

下半年是购房好时机吗？听专家说！

□文/半岛全媒体记者 李晓芳
图/半岛全媒体记者 王滨

“4·18”新政已落地两个多月，青岛上半年房源紧张，伴随着近期约30家楼盘入市或加推，下半年是否是购房好时机？听听购房者和业内资深人士怎么说。



扫码加入半岛
购房俱乐部



地铁11号线的开通，让沿线楼盘备受置业者关注。

刚需：从市北到城阳，最后买了小套三

大学毕业已三年的张先生密切关注着房地产市场，因为他是一名刚需购房者，想在青岛有一个属于自己的家。从去年开始，他就开始了看房之旅。“市区新盘比较少，房源也不多，像万科未来城均价约2.2万/平方米，但户型大多是97平方米及以上的，这么算下来总价最低220万元。”张先生一边说着，一边给记者计算这笔账，如果是二手房，像浮山后某小区的均价得2.7万/平方米，买个80平方米以上户

型，总价也得210万元以上。

就在张先生一筹莫展的时候，有朋友建议他可以往城阳区看看，说不定实现购房梦。由于正在规划中的地铁8号线预计2021年开通，今年3月份张先生就先在高新区看地铁盘，看过几个楼盘后总价都合适，就是没有开盘，无奈之下张先生只好转至城阳区。

由于是刚需购房者，张先生不在乎首套房贷款利率上浮，只想尽快定下来。经过多方考虑，4月份他在城阳

青特小镇挑选了一套89平方米的小套三户型，单价16000多元每平方米，总价算下来约145万，比市区看过的房源总价都低。“尽管离公司比较远，但考虑到自身的经济承受能力、楼盘周边配套以及小套三户型等因素，最终确定在这里买房。”张先生表示，他交了60多万元首付，根据首套房商贷利率上浮15%计算，贷款15年月供6600元。“为了少还利息，我贷了15年，这几年都要勒紧裤腰带过日子了。”

业内：
鼓励刚需买房，
投资性购房需谨慎

“4·18”新政已落地两个多月，青岛上半年房源紧张，伴随着近期约30家楼盘入市或加推，下半年是否是购房好时机？岛城著名楼市分析专家张斌表示目前楼市调控已经进入中后段，在成交量下降比较明显的情况下，房价还是比较稳定，仍在高位盘整，是否是买房好时机，要看购房者的需求类型。

对于刚需购房者，不用过多考虑政策因素，因为国家一直是鼓励或扶持刚需购房的。如果是改善型购房者，可以分为刚需型改善、预备型改善、储备型改善，一定要关注好自己的承受能力，因为对于改善型购房者不管是首付还是商贷利率都有一个较大的提升。“现在大部分仍在活跃着的是投资型购房者，近期外扩很明显，即墨区、胶州市、海阳、威海、高密等都有投资者身影。由于日后或将出台房产税、租赁市场也要交税等政策，对于投资型购房者，投资需谨慎，要理性投资。”

岛城著名楼市专家张百忍认为在这种情况下，购房者也要根据自己的需求和经济承受能力做决定，不能盲目恐慌性购房。目前政策收紧，商贷利率提高，房产税即将出台，5年内不得上市交易等导致购房成本增高，购房者要理性购房。

改善：平度购房者想在市区置业，感觉错过好时机

“前两年没买，错过了很多好机会。”祁先生稍有遗憾地说。自从“4·18”新政出台，青岛限购限贷升级加码，平度的祁先生也一直关注着青岛楼市，希望能找到好房源和机会出手，在主城区或者城阳区买套100平方米以上的三居室，最好单价在2万元以内。“尽管最近没去楼盘实地考察过，但平时一直关注热点楼盘动态，从朋友、媒体等渠道了解房地产信息，等待合适机会出手。”祁先生表示，为了孩子以后能更好地发展，希望能在青岛市区或者城阳、高新片区等地买套房，改善生活自住，三居室住起来比较舒服，空间够用。

按照祁先生的情况，他可以承受

总价约200万元的新房。对于付款方式，全款确实困难，如果购买他会选择贷款购房，但对于贷款利率上浮，祁先生心里还有一些顾虑。“现在房贷利率也没有优惠，另外‘租售同权’政策如果落地是否会对青岛房价有影响，个人认为现在不是买房的好时机，目前正在观望。”

【一周数据】

新建住宅：

上周成交1829套，城阳胶州联手成交占比近半

□半岛全媒体记者 于红靓

据青岛锐理数据统计，上周(6月18日~6月24日)，岛城新建商品住宅成交1829套，环比上涨5.78%，成交面积约为21.17万平方米，环比下滑5.70%。

从成交区域来看，城阳、胶州、莱西市占据成交榜前三位。其中，城阳区新建商品住宅成交450套，牢牢占据榜成交榜首；胶州市紧随其后，上周新建商品住宅成交441套，城阳、胶州两地联手成交891套，占总成交的48.72%；上周，莱西市新建商品住宅成交256

套，排在第三位；西海岸新区新建商品住宅成交200套，排在第四位。除此之外，平度市成交135套，市北区120套，即墨区104套，李沧区97套，崂山区成交25套，市南区成交1套。

从日成交看，上周单日成交波动较大，周度成交最高值出现在6月22日，当日新建商品住宅成交505套；周度成交最低值则出现在6月18日，当日新建商品住宅成交113套。

从成交项目看，海达如意金岸、鑫江桂花园、奥润仁和梅苑等项目占据成交榜前三位。

二手房：

上周成交939套，挂牌价成交价均降

□半岛全媒体记者 于红靓

据青岛网上房地产不完全统计，上周岛城二手房网签量共939套，环比上涨10.2%。数据显示，上周，二手房成交套均面积82.1平方米，环比上涨10.2%；二手房成交套均总价201万元，环比上涨3.7%。

成交周期方面，上周，业主成交周期延长，对比前一周延长9天，客源成交周期对比前一周延长5天。

新增供应方面，数据显示，上周，新增房客量继续上升，带看量也同时上升。具体来看，上周，新增房客量继续上升，新增房源量环比前一周上涨22.9%，新增客源量环比前一周上升3.5%。客房比下降至2.74，环比前一周下降15.7%。上周，新增带看量上升，环比6月第二周上升17.4%。

从网友搜索热度来看，上周，价格在200万以上的房源占63%，面积在90平方米以上的房源，热搜度占49%，与前一周一致。