



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

本周,国家统计局发布2024年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。通过数据来看,5月70城中各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比降幅略有扩大。其中,青岛新建商品住宅和二手住宅售价继续下降,新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,同比下降4.7%;二手住宅销售价格环比下降1.2%,同比下降8.6%。

继5月17日,房地产行业迎来一揽子支持性政策后,一个月的时间多地积极响应,因城施策出台促进房地产市场平稳健康发展的政策,带动楼市呈现出稳中向好态势。刚刚结束的6月第二周,青岛市全市新房成交量1222套,环比上涨5.3%。

新政满月 市场热度持续回升

随着6月年中促销季到来“以价换量”将进一步激发购房需求



新政落地带动楼市呈现稳中向好态势。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

新房价格 降幅持续回落

据国家统计局发布的数据,5月青岛新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅比4月回落0.1个百分点;同比下降4.7%,降幅比4月继续扩大0.9个百分点。从环比来看,青岛新建商品住宅售价自2022年12月结束“三连跌”重回涨势,随后连续上涨7个月,直到2023年7月止涨转跌,截至2024年5月已连续11个月,环比降幅有所回落。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月同比首次止涨转跌,截至2024年5月,同比现“六连跌”。

从户型来看,5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同环比继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分别下降1.2%、0.9%和0.2%,降幅比4月分别扩大0.4和0.2个百分点、回落0.7个百分点;同比分别下降4.1%、5.1%和4.1%,降幅相比4月分别扩大1.2、1和0.7个百分点。

二手房价格 下行趋势明显

二手住宅方面,5月青岛二手住宅销售价格环比下降1.2%,降幅与4月相同;同比下降8.6%,降幅比4月继续扩大0.9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5月,已连跌14个月。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5月已连续下降26个月,且降幅继续扩大。

从户型来看,5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同环比继续下降。具体来看,三种户型的售价环比分别下降1.7%、0.7%和0.6%,降幅比4月分别扩大0.7个百分点、回落0.9和0.1个百分点;同比分别下降8.4%、9.2%、7.6%,降幅比4月分别扩大0.7和0.8个百分点、相同。

全国仅两城 价格出现上涨

再来看全国范围,根据统计局公布数据,在70个大中城市中,新建商品住宅5月价格环比上涨的城市仅有上海和太原,分别为0.6%和0.1%的涨幅,其余68个城市的房价均出现了不同程度的下跌,平均环比下降了0.71%,较4月跌幅扩大了0.13个百分点。

在新房市场中,“以价换量”的现象愈发明显。70城中,新房价格环比上涨的城市数量减少,而下跌的城市数量占据绝大多数,这表明市场整体缺乏上涨信心。70个城市的二手住宅价格环比全部下跌,平均跌幅达到1%,较4月扩大了0.06个百分点。在一线城市中,广州的环比下降幅度最大,达到了1.6%,显示出一线城市的房价下行压力尤为显著。

尽管5月出台了一系列支持房地产的政策,但市场的反应并不如预期,成交

量和价格均未出现明显好转。随着6月房企年中促销季的到来,“以价换量”的趋势可能会持续,新房和二手房价格短期内可能继续下跌。

而山东省内,其他城市,5月济南、烟台新建商品住宅、二手住宅销售价格也是同环比继续下降。具体来看,5月济南新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,同比下降2.5%;二手住宅销售价格环比下降1.6%,同比下降7%。烟台新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,同比下降4.8%;二手住宅销售价格环比下降0.9%,同比下降8.7%。

6月青岛楼市 上涨趋势明显

在“5·17”新政以及青岛5月31日新政出台之后,青岛楼市似乎迎来了复苏。据青岛贝壳研究院数据统计,6月第一周青岛新房和二手房共成交2619套。其中,新房成交1160套,二手房成交1459套。特别是端午小长假新房、二手房市场热度都很高。其中,新房认购单量同比2023年上涨57%,与2022年同期相比上涨5%;二手房成交量同比2023年上涨105%,与2022年同期对比上涨41%。

而就在刚刚结束的6月第二周,来自贝壳研究院的数据,青岛市全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交量1222套,环比上涨5.3%。其中,商品住宅成交1030套,环比上涨3.0%。最让人意外的是上周青岛楼市成交均价达到了15620元/平方米,在以促销为主题的6月,依然实现了9.2%的环比上涨,更加说明楼市热度还在持续回升中。



置业建议

刚需自住 还得趁早入手

除了房价数据,国家统计局还发布了1—5月份全国房地产开发的相关数据。其中,全国房地产投资为40632亿元,同比下降10.1%;住宅投资30824亿元,下降10.6%。1—5月份,房地产开发企业房屋施工面积688896万平方米,同比下降11.6%。其中,住宅施工面积481557万平方米,下降12.2%。房屋新开工面积30090万平方米,下降24.2%。其中,住宅新开工面积21760万平方米,下降25.0%。房屋竣工面积22245万平方米,下降20.1%。其中,住宅竣工面积16199万平方米,下降19.8%。

对于市场来说,房地产投资在萎缩,便意味着市场供应量的萎缩。房价下跌,对普通人来说既是机遇也是挑战。对于刚需购房者而言,房价下跌降低了购房门槛,提供了入市的机会。当然,市场的不确定性也增加了购房者的观望情绪,延迟了购房决策。对于已经购房的业主来说,房价下跌意味着资产价值缩水,这对他们的财务状况和心理状态都是一种考验。

在当前的市场环境下,记者认为购房者应该保持理性和冷静。市场波动是正常现象,关键在于如何把握时机,做出最适合自己的选择。对于刚需购房者来说,如果经济条件允许,现在是一个很好的入市时机。而对于投资者来说,则需要更加谨慎,深入分析市场趋势,避免盲目跟风。



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