

5月数据出炉:新政显效销量上涨

一系列楼市政策发布 市场释放出积极信号

5月17日,央行连续发布了三大政策,剑指房贷利率和首付比例,降低了购房门槛,为购房者入市尽可能清路。同时,“5·17新政”从供给、市场等多方面帮助房地产解除困境,并一举释放出了15%史上最低首付比例和取消商业性个人住房贷款利率下限的利好。这一系列政策,让5月楼市释放出非常积极的表现,通过数据来看,5月楼市在供应量下降的情况下,成交量出现大幅上涨,成交均价也有不小的涨幅。



中海寰宇时代·雲境售楼处现场。观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

供需关系 5月楼市涨势明显

从今年年初以来,房企投资趋势收缩,由此带来青岛楼市供应一直处于紧缩的状态。来自克而瑞青岛的统计数据显示,5月份全市新建商品住宅供应28.51万平方米,房源2449套,供应面积环比下降19.3%,同比下降60.2%;1—5月累计供应143.59万平方米,房源11252套,供应面积同比下降54.8%。供应量在下降,成交却呈现涨势。5月份新建商品房成交7471套,二手房轻微下降,成交6362套,新房、二手房合计成交13833套,新房成交套数环比4月上涨23.28%,同比去年下降6.64%。受部分新房项目集中网签影响,成交建面99.14万平方米,成交总价164.13亿元,环比4月分别上涨36.8%、69.79%,同比去年分别下降3.05%、7.44%。其中,5月新建住宅成交5239套,均价15688元/平方米。另据卓易数据统计,截止到5月31日,今年青岛新建商品房成交27208套,成交346.32万平方米,成交总价506.85亿元,同比去年分别下降32.53%、28.24%和31.07%。

除了面积,5月份房价涨势明显。克而瑞青岛给出的成交均价为16158元/平方米,环比上涨9.9%,同比上涨8.4%,这一变化并非是市场出现涨价行为,而是结构性因素所导致。根据克而瑞监测,5月份主城区成交量占全市的比重为20.8%,相对上月有大幅提升,由于主城房价较高,由此拉动全市成交均价上涨。1—5月全市新建商品住宅成交均价为15274元/平方米,同比上涨0.05%。房价同比基本持平。另据克而瑞的数据,截至5月底,全市商品住宅存量1195万平方米,相比上月底减少33.6万平方米,按照近12个月成交量计算,存量去化周期为18.2个月。

区域表现 李沧均价超过市北

本月西海岸新区成交6965套,占

全市约25.6%。西海岸的瑞源名嘉国际10.65亿元、瑞源名嘉荷府9.81亿元、鲁信半岛美庐8.03亿元、唐岛湾君汇4.36亿元、博观星海知海园望海园4.09亿元。城阳区(含高新区)成交5264套,其中金茂中欧国际城5.35亿元、中巍白云山居4.83亿元、星河湾4.18亿元、青岛国际检测认证总部基地项目3.98亿元、金秋泰和郡3.7亿元。即墨区网签3454套,多是集中签约,蓝城玉蘭公馆7.58亿元、青铁香溪地5.05亿元、金茂智慧国际城1.97亿元、即建创科城1.96亿元、永合华府1.95亿元。

除了成交量,来自克而瑞的数据也显示,李沧区成交均价高于市北区,成交主力为世园金茂府和云谷金茂府,分别成交83套、65套,单价2.5万元以上;市北区成交主力为中海寰宇时代·雲境和青岛滨海国际中心,分别成交64套、58套,单价2.0万元左右,低于李沧区两座金茂府,低总价房源成交占比提升,导致5月份市北区成交均价同环比跌幅超20%。

另外,据克而瑞统计显示,崂山区成交均价同比上涨14%,变化因素为单价5万元以上的房源成交占比大幅提高,由去年同期的14%提高至30%。同比来看,5月份崂山区新建商品住宅量跌价涨,是内部板块轮动所致,张村河南板块随着低总价房源出清,流速减缓,金家岭及午山板块保持常态流速,高总价房源成交占比提升。

