.8%,同比下降8.2%。济宁新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,同比下降4.4%;二手住宅销售

价格环比下降1.1%,同比下降7.4%。

值得关注的是,二手房“以价换量”取得一定效果。58安居客研究院院长张波表示,从安居客线上二手房在售房源环比数据来看,一线城市减少8.0%,二线城市减少2.8%,三、四线城市减少5.3%,4月份,一线城市二手房销售价格环比下降1.1%,降幅比上月扩大0.4个百分点,但以价换量的效果明显好于其他城市,在售房源大量减少也是去化不断加快的结果。二线城市的二手房价回调速度在加快,天津、南京、合肥、杭州、厦门、青岛、武汉等地二手房单月环比降幅都超过1%。但从线上数据来看,二线城市二手房挂牌时长环比减少7.9%,这也显示出降价带来销售节奏变快,预计二线城市二手房成交量在5月和6月会有所提升。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,4月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比下跌0.6%,连续11个月下跌,且创下近期最大环比跌幅,跌幅比3月份扩大,达到0.3个百分点。同时,4月份百强房企和百城新房销售同比均创下近年来最大跌幅,其中百强房企4月份业绩环比下降12.9%、同比降低44.9%;百城环比下降17%,同比下降43%。”李宇嘉认为,新房价格跌幅加大,一方面,3月份阶段性“小阳春”需求释放后,4月份季节性转淡;另一方面,近期市场需求以刚需为主,主要转向中低价位、中小户型的二手房。另外,市场预期继续转弱,新房和二手房成为竞争关系,且陷入降价循环。



相关链接

上周青岛楼市成交平稳

根据青岛锐理、青岛网上房地产网等机构发布的数据显示,2024年第21周,全市新建商品住宅成交量为919套,成交面积为11.71万平方米,较前一周的921套和11.78万平方米相比,基本保持平稳态势。

上周,全市新建商品住宅成交套数和成交面积数据,较前一周变化不大,保持了平稳走势。从各区市的情况来看,略有有一定程度的分化情况,市北、李沧等主城区下降力度相对较为明显。具体来看,市南区和崂山区分别成交3套和23套,均与前一周期保持一致;市北区成交86套,环比下跌35.34%;李沧区成交83套,环比下跌29.66%;即墨区成交73套,环比下跌8.75%;胶州市成交82套,环比下跌9.89%;平度市成交52套,环比下跌22.39%。此外,黄岛区成交223套,环比微涨1.36%;城阳区成交159套,环比上涨35.9%;高新区成交53套,环比上涨29.27%;莱西市成交82套,环比上涨192.86%。

针对上周新房市场的成交数据表现,业内人士分析表示:近期央行、国家金融监督管理总局等部门陆续出台促进房地产市场健康发展的积极利好政策,各地也在积极推进政策落地。从数据上看,政策对市场起到了积极的带动作用,一些一线城市成交数据已经出现了持续向上的走势。具体从青岛的新房市场成交情况分析,虽然本周较上周略有微调,但基本保持平稳态势。

随着政策利好的持续显现,以及一线城市对市场的带动效应,未来一段时间新房市场有望走出低谷,成交数据形成向上的走势。

本版撰稿

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

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。

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。



验房师把关每个细节。

资料图片

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

