

# 楼市“期中考”收官 这份成绩单来之不易



时间进入7月，2022年上半年已经成为过去式。本周多项楼市半年数据发布，从年初最开始的量价齐跌，到6月份的“六月奇迹”，这半年楼市可谓跌宕起伏。目前正式进入下半年的楼市，将会呈现怎样的发展趋势？专家为我们总结——趋势向好，值得期待。



市场热度有所恢复，但去化难度依然较大。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

## 数据

### 触底反弹 上演“六月奇迹”

不久前，青岛网上房地产公布青岛市上半年楼市数据，其中2022年1月—6月，青岛新房共成交87765套，同比2021年上半年79828套上涨10%；新房总成交面积10436281.73平方米，超过了一千万平方米“大关”。但从每月的数据来看，2022年前5个月楼市一直在低谷徘徊，最终的好成绩还是要归功于6月份楼市的强势反弹。

具体来看，今年开年青岛楼市其

实就在低位，1月份青岛新房共成交9007套，新房成交面积1010632.37平方米。而到了2月份，受春节假期影响，青岛楼市在低位基础上再“走低”，2月份青岛新房共成交6117套，新房成交面积709963.31平方米。而被寄予厚望的“金三银四”，也遇上了疫情防控收紧的限制，市场表现不尽如人意，也正式宣告青岛楼市“金三银四”彻底泡汤。

不过，在疫情防控形势逐渐好转的

5月份，青岛楼市出现一波小反弹，而最终的强势上涨却出现在6月。根据青岛网上房地产公布的数据统计，2022年6月青岛新房总计成交39219套，环比5月份12904套上涨了204%，新房成交面积为4812669.45平方米；其中新建住宅成交26262套，环比5月8851套上涨了197%，新建住宅成交面积3139194.29平方米。对于这样的上涨态势，甚至有业内人士称之为“六月奇迹”。

## 市场

### 回温明显 归功政策组合拳

不少人将6月楼市抢眼的表现归功于政策层面的松绑。的确，面对楼市库存压力，自今年3月份开始，青岛陆续出台新政调整楼市。如在限购方面，将西海岸、城阳区（含高新区）、崂山区王哥庄街道调出限购区域；支持改善型需求，可以“卖1买1”；在信贷政策方面，非中心区域实行“认贷不认房”政策；公积金贷款额度提高到80万元，进一步减轻购房者的买房成本。

在房地产行业，信心往往比价格更重要。上半年前5个月，随着库存压力不断加大，购房者再次陷入“买涨不买跌”的观望之中，无疑给市场带来巨大压力。即使市区红盘也不得不频繁采

用“电话推销”的模式，甚至不少还出现了特价房的现象。然而进入6月份，一系列政策出台之后，一切都变得不一样。“一个最直观的感受就是每天来看房的人多起来，另外就是周边有楼盘推新的速度加快了。”在浮山后一楼盘，置业顾问告诉记者，过去都是打电话约顾客上门，但现在已经有顾客主动联系，来咨询价格和政策方面的变化。除此之外在二手房中介，也有房产经纪人告诉记者，整个6月份比之前带看量增加了至少30%。“从市场常规运行规律来看，下行期的短期大幅反弹是市场触底的明显信号，虽然6月份多个项目的集中网签对市场数据有一

定影响，但市场信心的回暖重塑也是显而易见的，整体的稳步向好已是大势所趋。”锐理数据山东区域副总经理周大伟告诉记者。

那么，市场上哪些产品受购房者欢迎呢？从销售数据来看，主城区项目仍较热，单盘销量TOP10中，市内四区的占6个，其中大面积段、高总价的改善类产品仍深受喜爱，大云谷崂山金茂府、鲁信海曙云霞、佳源华府、海信君澜、银丰玖玺城；市北区的金地华章；李沧区的绿城理想之城等。记者注意到，成交的住宅产品中，120—145平方米的居多，总价在500万元以上的产品居多。

## 期望

### 趋势向好 市场值得期待

一套刺激楼市的政策组合拳之后，给市场释放一波购买力，让不少买房人再次拥有了“购房资格”，这也让6月份数据有了非常明显的上涨。但业内人士告诉记者，这其中也有不少的“水分”，例如有些楼盘在6月份集中网签，目前楼市还处于非常微妙的阶段。

“这波政策带有很明显的针对性，无论是公积金的变化，还是卖一买一的限购政策，可以说对于很多刚需和刚改的客户非常有利，但整个政策利好却不是普惠性质的。”有业内人士告诉记者，

有针对性的政策保证了楼市稳定，但对一些不着急买房换房，还想多省点钱的购房者来说，他们的观望情绪依然比较浓厚。“想再等等，看看会不会有更多的利好政策，比如说利率，担心将来利率再下调，现在买房就会吃亏。”采访中看看房的市民也表达了自己的担忧。

不仅仅是对政策有期望，眼下城阳、胶州、即墨等区域并没有从这次政策调整中受益，对于周边区域市场来说，市场热度虽有所恢复，但市场信心依然不足，去化难度依然较大。对

于未来市场的走势，周大伟告诉记者，当前市场仍处于“筑底”阶段，尚难以轻言绝对乐观，在“房住不炒”的大前提下，平稳或将成为未来市场长期发展的主基调，随着青岛楼市上半年“市场端”的触底反弹信号叠加“政策端”暖风频吹，预计下半年市场整体量价或将保持回温态势，逐步释放前期受抑制的刚性需求及改善需求，随着置业者信心的逐步恢复，市场环境向好趋势明显，2022年下半年的市场值得期待。

## 房源供应充足 二手房呈现复苏趋势

今年上半年，新房市场出现销量大涨的行情，那二手房市场表现如何？据青岛网上房地产数据统计，2022年1月—6月，青岛二手房共成交25637套，同比2021年上半年二手房共成交39306套下降了34.8%，成交二手房总面积2393603.46平方米。其中普通二手住宅共计成交14358套，同比2021年上半年二手住宅共成交37909套下降了62.13%，成交普通二手住宅面积总计1344682.87平方米。回顾整个上半年的表现，与新房类似，前五个月几乎波澜不惊，但在提振楼市的新政“组合拳”相继问世之后，二手房市场的复苏也是立竿见影的。刚刚过去的6月，青岛二手房共成交5989套，环比5月上涨了24.3%，成交二手房总面积566173.36平方米。

对于上半年二手房市场的表现，青岛链家商圈经理赵加强分析认为，从市场整体情况来看，今年上半年房源供应量充足，新增挂牌房源无太大变化。另外在各方政策加持下，自5月份开始，周成交量逐渐回升，青岛整体市场也呈现出稳中有升的状态，但价格一直相对稳定。买卖双方心理也出现了一些变化。尤其是各项利好政策出台后，很多购房者也停止观望，开始着手看房选房，从我们店的线上咨询量和到访客户量数据来看，6月份较此前同期上涨约30%。大多数业主对市场预期有好转，诚心出售、合理报价的业主越来越多了。新报盘的业主很少出现挂高价的情况。

从青岛市整体成交情况来看，6月四周成交量呈现明显增长态势。尤其是城阳和西海岸两个区域，政策倾斜，利好较多，市场表现也较为明显。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注  
“青岛早报地产”