

“金九” 平淡开局

金色仿佛褪了

利好政策接连不断 购房者观望情绪并未改变



小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵
82888000

不知不觉时间已经来到9月,对于楼市来说“金九银十”曾是开发商最为期盼时间节点。地产从业者曾坦言,全年销售任务一半以上要靠九十两月来完成。而今年的青岛楼市,在度过了6月份“蜜月期”之后,七八月楼市却迎来了连续下滑。

根据青岛网上房地产统计数据显示,2022年8月青岛新房成交共计10797套,环比7月份11190套微降3.5%,其中新建住宅共计成交了8715套,环比7月份8668套微涨了0.55%。进入9月之后,青岛楼市同样不见起色。在记者采访中,大多数从业者都明确表示对今年的旺季已经不抱希望。但也有专业人士认为,市场延续的观望情绪并没有改变。除此之外,缺乏信心的开发商在这个旺季也选择“躺平”,如此一来“金九银十”正在逐步成为楼市的“传说”。

成交量下滑 市场相对稳定

6月初,青岛楼市推出一系列的政策调整,市场出现了明显上升局面。然而紧接着到来的7月和8月,销量和单价又陆续出现下跌。对于楼市,很多人用“大幅下滑”这样的字眼来形容,但据业内人士分析,眼下楼市还称不上“大幅下滑”,从数据上来看,“稳定”更适用于当下的楼市状况。

青岛网上房地产统计数据显示,2022年8月青岛新房成交共计10797套,环比7月份11190套微降3.5%;成交面积1265527.16平方米,环比7月份下降1%左右;成交量与成交面积环比变化都不大,在经历了“六月疯狂”后,青岛楼市七八月渐入正轨,楼市传统销售旺季“金九银十”也即将在“稳”字当头的大背景下拉开了帷幕。与2021年8月比较来看,青岛新房市场尚未恢复到去年同期水平。不过,今年8月新房成交总量同比去年8月下降幅度为10.6%,而7月时,新房月度成交量同比降幅还高达20.5%,新房成交同比降幅逐渐缩小,可见虽然目前新房市场还处于艰难的“筑底”期,但已经在缓慢地攀升中,尤其是在6月多项新政落地之后,青岛新房月度成交量一直保持在“1万套”以上。

对于这样的数据,有楼市专家告诉记者,一方面楼市分化现象严重,很多配套完善,特别是交通和教育配套齐全的楼盘还处于旺销阶段,周边库存量大的区域的确没那么乐观,这主要说明目前市场并非萎缩,只是消费在升级,改善型市场为主导的当下,人们对于住房的品质需求更高。另一方面在“房住不炒”理念日渐深入人心的当下,没有了“升值”的压力,人们买房更多是基于居住的需求,类似过去跟风买房造成房价起伏不同,未来的市场“稳定”正在成为主旋律。



9月份青岛楼市预计有20盘入市。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

利好政策多 观望情绪浓厚

对于已经开始的9月,也有从业者表示,经过长期筑底,反弹应该会到来。在他们看来,眼下的楼市还是市场信心不足,导致观望情绪浓厚。而在提振信心这方面,政府正在加紧行动。在过去的8月,又有多项新政开始实施。

8月9日,青岛市城阳区发布《新引进人才发放购房券实施方案》,到城阳落户的人才最低可以领到8万元住房购房券,以求达到吸引人才和刺激房地产市场复苏。《新引进人才发放购房券实施方案》也在9月1日起正式实施。8月17日,青岛有区域推行“带押过户再抵押”,无须提前还贷。这让二手房市场迎来希望的曙光,促进二手房的流动,也为广大改善住房的购房者提供了更多的选择。8月22日,房贷利率再次下调。5年期LPR超预期下调15个基点,青岛多个银行已执行首套房4.1%的利率。这对贷款买房的购房者来说省了不少钱,大大增加了对购房者的吸引力。

另外,在8月24日,又推出了一揽子的政策措施,包括增加3000亿元以上政策性开发性金融工具额度,持续释放贷款市场报价利率改革和传导效应;允许地方“一城一策”运用信贷等政策,合理支持刚性和改善性住房需求。9月1日,青岛住房公积金政策再度调整。政策显示,自9月1日起,在青岛市行政区域内购买新建商品房,可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。同时,阶段性放宽上述政策提取范围,2022年9月1日至2023年8月31日期间购买家庭(包括职工本人、配偶及未成年子女)首套自住住房并申请提取公积金支付首付款的,提取人范围放宽至购房人及其直系亲属(包括配偶、父母和子女)。

利好政策一个接一个,但对于购房者来说,越来越多的政策反而加大了大家的观望心态,“更多新政会不会紧接着到来,现在就买岂不是吃亏了?”当然,还有购房者想要更多的利好,类似于希望“更低的首付”来降低购房门槛。

开发商促销 冲量“无计可施”

8月新政频繁出台,不难看出对于金九银十的期待。那么地产商的态度又如何?带着这样的疑问,记者走访了多家售楼处发现,今年“金九银十”的市场预热积极性也明显不足,目前市场上的大部分新盘都以顺销为主,特意为“金九银十”定制促销活动的不多,少数推出促销活动的项目,优惠力度也并不大。

而另一个数据也能说明开发商的态度,据房天下数据监控统计显示,9月青岛楼市预计20盘推新或加推,其中纯新盘14个,这样的推新速度与上月几乎持平。而在以往的旺季,为

了能拉动销量,很多楼盘都会赶在9月推新。有开发商告诉记者,眼下从政策层面到价格优惠,对楼市的刺激方法并不少,但购房者的观望情绪依然难以消除,开发商也几乎没有更有效的促销方法。当然,这也从另一层面说明目前开发商也在逐渐适应平淡的市场节奏。

同时,还有一部分开发商将希望寄托在年底,特别是纾困政策一波接一波地推出,不断为提振楼市加码,也有人预测,楼市整体还是向好的,下一波青岛楼市行情或将在今年年底前显现出来。

新盘量不多 热盘值得关注

前面提到9月青岛楼市预计有20盘推新或加推,其中纯新盘14个。虽然数量不多,但也有值得关注的热盘出现。

在20余新盘中,西海岸新区推出6盘,居首位,其次为李沧区4盘,城阳区3盘、市北区2盘。纯新盘方面,李沧新增云谷金茂府、融海启城、华新园珺台、双子星城公园里等扎堆入市。其中中华新园珺台与森林公园一路之隔,北侧即为青龙山公园,项目规划为10—16层洋房/小高层产品,户型建面104—136平方米,预计均价23500元/平方米,毛坯交付。而融海启城作

为东李为数不多的新房地地铁盘,除改善户型以外,还规划有89平方米小套三,满足刚需购房者需求。市北区8月份首开热销的青啤静澜山,项目目前在售高层、小高层,户型建面为119—148平方米,小高层均价35000元/平方米,高层均价33500元/平方米,其中1号、5号楼新品即将加推。CBD板块老牌盘锦绣华城再推洋房产品——锦绣华城·世家,位于延吉路117号,交通便利,周边配套完善,成为改善型购房者的全新选择。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

市场

数据