

黄金楼市

B06~B07

二手房从热转平

上半年套二套三是成交主力，刚需购房者超五成



□半岛全媒体记者 李晓芳

伴随着青岛深化户籍制度改革、“4·18新政”发布,各种调控政策不断加码,青岛楼市进入限购、限贷、限售、限价的“四限”时代,近日,青岛上半年二手房市场“成绩单”出炉,前6个月共成交35678套,市场改善型客户明显增加。记者走访多家房产中介发现,6月看房人数骤减,全市二手房仅成交3036套,成上半年成交“低谷”。看看上半年二手房市场还有哪些特点和变化。

数据:上半年二手房成交超3.5万套

据青岛网上房地产不完全统计,2018年前6个月青岛二手房市场共成交35678套,环比上涨19.4%,但相比去年同期下滑11%。

上半年二手房成交量最多的是3月,共成交9054套,环比上涨162.82%,但同比仍下降;随着“4·18新政”出台,楼市调控加强,买卖双方进入博弈期,4月成交稍有下滑,成交8240

套;5月继续回落,网签5452套;进入6月买卖双方更加冷静,成交量创上半年新低,仅成交3036套,环比下降28.7%,同比下滑37.23%。

从成交区域来看,虽然市北、市南、李沧等依然为二手房成交最热区,但主城已失去了原本的绝对优势地位,西海岸新区、城阳区二手房热度正在不断上升,吸引了不少购房者

的目光。

另外,上半年青岛二手房热点关注区域为浮山后、大学路及湛山片区。具体到热点小区,主城区的住宅小区依旧是置业者最关注的重点,其中崂山区的鲁信长春是热点关注楼盘中身价最高的,而李沧区的中南世纪城是热点关注小区榜单中最具价格优势的小区。

业内:

二手房成交从主城区逐渐往外围扩散

青岛上半年二手房市场有哪些特点和变化?听听岛城业内专家有哪些不同见解。

青岛锐理数据总经理马光明表示,受新房市场供应相对不足及限价影响,上半年二手房市场成交量和价格环比上涨明显,一二手房价格倒挂越来越显著,且从主城区逐渐往外围扩散,高新区、胶州、即墨、西海岸新区都有不同程度上涨。平安好房山东运营总监张斌认为上半年二手房市场主要是随着政策的变化会影响比较大,尤其是两年内限售,让很多投资商品房想交付后马上倒手的这部分房主一下子被卡断了;限售加到5年后,让2010年以后的房源,也就是最抢手的这部分房源大幅减少,所以上半年二手房市场所面临的最大问题就是政策影响的房源短缺问题。

另外,有业内人士受访时表示,今年上半年青岛二手房市场经历了“从热转平”的过程,从3月到6月成交量下滑比较明显;由于主城区新房较少,二手房总价高,因此逐渐成为改善客群热衷区域,而对于刚需群体来说,目光正逐渐转向低总价的近郊二手房。

市场:套二套三成主力成交房源,刚需超五成

据青岛链家网数据组统计,上半年青岛二手房以70~110平方米、总价150万~300万元之间的套二套三为成交主力,刚需客户较多,占比超五成。

从二手房搜索度来看,近期价格在200万元以上的房源,热搜度占比最高;面积在90平方米以上的房源,热搜度占比也明显提升,市场改善型客户明显增加。据青岛链家网数据组统计,在刚刚过去的6月,市北区和西海岸新区的楼盘,各占热搜榜的40%和30%。价格在200万以上

的房源,热搜度占63%,对比5月份上升了5个百分点。面积在90平方米以上的房源,热搜度占49%,对比5月份上升了1个百分点,改善型客户增加。

“我们店里成交的二手房房源中,以60平方米左右的小套二为主,购房者多为刚需;再就是90平方米至100平方米左右的三居室,购房者多为改善型购房者,卖掉原来的自有住房置换一套大房子。”嘉和家不动产镇江路店刘经理告诉记者。

同样,科威国际不动产东城国际

店销售经理陈锋也印证了这个观点,他表示,二居三居是上半年二手房成交主流。比如鲁信长春花园,小区内很多套三户型房源,成交均价为3.7~4万元/平方米,是改善型购房者首选的热门小区,成交量一直不错。

另外,陈锋透露,现在市民购买二手房,不只看重房龄,其他方面比如房源地段、户型、学校配套以及交通等都是购房者关心的。“自从地铁2号线、11号开通后,地铁站周边的二手房房源很受欢迎,成交量也有所增加。”

变化:年中看房人数骤减,2010年左右房源紧俏

“4·18新政”落地两个多月,各种调控政策不断加码,青岛楼市进入限购、限贷、限售、限价的“四限”时代:在本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房,需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易;银行对房贷利率收紧,首套房商贷利率上浮20%~30%……

在以上这些市场背景下,记者走访调查发现,上半年成交的购房者中,有一部分是在上两轮市场变化中错过

“上车”的购房者,当时他们要么犹豫不定,要么没有抢到房,这群购房者在今年上半年都果断出手了。“有的购房者经历了两三年才买上房,眼看着房价变得越来越高。”陈锋说。

采访中多名房产中介销售人员表示,2010年左右的封闭小区房源紧俏,因为房龄在8年左右,符合取得《不动产权证书》满5年以上,免征营业税,更重要的是这类小区周边配套成熟,交通便利,学校、医院、商超样样

齐全,生活舒适方便,成为置业者热衷的小区。

说起上半年的二手房市场,受各种调控政策的影响比较明显,首先反映在看房人数上的变化。“6月之前店里每月平均成交两三套房源,20~30人来看房,但进入6月后来看房的人数明显下降,只有十多人来店看房。买方和卖方进入拉锯战。”科威国际不动产东城国际店销售经理陈锋感受颇深。



扫码关注半岛房产微信公众号