

岛城二手房入冬

下半年成交量月跌幅超3成，买卖双方多处观望状态



□半岛全媒体记者 江海峰

在经历了上半年的“高开”之后，二手房成交在下半年一直处于“低走”状态。刚刚过去的9月份，原本是成交旺季，二手房仅成交1953套，达到近一年来最低值。反应到市场，二手房经纪人带看量和成交量急剧下降，主城区不少专卖二手房的门店无奈闭店。业内人士认为，这主要是受楼市调控大环境的影响，而信贷政策趋紧、额度减少，是二手房成交量急剧下降的直接原因。

数据 下半年成交量急剧下滑，环比月跌幅超3成

近日，青岛贝壳研究院提供近12个月岛城二手房成交量。记者看到，去年9~12月，岛城二手房成交量分别为6392套、4709套、5866套和6166套，跟往年正常月份成交量基本一致。2021年上半年，除2月份受春节影响，成交量降至3310套外，其他月份均维持在七八千套的水平，成交量“很不错”。

转折点出现在今年下半年。据青岛贝壳研究院的数据，今年7月，岛城二手房成交4399套，环比大降35.58%；8月继续降，岛城二手房成交2746套，环比大降37.58%；到了9月，原本的“银十”也并未有所改观，岛城二手房成交直接降至1953套，不足2000套，环比下降28.88%。也就是说，自下半年起，岛城

二手房成交量一直处于下滑状态，而且幅度均在3成左右。

对此，多名常年在市场一线工作的二手房经纪人对记者表示，这样的态势会持续一段时间，到今年年底前，岛城二手房成交数据都不会有太大变化。要想有转折，也要基本等到明年三四月份。但届时成交量会否上涨，也未可知。

业内：信贷趋紧影响成交量

岛城多位业内人士认为，下半年岛城二手房成交量急剧下降，主要受楼市调控大环境的情况。“目前全国范围二手房成交情况都不理想，尤其是北京、上海、广州等一线城市，新房本身就少，二手房占比比较大，所以经纪人的收入基本依靠二手房的成交。二手房市场现状如此，加上这些城市生活成本很高，大量的经纪人转行。青岛虽然二手房比例不如这些城市大，但对于一些专门做二手房的门店来看，这样的行情也很难生存，所以到春节前，预计会有不少门店选择闭店，会有不少经纪人转行。”岛城楼市分析专家张斌说。

青岛贝壳研究院市场分析师刘倩倩认为，信贷趋紧是造成下半年岛城二手房成交量走低的主要原因。据记者了解，今年年初，央行和银保监会曾发布过一则《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，为房贷设置了两道红线。其中第二道红线便是对“个人住房贷款占比”作了规定：大型银行不得超过32.5%，中型银行不得超过20%，小型银行不得超过17.5%……“据了解，由于上半年二手房成交量不错，基本将岛城各大银行的个人房贷用得差不多了，有的银行还超额了。所以进入下半年，各银行纷纷扎紧了‘钱袋子’，贷款难自然会直接影响成交量。”

刘倩倩认为，目前“房住不炒”已成为一种共识。所以房东的预期也不再像以前一样高了，购房者也不再期待房价有过大的调整。未来市场会更加趋于平稳。

经纪人 带看50多次才可能成交，有人4个月未开单

“现在我所在区域二手房成交量主要集中在一两个店，其他大部分店面处于无单成交的状态，成交情况普遍不理想。”李沧区一二手房门店经纪人方先生告诉记者，今年上半年，自己所在门店每月带看量为10~12组，一个周能维持在3组以上，现在一周能有一两组带看就不错了。“上半年大多是客户主动来找我们，快的带看两三次就能成交；进入下半年，约客户出来都很难，大部分出来看看就没下文了，成交周期大大拉长。”陈经理告诉记者，他们内部做过一个大体的计算，行情好的时候，平均

每带看30组左右的客户，能成交1组，现在带看要达到50多组，才可能成交1组。

据记者了解，此前二手房市场冷淡阶段，学区房不会受太大影响，但今年下半年，岛城学区房成交情况也不甚理想。浮山后片区作为目前岛城主城区新兴起的学区片区，近两年的二手房源颇受关注。陈经理所在的门店，便位于这个片区。他告诉记者，目前学区房是明显的“有价无市”。“我带看过附近的几套学区房，大部分的半年左右就能带看一两次，能成交的屈指可数。我们附近有专做二手房的门店，因为行情不好，已经闭店了。我们还好，可以做新

房，但近几个月，新房市场也不太好，所以大家的收入普遍不高。”

位于海云庵片区的一名经纪人孙经理告诉记者，自己所在门店有7个经纪人，现在能开单的也就一两个，有同事已经快4个月没开单了，基本生活也成了问题。“我是2013年入的行，经历过上一次楼市调控的低谷，又经历过2015~2018年的好行情，所以现在经历这种情况，心态很淡然。但是有些同事今年刚入行就遇到这种情况，所以要坚持下去很难。上个月已经有一个同事离职了，估计春节前，这种情况还会继续发生。”

买卖双方 多处于观望状态，多数二手房“等等再说”

那么，目前房东和购房者是什么样的心理？

市民吴女士在市南区湛山片区有一套学区房，原本打算今年卖出去，加点钱换套新房。但是挂了近一年，都没有成交。“上半年有两组来看的，价格没谈妥；下半年有两组来看的，感觉并没有诚意。最主要的是，我听经纪人的意思是，现在即使签了合同，买方的贷款也不能立刻办下来，起码要等两三个月。这就意味着，我拿到买方的首

付款后，房子要空两三个月，损失挺大的。所以我还是先往外出租着吧，明年看看情况再说。”

记者在采访中了解到，不少房东跟吴女士有同样的想法。“之前行情好的时候，我邻居往外卖的房子，买方十来天就拿到贷款了，整个交易过程很快。现在时间太久了，而且等两三个月，也不一定能行，夜长梦多，不如先这么挂着慢慢卖吧。”

采访中，原本准备今年换房的李先生

也表示“想再缓缓”。他告诉记者，自己家庭现在有一套“老破小”房源，想卖出去，再添点钱，换一套新房住。但这套“老破小”挂了大半年了，一次带看也没有，想卖出去很难。“所以我在灰心了，这套卖不出去，换房的计划只有暂停了。”

据青岛贝壳研究院数据预估，目前岛城主城区有换房需求的二手房买家占比约为30%。很大一部分人，因为手头的房源无法卖出，无法实现“卖一买一”。