

下半年二手房何去何从？

□半岛全媒体记者 李晓芳

刚刚买上房的尹先生，想着马上可以装修准备结婚了，心情就无比舒畅。上半年像尹先生这样的二手房购房者不在少数，有的是刚需购房者，有的是改善型购房者。对于卖方来说，有的淡定观望，有的急用钱想降价出手。那么下半年青岛的二手房市场将何去何从？听听业内人士怎么说。

买方： 青岛小伙卖掉老房置换婚房

“我的婚房终于定下来了！心里的大石头也落地了。”7月1日，今年28岁的尹先生高兴地说，他是一名土生土长的青岛人，已经订婚，所以前段时间一直在看房子，想买一套房子，好好装修一下结婚用。尹先生最后相中的这套房子位于延吉路的锦绣华城小区，65平方米套一户型，总价213万元。

“结婚后两个人住也够用了，老人自己有房子住。”尹先生说，当时我就看好了这个小区和地脚，小区位于延吉路CBD区域，周边交通和配套都非常方便，而且房龄只有8年，对于二手房来说已经算新的了，贷款也好办一些。原来，尹先生这套房子是卖掉北仲路的一套老房子后置换来的，属于刚需改善类购房者。“原来那套老房子是我父母以前买的，马上就要结婚了，所以想置换一套新一点的房子。卖掉老房子的房款都用来买这套房了，最后多交了一下首付，贷款70万左右。”尹先生给记者分析说，买二手房交房快，不用像买新房那样还得等上两年才能交房，这套房子手续办

完后，就能拿到房钥匙。

说起他的这次购房经历，他感觉尽管看过三四个小区，但总体来说还是挺顺利的。尹先生先在网上浏览了一些房源，然后跟着房产中介去看房，看过良辰美景、万达39克拉、花好月圆等小区。“我的购房意向非常明确，一看房龄二看地脚三看小区配套，所以很快就锁定了这几个小区，最后看户型，经过几次对比最终就相中了锦绣华城的这套房子，各方面都合适，所以很快就跟房主签合同了。”

卖方： 观望类房主居多 有些愿降价出售

市民杨女士有两套房子，目前住在李沧区，她有一套市北区的老房子想出手，但挂了一年时间也没卖出去，反倒是现在她更淡定了，也不着急了。这套老房子位于海伦路的四方实验小区，是1996年建的，房龄已经22年了。“去年我在房产中介那里挂出来，套二75平方米，挂2.2万/平方米，当时中介也领着一些购房者去看过了，但看完后都没了下文。现在这套房子总价得200万元左右。”杨女士回忆说，当时想着把这套房子卖出去，再在即墨买套养老房，当时也不想降价卖，后来一直这么挂着，最后也没卖出去。“后来青岛又出台了限购限贷政策，像我家这种房龄大的老房子贷款年限短，要求首付高，所以不太好出手。现在有房住着，更不着急了，先这样对外出租着也不错。”

记者调查发现，目前像杨女士这样的淡定观望型房东居多。同样作为房

主，孙先生就没有这么淡定了。因为今年他家迎来了二宝，加上老人帮着照看孩子，6口人挤在套二房里，确实太拥挤，现在急需升级到三居室。孙先生家住在浮山后，这片区二手房成交率还是挺高的，84平方米总价218万元，挂了三个月一直没卖出去，“现在着急换房，如果一个月内再卖不出去，我有可能会降价急售。”孙先生很无奈地说。

专家： 下半年二手房市场 将进入平稳期

那么下半年青岛二手房市场又会如何发展呢？青岛锐理数据总经理马光明表示下半年如果没有更加严厉的政策出台，投资需求依然强劲，而又难以凑效的增加实际供应量，新房市场仍然无法降温，那么二手房市场仍会持续走强。但预计下半年会有进一步的政策出台，那行情就要另说了。

某房产公司负责人表示青岛房地产市场未来一段时间将会进入量价齐稳的状态，短时间内若无有关政策支持，二手房及新房市场将保持一段相对平稳的时期。

“整个下半年来看的话，主城区目前是二手房已经占据了大多数，新房大部分在郊区，现在热点逐步从城阳、西海岸外扩到了即墨胶州。”平安好房山东运营总监张斌认为，相对来说二手房未来的发展空间是好的，但是现在受到市场政策的限制，再加上后期贷款额度的收紧，因为贷款与房龄有关，二手房下半年的日子估计还是不好过。

以幸福之名，随新起航

新城控股2018青岛媒体行圆满落幕

6月28日~6月30日，新城控股青岛公司2018媒体品鉴之旅圆满落幕。

在苏州，媒体团参观了MOC芯城汇项目。作为斥资百亿打造的产城综合体，MOC芯城汇雄踞苏州相城区高铁新城核心CBD，占地约35万方，总建面约134万方，是新城集团从住宅商业开发向城市服务运营商转型的标杆之作，更是未来高铁新城行政、商务、商业中心所在。

在上海青浦老城厢历史文化风貌区，新城首开力作，构建了璞樾高端品牌的人居合院产品——新城璞樾门第。作为新城产品系中的Top系高端精品，无论是产品打造还是后期服务，都配备了高级资源，为城市高净值人群塑造一处“心灵的养栖所”。

新城控股总部大厦是本次媒体行的重要一站。在这里，媒体人看到了新城控股的成长发展、成绩荣誉、新云总部智能管控平台等。媒体团成员还与新城控股高级副总裁欧阳捷总进行了思想的碰撞与交流，欧阳捷总和大家交流了房地产市场形势与行业发展趋势，介绍了新城控股发展历史、企业文化、品牌理念，以及为满足客户美好生活需要而对产品与服务品质的不懈追求。

2018年，新城控股将坚持深耕青岛，在鲁东区域内全面布局，为城市筑造更多幸福人居产品。 冯晶



泰和郡

TAIHE VILLA

院墅传城 尽纳山湖诗意

294-338m² 宽境联排 院落别墅 现房发售

EUROPEAN IMPORTS OF SMALL SNACKS,
DELICIOUS JAM
GERMANY HIGH QUALITY HONEY, CHOCOLATE



效果合成图



贵宾专线
86-532+

8481 7777

项目地址：李沧北云头崮风景区内 开发商：青岛金秋置业有限公司
本宣传资料所有文字、数据及图片为设计的表达和示意，不构成要约内容。具体信息以合同约定及政府最终审批为准。青房注字（城17）第105号