

# “购房窗口期”正慢慢打开

楼市销量冲刺期已经到来 刚需购房者在各项利好叠加情况下可获得实惠



房地产市场已进入“冲刺”阶段。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



随着双十一的临近，各大平台都陆续吹响了“买买买”的号角。不过对于房地产市场来说，情形却有些冷清。就在昨天，贝壳青岛研究院公布数据，10月青岛全市新房（包括住宅、公寓、商业产品等）成交量环比下降32.7%。其中，商品住宅成交6040套，环比下降27%；成交均价16822元/平方米，环比下降8%。再次出现量价齐跌。销量不见起色，可时间不等人。眼下已经进入11月，绝大多数房企都背负巨大的业绩冲刺压力。最后两个月该如何度过？昨天已经有地产商在朋友圈晒出“年底冲量誓师大会”的照片。面对市场的低迷，2022年最后这几个月，或明或暗的打折促销现象将会很普遍。对于打算近期买房的市民来说，会不会是个好时机？



扫码关注  
“青岛早报地产”

## 政策利好

### 依然是市场最大利好

和开发商的优惠相比，真正能调动起购房者兴趣的恐怕还是政策优势。尤其是利率，2022年以来LPR已经进行了三次调整，截至目前，1年期LPR和5年期LPR累计分别下降了15个基点和35个基点。房贷利率水平已经接近史上最低标准。而且这还不够，贝壳研究院统计数据显示，2022年10月份首套、二套房主流利率指数环比继续下行。根据贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率，10月份首套主流利率平均为4.12%，二套平均为4.91%，首套利率环比下行3个基点，二套利率与上月持平，较去年最高点分别回落162个基点和109个基点。

有数据统计，截至目前已有超20个城市首套房贷款利率降至4%以下，分城市来看，主要集中于二线及三四线城市。贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示，阶段性首套房贷“降息”结合放松限购、限贷，将明显减轻首次购房群体的购房成本，这有助于增加市场成交。在改善性需求对市场的主导作用日益增强的背景下，政策上也要关注降低“卖一买一”“卖旧买新”的贷款利率，这是符合多数城市住房消费实际的必要举措，未来不排除会进一步结构性放宽二套房贷款利率政策的可能。

除房贷利率，青岛在其他楼市政策方面也频频出手，限售、限购范围、公积金、契税等均有所调整，政策已经基本见底。眼下已经进入第四季度，楼市销量冲刺期已经到来，各项利好叠加，对于刚需购房者来说，“购房窗口期”似乎正在慢慢打开。

## 提醒

### 买房前记住这些关键词

#### ◆冰火两重天

目前，青岛楼市数据整体下行，但需要注意的是，这并不代表青岛楼市的全部，当下的楼市颇有些“冰火两重天”的味道。据青岛锐理统计，截至9月底，西海岸、城阳、胶州、即墨等近远郊区域商品房库存较多，去化压力大。相反，青岛市区因有完善配套与充足购房需求的支撑，部分楼盘未开先火。

#### ◆分层置业

来自贝壳青岛研究院的数据，10月青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“轻改善”需求。从面积来看，100平方米—120平方米住宅成交量最高，其次是120平方米—150平方米面积段；从单价来看，10000元—15000元/平方米单价段住宅成交量最高；从建筑形态来看，中高层成交量最为集中；总价方面，100万元—150万元总价段住宅成交量较高。

#### ◆新楼盘不断

随着青岛第三次集中供地的结束，东李片区在今年年底和明年年初将出现新盘井喷现象，如海创惠水路地块、万竹云峰、水岸樾园，以及三批次建安&天一仁和老鸦岭地块，金茂世园会西片区3宗地以及和达戴家地块，预计东李新盘将到10个。10月12日，青岛自然资源和规划局发布公告：全市10月份拟招拍挂出让地块48宗，总面积2317亩。这意味着今年年底到明年初，青岛推新盘的速度并不会减慢。

## “银十”不再 市场依然难见起色

9月受新政影响，新房市场出现过一波上涨行情。但进入10月，成交量却再一次下跌。数据显示，10月岛城新房成交7521套，环比下滑26.6%，成交面积约90.28平方米，环比下滑34.5%，成交总价约147.33亿元，环比下滑31.7%。与去年同期相比，10月岛城新房成交套数、成交面积、成交总价也均下滑。从新房成交区域分布来看，10月西海岸、胶州、城阳、即墨四地新房成交超千套。具体来看，10月，西海岸新区新房成交1381套，胶州市新房成交1324套，城阳区新房成交1309套，即墨区新房成交1011套。此外，市北区新房成交874套，平度市新房成交648套，李沧区新房成交365套，崂山区新房成交318套，莱西市新房成交286套，市南区新房成交5套。

另外，在二手房方面，上月成交出现上涨。据贝壳青岛站数据统计，10月岛城二手房成交4342套，环比上升4.6%，这也可算作10月地产数据中不多见的亮点。

## 市场重压

### 开发商再次降价应战

“结合9月市场表现，在月初的时候感觉市场还是有回暖的表现，但略有‘叫好不叫座’的感觉。”本周一位地产从业人员告诉记者。曾寄希望于楼市新政能推动销量上涨，但期望似乎要再次落空。对于开发商来说，也能拿出最有效的方案——降价促销。

10月中旬，青岛市住房和城乡建设局出台的《关于开展“手拉手”特价房活动的函》引发各界关注。该函内容显示，为进一步支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心，保持和促进青岛房产市场良性循环和健康发展，结合楼市传统“金九银十”重要节点，青岛市住房和城乡建设局指导房地产业协会在全市范围内组织开展了“家在青岛悦享山海”金秋购房节系列活动，其中针对医护工作者、教师、现役退役军人、模范先进、公安干警、大型企业人才等群体组织开展“手拉手”特价房专题活动。而据青岛市房地

产业协会相关负责人介绍，活动期间购房，可以享受团购专属折扣优惠外。从参加本次活动的房企名单中，记者看到了保利、中交、绿城、海信等几十家开发商，参展房源超过2400套，其中楼山春晓、双子星城参加活动的特价房源达到100套。至于活动的力度，以青岛绿城为例，就拿出600万元补贴，其中人才补贴最高9万元，个税补贴最高6万元。

而除了集中补贴，记者了解到，眼下楼市最常见的依然是打折促销，在李沧区一个售楼处，记者见到了正在看房的魏女士，“我们走了四五个楼盘，销售顾问都说有折扣，最低能打个九三折。”魏女士告诉记者，而送车位、免物业费等也是在折扣基础上继续推出。随后，记者联系多个售楼处发现，不仅是城阳等主城周边楼盘在促销，市区很多曾经的热门楼盘也打出了降价的旗号。类似于浮山后某盘，直降三个点，而且销售顾问介绍，价格还有继续商量的空间。