

2022年的楼市可谓是变幻莫测、跌宕起伏,很多人都感觉经历了一个从高到低的过山车似的过程,当前地产行业正面临着空前挑战,压力巨大。正如没有一个冬天不可逾越,没有一个春天不会来临。刚刚过去的春节假期,四处洋溢着复苏的气氛。对于楼市来说,虽然1月份数据不尽如人意,但从正月里的市场热度来判断,2023年楼市将呈现复苏局面。



今年春节假期楼市逐步复苏。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

# 春节楼市未现『满江红』但暖意十足

业内人士对今年充满乐观情绪 市场信心有望进一步回升

## 楼市数据 ► 成交萎缩 有客观原因

因为涉及春节假期,青岛市1月楼市数据依然以下跌为主。根据青岛锐理数据统计,2023年1月青岛商品房市场累计签约金额约75亿元,同比下滑44.1%;累计签约面积约49.69万平方米,同比下滑48.2%;累计签约套数4169套,同比下滑50.9%。从价格来看,2023年1月青岛市新建商品房的网签均价为15095元/平方米,同比上涨8.0%。2023年春节假期青岛各楼盘推盘积极性普遍不高,虽然疫情管控全面解绑,但受楼市低迷行情加之农历春节影响,1月新增供应处于低位,仅供应3835套、52.55万平方米,面积环比大幅下滑46.3%。

具体到开发商数据,锐理数据统计,2023年1月新建商品房销售金额TOP20的开发商,合计总销售金额约39亿元,占青岛整个市场的半壁江山,占比52.4%。其中本月销售金额较为突出的仍是

融创中国和海信地产两家房企。TOP7单月业绩均在2亿之上,上榜企业大部分为品牌房企,多个本土房企上榜,分别是:融创中国、海信地产、和达集团、君一控股、龙湖集团、绿城集团和天一仁和。融创中国1月以销售金额6.17亿元领跑,成为TOP1,主要是在青岛东方影都项目集中网签的带动下,该项目贡献5.86亿元、3.62万平方米的签约量。此外,融创澜山壹号、腾讯双创小镇也有部分房源签约。海信地产以签约3.82亿元位居第二位,海信依云小镇、海信君澜、海信璞悦等项目热销,海信依云小镇签约0.98亿元、2441平方米;海信君澜签约6套、0.54亿元;海信璞悦签约0.33亿元。和达集团签约2.53亿元、1.68万平方米位居金额榜单第三位,其中和达棠颂、和达智慧生态城是签约主力。

## 市场表现 ► 出手不多 但场面热闹

成交量大幅下滑,但多数地产业内人士对于2023年的市场表现,还是充满了信心。而这份信心多是来自于春节期间售楼处的热闹场面。

“春节期间,虽然看得多买得少,但就场面来说已经是好长时间没有看到的。”春节假期结束后的第一天,在东李某楼盘,置业顾问告诉记者。他们在整个春节期间都是正常营业,到了初三客流量就明显上升,假期后面几天每天都有几十组的顾客到访,这样的访问量甚至超过了平日周末。早在春节前,58同城、安居客发布《2023春节置业意向调查》中,通过对生活在一线和新一线城市的80后—00后意向购房者进行调研显示,超八成意向购房者打算利用春节期间看房和购房,近半计划1—2年内购房。可见地产市场的需求量依然旺盛,这可能是春节期间售楼处依然热闹的主要原因。

当然,除了这一因素,今年春节各大售楼处也纷

纷推出了各种优惠活动,诸如“购房送车位”“置业尊享重礼”“新春特批一口价”等宣传语频频见诸节日各大售楼处。甚至有人还推出了“购房送金条”等劲爆活动。各种特价房更是交定金就可以享受超过20万元的购房优惠。“春节期间的活动其实也没办法让购房者现场掏钱,但这些活动却能让项目得到他们的关注,为2023年的营销打基础。”有楼盘市场人员告诉记者,春节过后楼市“金三银四”接踵而至,提前蓄客是眼下的主要任务。

不过春节也不乏楼盘“叫好又叫座”。“我们的项目是在春节前一周开盘的,推出的是建面包括159平方米、190平方米和228平方米三种户型,非常受欢迎。开盘就卖了6个亿。这种热销的场面也在整个春节期间一直延续,假期期间也不断有成交。”位于东李的世园·金茂府项目的工作人员告诉记者。而这样的市场表现,无疑展现了市场的巨大需求。

## 未来预期 ► 市场向好 政策也给力

春节假期结束,记者曾咨询多位业内人士有关2023年楼市走向的问题,几乎所有人都认为,2023年市场会有明显的好转。主要依据除了春节表现尚可的市场之外,更重要的还是源自政策给予的信心。

早在1月初,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。这意味着,“阶段性维持、下调或取消首套住房贷款利率政策下限”的优惠大招,不仅没有随着2022年的结束而终止,而将演化为一个常态措施,一项制度。当晚,住建部表示大力支持购买首套,降低首付和降低利率,对于二套和三套住房也明确了支持和不支持的差异化政策。中央经济工作会议也明确指出要多渠道增加城乡居民收入,支持住房改善、新能源汽车、养老服务

等消费。同时要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

各种利好不仅仅停留在理论层面,早在春节前已经有实际政策落地。1月13日,唐山率先下调首套房贷利率至3.8%,截至1月31日,据不完全统计新调整利率下限的城市接近20个,包括郑州、天津、福州、沈阳、厦门等二线城市,肇庆、湛江、云浮、惠州、韶关、江门等城市已经阶段性取消首套房贷利率政策下限。另外,珠海、唐山、丽水、太原、郑州、福州、厦门、九江、中山、天津、沈阳等城市,将首套房贷利率下限设定为3.7%—3.9%不等。



小鹏看房

拨拨灵 82888000

记者观察

## 楼市走向 谨慎乐观

2023年楼市走向到底如何?眼下,业内人士对市场充满了乐观的情绪,同时也持有谨慎态度。来自中指研究院的专家分析认为,从疫情放开后的首个春节假期情况来看,部分一二线城市新房项目到访量与去年春节相比有所修复,但由于春节期间大量返乡人群外流,市场活跃度相比节前明显下滑。短期来看,供需两端政策将继续加快落实,一二线城市住房需求旺盛,有望率先迎来市场复苏,楼市“小阳春”或将在少数城市出现,但对于大部分城市而言,经济环境以及房价预期仍较弱,市场修复需要更长时间。

除此之外,来自克而瑞的专家认为,虽然疫情管控全面解绑,但2023年开局依旧很“难”,年前降首付、降利率等密集利好政策叠加似乎未对春节楼市激起太大的浪花,除了少数二三线城市房企仍保持较高的推盘热情之外,多数城市推盘积极性不高,核心一二线城市项目去化表现不及三四线城市。三四线城市春节期间的放量更多是基于疫情管控全面解绑之后需求的延迟性释放,后期持续性存疑。针对于此,克而瑞专家认为,2023年行业规模的乐观预期便是止跌,供应稀缺、配套健全的改善盘仍将是成交主力,而随着房企利润空间的收窄,以价换量终究难以为继,整体房价也将进入持稳阶段。



扫码关注  
“青岛早报地产”