除此之外,即墨区成交量价同环比大幅上涨,主因为蓝城玉蘭公馆、金茂智慧国际城集中签约,分别成交280套、156套,蓝城玉蘭公馆作为即墨区单价最高的非别墅住宅项目,集中签约拉动全区均价同环比上涨超20%。受益于近三年住宅用地接近零供应,即墨区去库存效果显著,截至5月底,域内新建商品住宅存量124万平方米,去化周期约12.8个月。

成交结构 轻改善依然占据主流

克而瑞的数据显示,5月份全市

商品住宅成交4853套,主力面积段110平方米—120平方米成交1042套,占比21%,与上月持平;次主力面积段120平方米—130平方米、100平方米—110平方米,分别成交688套、599套,占比分别为14%、12%,相比上月前者下降,后者则提升。

大户型方面,130平方米—180平方米面积段成交1460套,占比30%,相比上月提升;180平方米以上成交296套,占比6%,与上月持平。中小户型方面,90平方米—100平方米面积段成交262套,占比5%,比上月微降;90平方米以下成交506套,占比10%,比上月提升3个百分点。

来自贝壳研究院的专家分析,5月青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“轻改善”需求。从面积来看,100平方米—120平方米住宅成交量最高,其次是120平方米—150平方米面积段;从单价来看,10000—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—150万元总价段住宅成交量较高。

数说楼市 上周供应缩水成交上涨

2024年第22周(5月27日至6月2日),全市新建商品房供应7.32万平方米,成交49.06万平方米,成交金额98.10亿元,环比涨幅为-54.3%、229.0%、298.6%,同比涨幅为-63.7%、27.6%、66.1%。本周新建商品住宅供应6.27万平方米,共463套房源,分布在5个项目。本周新建商品住宅成交30.73万平方米,共2416套,成交面积环比上涨172.3%,同比上涨13.1%;成交均价16423元/平方米,环比上涨4.8%,同比上涨30.5%。

本周二手住宅成交13.96万平方米,共1407套,成交面积环比下降8.3%,同比上涨26.2%。

虽然二手房成交量仍保持高位,但已呈现逐周下滑的态势,究其原因,一是需求连续数周集中释放后的总量减少,二是利好政策下市场热度向新房转移。

相关链接

前5个月开发商排名 海信领衔

来自锐理数据显示,今年1—5月新建商品房销售金额TOP20的开发商,合计总销售额约243.9亿元,占青岛整个市场47.2%。TOP10中本地房企崛起,占据半壁江山。

海信地产在青岛市场份额占比越来越高,开年以来海信海德山庄、海信辽阳路7号、海信璟悦、海信君澜、海信依云小镇等楼盘热销,带动海信地产签约量位居冠军宝座,共计签约29.96亿元、13.8万平方米。海信地产的成绩反映了其在产品开发、市场定位和营销策略方面的成功。公司凭借其品牌影响力和高质量的产品,满足市场对高品质住宅的需求,特别是在改善型住宅市场方面表现出色。

瑞源集团在瑞源名嘉国际集中网签的带动下,签约量猛增,跃至房企榜单第二位,签约19.83亿元。中国金茂以签约18.4亿元位居第三位,大云谷金茂府、金茂中欧国际城签约活跃。天一仁和以签约17.83亿元紧随其后,特别是在崂山区前海地段的高端豪宅项目——天一仁和吾疆,成为市场关注的焦点,为公司的整体业绩贡献了显著的份额,单独签约金额就达到了8.35亿元,签约套数为48套。和达集团1—5月商品房共计签约15.53亿元,和达北岸山语城、和达智慧生态城、和达和山均有不俗的表现。

行业动态

补办不动产权证书 无需等15个工作日

5月23日,自然资源部公布了《关于第六批修改的部门规章的决定》,决定修改《不动产登记暂行条例实施细则》,将第二十二条第二款修改为“不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失,不动产权利人申请补发的,由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明后,即予以补发”,不再要求发布声明满15个工作日再予以补发。

新规施行后,青岛市不动产登记部门快速响应,积极优化登记系统、调整工作流程,在门户网站上刊发遗失、灭失声明后,即予以补发不动产权属证书或不动产登记证明,确保依法快捷为企业群众办理补发登记业务。

本版撰稿 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**