

# 热区, 挂牌价涨了

价格对市场的反应, 比我们想象得都要快。经过了三四月份二手房市场的狂飙, 岛城二手房的挂牌价也在悄悄变脸。记者近期走访青岛二手房市场的过程中发现, 岛城几个二手房成交热区的挂牌价, 都已经有了不同程度的涨幅, 特别是2010年以后的新小区, 涨幅更在5%左右。本期的《黄金楼市》, 一起来关注这个话题。

## 变化 | 挂牌价、成交价双增

“几个月没来问, 我们家房子居然涨了这么多钱了, 幸亏没早卖掉。”最近, 市民梅女士为了孩子出国留学筹措资金, 准备卖房, 从中介回来, 梅女士由衷感叹道。据梅女士介绍, 她在市南区天山小区有一套62平方米的老房子, 2016年春节之前她曾经去咨询过中介能卖多少钱, 当时中介给她的报价是105万元左右, 但是5月初梅女士又去问, 中介说要价可以到110万元左右了。“中介说主要是最近好房源比较少, 前段时间都卖光了, 所以好房难求比较能卖上价去。”梅女士说。

市区房价真的涨了吗? 记者也就此进行了采访, 调查发现, 近期部分热区二手房房价确实有上涨的势头。“市南区、崂山区这边的优质房源挂牌价的确涨了。另外, 前段时间低价房卖得差不多了, 剩下的都是高价房, 房东也不愿意降价。”青岛链家不动产市场分析师张斌介绍, 前段时间市场上性价比高、价格和市场吻合的房子已经消化得差不多, 剩下的都是价格不低的了。

在浮山后东部、中海银海一号周边、东李等几个新小区聚集的片区, 二手房的成交价也确实涨了不少。“现在买二手

房的大部分都是为了升级置业, 对小区要求比较高, 因此一些新小区的二手房源出现上涨, 挂牌价大约涨了5%左右。”Q房网中海店经纪人万祥财告诉记者。

根据青岛链家提供的数据, 4月份市南区二手房成交价18559元/平方米, 环比3月份上涨了4.25%, 同比2015年4月增长了5.58%; 李沧区的涨幅最明显, 4月份成交均价12491元/平方米, 环比涨了13.29%, 同比涨了19.64%; 市北区跌幅比较大, 成交均价14574元/平方米, 环比下降了6.91%, 同比下跌了4.63%。

## 市场 | 两大热区增幅最大

记者采访中了解到, 目前市区二手房涨价比较多的区域非常集中, 热区大都集中在每个区域的东部, 比如市北区东部的浮山后、市南区东北部的中海·银海一号、逍遥花园周边等挂牌价的涨幅最大。“2月底的时候, 中海·银海一号一套160平方米的房子卖价310万元, 附送车位, 裸房在300万元; 但到了4月份, 同样的户型, 楼

层更低一点, 320万元成交还不带车位。这样相当于涨了20万元。”万祥财说, 中海·银海一号90多平方米的套二年初在195万元左右, 现在挂牌价在205万元~ 210万元之间。“性价比高的优质房源已经消化得差不多, 现在都是‘次好房’, 而且基本上议价空间非常小。”

在海尔东城国际小区也差不多是同样的情况。“现在东

城国际的多层非常稀缺, 已经很久没有新房源了, 春节前后差不多是2.4万元/平方米, 现在2.5万元~ 2.6万元/平方米成交, 高层的价格也普遍比春节前后高了1000元/平方米。”青岛链家东城国际店商圈经理毛永丽告诉记者。东李中海国际社区及周边比较新的二手房楼盘, 热销户型也涨了1000元/平方米左右。

## 原因 | 房源稀缺, 优质房源房东惜售

热区二手房挂牌价上涨, 在很多业内人士看来是意料之中的事。

“近期二手房挂牌价格出现明显增长, 尤其是改善集中的市南区和刚需最关注的李沧区, 表现更加突出。供求关系决定价格, 涨价现象也是与市场行情火热有很大关系。一方面

春节后市场成交大幅升温, 购房需求集中爆发, 房东基于乐观的预期, 普遍出现了调高挂牌价或减少议价空间的现象。政策等恐慌因素, 购房者周期有所缩短, 价格接受度较高, 也侧面影响了价格。”张斌接受采访时说。

在采访中, 几位二手房经纪

人普遍表示, 现在房东的议价空间很小, 200万元的房子原来能议5万~ 10万元左右, 现在也就只能议1万~ 2万元, 尽管不少房子的挂牌价并未涨, 却导致了最终成交价是有明显的上涨。

另外, 目前在售的一部分为“次好房”, 性价比比较低, 好房源不多, 也影响了价格。

## 成交 | 挂牌价高, 成交量降三成

价格涨了, 成交情况又如何呢? 根据链家网数据监控组监控数据显示, 青岛二手房5月第一周(5月2日~ 5月8日) 共成交1244套, 环比下滑28.18%, 面积共成交10.65万平方米, 环比下降36.39%, 经过了3、4月的狂飙突进, 整个二手房市场进入了调整期。

“这个月的成交明显没有之前那么火爆了, 不过相比往年还是好的, 能比去年同期好一倍。”万祥财说, 前段时间二手房市场最火爆的时候, 差不多一个月他能卖3~ 4单, 4月

份也差不多, 尽管5月份稍微冷淡了一点, 但他对整个市场还是有信心的。“这个月主要是营改增等政策都落地了, 大家买房没那么紧迫了, 不过我觉得二手房的好局面能持续到10月份没问题。”

“现在好房源少, 房东要价高, 不少消费者也觉得高了点, 所以进入了一个博弈期。”在湛山附近从事二手房中介的王先生说, 前段时间提前消化了一部分房源, 这个月成交下降是意料之中, 不过整个趋势还是向好的。

