

政策「暖风」吹 该是买房时候了吗

「以价换量」重回市场 业内人士看好第四季度楼市走向



扫码关注
“青岛早报地产”



二手房业主卖房挂牌价格更加合理。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

小鹏看房

拨拨灵 82888000

2022年楼市在9月上演一套新政组合拳,从放松限购,到公积金到贷款利率下调,再到个人所得税优惠政策,结合之前多次下调的贷款利率,在政策层面给予买房的政策优惠力度,几乎达到了史上最大。此时,还处于观望状态下的购房者,是不是到了该出手的时候?业内人士给出建议,可以根据眼下楼市诸多现象来做出判断。

从政策看 持续在发力

对市场来说,相关政策往往影响着楼市的走向。而9月可谓名副其实的“政策月”,从地方到中央,各种松绑政策频发。先是在月初商业贷款利率再次下调,目前整个市场利率已经接近市场最低点。到了月中,青岛市房款楼市限购政策,除市南和老市北之外,其他区域进一步放松限购。到了9月30日晚,中国人民银行官网发布消息称,中国人民银行决定,自2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。与此同时中国人民银行、银保监会发布通知,决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府,可自主决定在2022年

底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。而财政部更是提出“居民1年内换房可享个税退税优惠”。

面对公积金降息的政策,易居研究院智库中心研究总监严跃进解读表示,此次政策说明当前对于公积金贷款利率,监管层也积极开展下调操作,体现了公积金贷款利率降息的导向,是商业贷款利率下调后又一重要的金融政策。而公积金贷款利率下调,主要是针对刚需购房需求的,即对于首套个人公积金贷款落实了宽松的政策导向,体现了进一步降低刚需购房者购房成本的导向。严跃进分析认为,9月末的一系列政策调整,形成了9月底三个稳楼市“大招”,对于四季度房地产市场行情的提振会比较显著。

从数据看 市场在增长

政策的频繁发力给市场也带来了直接影响,特别是9月15日青岛放开了崂山、李沧以及市北老四方片区限购之后,新政落地提振作用明显。根据青岛网上房地产统计数据显示上月青岛新房共成交14066套,新房成交面积1888436.18平方米,环比8月上涨了30.3%;其中新建住宅10550套,新建住宅成交面积1341657.87平方米,环比8月上涨了21.06%。

另据统计,9月份青岛成交的新建住宅套均面积为127.2平方米,也十分难得一见地接近了130平方米,可见改善型置业群体的购买力在政策放松后开始慢慢释放出来了。从新房成交区域分布来看,9月,

城阳、西海岸、胶州占据新房成交榜前三位。其中,城阳区新房成交3898套,西海岸新区新房成交1721套,胶州市新房成交1557套,市北区新房成交1424套,以上区市上月新房成交超千套。

此外,即墨区新房成交786套,崂山区新房成交681套,平度市新房成交569套,莱西市新房成交490套,李沧区新房成交334套,市南区新房成交28套。从各区市新房成交环比变化来看,城阳、市北和崂山在上月都出现了大幅上涨的局面。数据显示,上月城阳新房成交较前一个月环比上涨173.54%,市北上月新房成交较前一个月环涨116.74%,崂山区上月新房成交较前一个月环涨71.97%。

从市场看 热度在上升

不仅仅是数据在反映,新政推动下市场在复苏,来自一线销售的直观感受较之前的市场,也是有明显改善。

贝壳找房青岛站交易服务中心负责人刘举告诉记者,在十一假期之前,也就是限购松绑推出一周以后,市场热度明显增加,无论是售楼处还是中介门店,客流量都有所上涨。例如李沧区新盘森林公园,近期可以说是门庭若市,四方海云庵附近的链家门店,接待咨询量也较以往有所增加。而在十一假期期间,记者走访主城多家售楼处发现,售楼处明显热闹起来,“看房的人很多,感觉好久没这么忙碌了。”在

李沧区一楼盘,销售顾问告诉记者,七天时间他们几乎每天都要加班到晚上八九点,而每天工作群里的“销售战报”也显示,成交量有了明显提升。而在城阳区一楼盘,销售顾问告诉记者,他一天接待了超过四十组客户,这已经是过去一段时间七八倍的量,手里给顾客指示沙盘方位的激光笔都用得“罢工”了。

同样,售楼处的热闹也传递到二手房市场,贝壳研究院数据显示,贝壳50城二手房日均带看客户量同比增长7%。贝壳找房的内部人士告诉记者,今年十一假期期间贝壳旗下各门店的带看量是近5年同期最高的。

业界观点

“以价换量” 重返四季度市场

一系列的现象显示,目前青岛楼市似乎有了复苏的迹象,可以看到众多政策利好的释放,给“金九”青岛新房市场注入了一剂强心针,直接促使9月新房成交在“翘尾”中落幕。那么,在新政利好的加持下,10月楼市又将会有哪些期待呢?

业内专家表示,“金九”尾巴青岛楼市起了新变化,这对于2022年第四季度楼市影响还是巨大的。首先限购令的放松,让主城多个片区迎来大量看房客,一些改善楼盘成交量开始提升。其次,借着这股新政东风,面对今年仅剩的最后一季度,房企也开始冲刺全年任务量,“以价换量”的促销政策又开始重回市场,“降价促销”再次成为房企最后一季主要的销售模式。楼市“买卖双方”都开始行动起来,对于促使第四季度青岛楼市整体回温意义重大。

也有业内人士预测,10月将会是地产政策筑底期,各类支持购房的政策层出不穷,在当下利好之外,或将还会出现政策加码,比如积极支持房企融资、展期、纾困资金、监管资金放宽的需求;鼓励宽限交付期限,减少房企现金流出速度,以空间换时间;继续放开限购、限售,加快存量与增量之间的流通,活跃市场交易……总之,第四季度的楼市还是十分有看点的,2022年青岛楼市是否能够在下半年再来一轮“翘尾”,一年之内达成年中、岁末两轮“成交高潮”,十分值得期待。

在众多利好政策的加持下,现在是否就是购房好时机?

贝壳找房青岛站交易服务中心负责人刘举分析认为,眼下一方面限购政策的放松确实释放了一些购买需求,另一方面贷款政策是相对宽松的,利率多次下调,公积金贷款也频出利好政策,对于购房者来说,无论是购房资质还是金融环境,都较之前有了很大改善。再加上很多开发商也会趁热打铁,以价换量;部分二手房业主纷纷卖房置换,挂牌价格更加合理化,对于需求明确的购房者来说,现在确实更容易以合适的价格,买到适合自己的房子。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