



小鹏看房

拨拨灵 82888000

上周,国家统计局发布2024年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。其中,新建商品住宅销售价格指数方面,4个城市环比上涨,上海涨幅0.4%领跑,而在二手房方面,北京、上海二手房价格出现今年首次转涨,分别上涨了0.2%和0.5%。由于一线城市一直有着“楼市风向标”的称号,二手房市场价格出现上涨,是否意味着楼市已经开始出现转机?

# 一线城市二手房反弹 青岛有转机?

## 6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况发布



岛城楼市去化压力逐步缓解。 观海新闻/青报全媒体记者 赵健鹏 摄(资料图片)

### 一线城市数据向好

根据国家统计局发布的数据显示,6月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%,降幅比5月收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.6%、1.2%和0.7%,上海上涨0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅与5月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比5月收窄0.2个百分点。

6月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比5月收窄0.8个百分点,其中北京、上海今年以来首次转涨,分别上涨0.2%和0.5%,广州、深圳分别下降1.5%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅比5月收窄0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅与5月相同。6月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有64个和66个,均比5月减少4个。

### 6月青岛楼市环比下降

尽管一线城市出现了上涨的苗头,同时青岛本地楼市数据显示6月份出现

翘尾现象,但在国家统计局的数据中,青岛6月份数据依然不容乐观。与5月相比,新建商品住宅价格方面,青岛环比下降0.6%,当然,省内其他城市的数据也存在降幅,其中济南环比下降0.6%,烟台环比下降0.6%,济宁环比下降0.5%;二手住宅方面,济南环比下降1.2%,烟台环比下降1.8%,济宁环比下降0.5%。

新建商品住宅价格与去年同期比较,青岛同比下降5.6%,济南同比下降3.2%,烟台同比下降5.4%,济宁同比下降5.5%。二手住宅方面,青岛同比下降8.8%,济南同比下降7.9%,烟台同比下降10.1%,济宁同比下降8.1%。

### 二手房市场面临考验

在主管部门一系列政策的推动下,6月份青岛新房市场出现快速增长的局面。但相比新房市场的火爆,青岛二手房市场则呈现出截然不同的态势。据青岛卓易数据的统计,6月份二手房成交5458套,环比略有下降,但同比仍保持增长。来自卓易数据的专家分析,目前二手房市场成交量比较稳定,主要是由于二手房市场价格较为灵活,卖家愿意通过降价来达成交易。

与此同时,二手房市场也面临着巨大的挑战。一方面是二手房价格整体呈下行趋势,很多卖家出于对未来的不确定性,选择“出清”手中的房产,导致部分房源价格甚至回到了2016年、2017年的水平。二是新房市场的优惠政策和降价促销,进一步分流了二手房的购买需求。

### 未来市场承压明显

数据显示,上半年青岛二手房住宅市场成交量呈现“倒U形”,4月达到成交的顶峰,住宅成交超过7000套,进入5月后出现下滑,6月二手住宅成交5458套。二手房市场的这种波动,与新房市场的火爆形成了鲜明对比。在这样的市场环境下,青岛的二手房市场面临着价格与成交量的双重压力,未来如何在保持价格稳定的同时,提升成交量,将是一个重要的课题。

此外,二手房市场的变化也对新房市场产生了影响。由于二手房市场的降价和优惠措施,很多购房者对新房市场的预期和信心受到了影响,导致新房市场面临一定的压力。为了应对这种情况,开发商需要在政策和营销策略上进行调整,找到平衡点,以促进市场的健康发展。

### 岛城楼市企稳态势明显

有了强有力的政策支撑,那么下半年楼市走势会如何?卓易数据市场分析师认为,目前市场依然观望情绪浓厚,因此下半年市场面临较大压力,处于调整期,还将持续筑底。随着供应缩量以及政策拉动预期,预计跌幅将会收窄,市场将迎来更加稳健的发展态势。从数据角度来看,上半年青岛新建商品房供应量有限,总体呈现供小于求的态势。土地市场方面,虽然出现几个黄金地块,但相比往年供应偏少。从中指研究院数据来看,青岛新房住宅去化周期一直下降,市

场去化压力逐步缓解。而从产品需求来看,目前全国市场的分化明显,改善型产品为市场支撑,而且越来越注重品质及产品的创新。青岛也是如此,上半年100—150平方米面积段的成交占比近七成,中高端改善产品依旧是成交主力,上半年主城张村河及李村东部片区,依旧受到追捧。另一方面,去年年底以来主城区的刚改产品项目增加,尤其是老四方和东李片区出现小户型产品,毛坯房成为一个趋势,比如中车四方云汇二期改毛坯房,青铁芳华地主攻小户型产品,其目的是降低总价和购房门槛。对于刚需来说,这类房源值得考虑。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

爱家焕新



参与热线 82888000

## 爱家焕新 早报帮忙

房屋装修老化,不仅影响舒适性,更是与安全息息相关。眼下,以旧换新正在如火如荼地进行中,青岛早报联合岛城知名装修企业东方家园推出“爱家焕新”行动,为你量身打造家装以旧换新计划。无论你是准备全屋翻新,还是卫生间或厨房局部改造,只要市内四区市民有改造的需求,都将提供免费上门测量和设计服务。

不仅如此,针对目前很多老人居住的房龄较长的房子,“爱家焕新”活动还将提供一系列的免费服务:

- 开关插座已经超过8年未更换;
- 水管连接件、角阀10年未更换;
- 配电箱多年未检修,还在使用老式铡刀开关或简易空气开关;
- 橱柜五金件出现松动、断裂,抽屉滑轨、合页等出现损坏;
- 灯具出现损坏,或者下水道出现堵塞……

一旦出现以上问题,都可以与我们联系,我们将提供上门安装服务。除材料成本之外,不收任何人工费用。

当然,除了以上的免费服务之外,针对老房局部翻新,“爱家焕新”活动还特别推出了“7910”行动,即7天可完成全屋墙面粉刷翻新,9天完成卫生间翻新,10天完成厨房翻新。另外,卫生间(3.5平方米)和厨房(4.5平方米)还分别推出1.98万元和2.68万元的全包套餐特惠价,用最少的钱实现旧房局部改造,在消除安全隐患的同时,保证让你住得更加舒适、安心。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

### 参与方式

市民可拨打参与热线 82888000 或扫描下方二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,点击菜单栏“爱家焕新”栏目进行报名。



### 市场展望

客观来说,6月份的翘尾现象除了开发商冲量和集中签约等原因,与政策利好、促销加大以及购房者的集中入市等因素密切相关。回顾上半年新政轨迹,青岛连续四批次出台了28条政策,包括取消首套房贷利率下限、下调房贷首付比例,在全省率先实施按区(市)认房不认贷等。15%的首套房贷首付比例,3.25%的首套房贷利率、5年以上首套2.85%的公积金利率,这些都是史上新低。低首付比例、低利率等措施,有效降低了购房者的门槛和成本,促进了市场成交。