



小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

时间来到4月份,2023年第一季度已经结束。对于楼市来说,过去的三个月是近两年来少有的上涨行情。从2月以来市场急速点燃,原因是年底积压需求的释放,以及受楼市政策利好叠加。而进入3月,虽然增速放缓,但连续两个周环比均增长,标志着市场进入稳定期。在市场增长的背后,政策也在持续加码,同时开发商不断扎堆上新,为购房者带来了更多元的选择空间。2023年房子怎么选?也许第一季度的这份销量榜单能帮你做选择。

整体销量 一季度大幅上涨

根据青岛锐理数据统计,2023年一季度共计签约商品房463亿元,321万平方米、约26075套。较全年同期销售金额上涨16.1%、面积上涨16.5%和套数上涨10.7%。2023年3月青岛商品房市场累计签约金额约226.57亿元,占一季度的近50%,明显高于去年同期,同比大幅上涨150%,环比上涨45.4%;签约面积约150.57万平方米,同比大幅上涨136.9%;签约套数12786套,同比上涨134.1%。从价格来看,2023年3月青岛市新建商品房的网签均价为15047元/平方米,受签约结构调整,价格环比上涨13.1%。

从各区域成交情况来看,2023年3月青岛新建商品房成交主力依然集中在西海岸、即墨、城阳和胶州。数据显示,西海岸新区合计签约2711套、约31.54万平方米,占全市签约总面积的20.9%;即墨签约2475套、约28.22万平方米,占全市签约总量的18.7%;紧随其后的是城阳和胶州,分别签约2043套、约23.79万平方米和1298套、约14.79万平方米,占比15.8%和9.8%。土拍方面,青岛市辖区2023年第一批拟出让地块详细清单显示,计划出让14宗土地,占地面积约46.7万平方米,总建筑面积约113.68万平方米。主要分布在市北、李沧、崂山、城阳和西海岸,市南区、高新区和即墨区此次无地块供应。其中,崂山张村河046地块和中车地块于3月17日已率先发布出让公告,并计划于4月6日和7日举行线上拍卖活动。其余地块将于5月20日之前分批次发布出让公告。

政策优化 进一步降本提效

今年《政府工作报告》中关于房地产的工作提出,要加强住房保障体系建设,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。有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。不仅对2023年的房地产工作定了调,而且为未来较长一段时间指明了大方向。明确指出现要支持住房需求,体现了中央对稳定房地产行业的决心。同时政策注重加大供给侧政策支持力度,有助于房地产市场实现“稳地价、稳房价、稳预期”,促进房地产市场健康发展。

而提到具体的政策措施,青岛在支持刚性和改善性需求方面,一是降成本,包括降低房贷利率、降低交易税费等;二是降门槛,包括优化限购、降低首付比例等;三是打通二手房交易链条,为整个房地产市场提供源水和活力,包括出台“带押过户”细则等。而就在上周,青岛市住房公积金管理中心联合青岛市不动产登记中心、公证机构等部门,正式推出存量房住房公积金贷款“带押过户”新模式,更好满足当前市场的改善性住房需求,激发存量房市场活力。据介绍,存量房住房公积金贷款“带押过户”业务是指存量房交易前,卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态、交易各方均同意的前提下,完成存量房过户、再抵押,最后清偿原贷款解除初始抵押,该模式打破原有“卖方还清贷款—解除抵押—办理交易过户—买方重新设立抵押”的存量房交易模式,支持房屋带押申请住房公积金贷款,有效提高存量房交易效率、降低交易成本。

一 季度 成绩 单 出 炉 谁 家 房 子 最 好 卖 ?

三月份我市商品房累计签约金额占一季度近一半 明显高于去年同期



扫码关注
“青岛早报地产”



岛城楼市第一季度整体销量大幅上涨。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



榜单出炉 谁是一季度销冠

三家房企业绩均在20亿之上。其中融创中国1—3月以销售金额28.04亿继续领跑,成为TOP1,主要是在青岛东方影都和融创中心集中网签的带动下,青岛东方影都签约11.49亿元、7.36万平方米;融创中心签约8.58亿元、7.77万平方米;此外,腾讯双创小镇、融创崂山壹号院、融创影都壹号也有部分房源签约。海信地产以签约25.42亿位居第二位,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5.4亿元、1.43万平方米;海信君澜签约38套、3.22亿;海信璞悦签约2.52亿元。万科地产在森林公园、顺城万科海潮云起等项目热销的带动下,签约量跃至第三位,共计签约20.92亿元。其中森林公园签约6.57亿元、约2.85万平方米;顺城万科海潮云起签约6.49亿元。

而从销售面积来看,融创中国以签约19.62万平方米位居第1位,融创中心、青岛东方影都是签约主力,签约面积均在7万平方米以上。万科地产在顺城万科海潮云起、森林公园等项目的热销带动下,跃至面积榜单第二位,共计签约13.68万平方米。和达集团位居第三位,签约13.63万平方米,签约项目主要集中在城阳区的和达山语城、和达智慧生态城和西海岸灵山湾板块的和达云顶、和达云辰等项目。

楼盘榜单 热点还在浮山后

在开发商之外,2023年第一季度,青岛哪些楼盘卖得好?锐理数据的统计显示,今年一季度青岛东方影都以11.42亿元的销售金额问鼎2023年1—3月青岛商品住宅金额榜,也是唯一一个签约金额突破10亿的楼盘,共计签约商品住宅585套、约7.31万平方米。当然这一成绩来自于东方影都在一季度的集中签约。

除了东方影都,亚军和季军都是来自金茂,其中大云谷金茂府以签约8.14亿元排在第二位;世园金茂府紧随其后,签约7.52亿元。同为浮山后的青啤静澜山以签约7.3亿元位居第四位,签约面积2.08万平方米、144套。东李世园板块森林公园以签约6.57亿元位居第5位。通过这一榜单,也能看出东李已经成为争夺热点,而当年浮山后开发进入尾声,很多楼盘已经开始进入签约时段。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

各区榜单 西海岸夺冠

来自锐理数据显示,2023年3月青岛新建商品房成交主力依然集中在西海岸、即墨、城阳和胶州。数据显示,西海岸新区合计签约2711套、约31.54万平方米,占全市签约总面积的20.9%;即墨签约2475套、约28.22万平方米,占全市签约总量的18.7%;紧随其后的是城阳和胶州,分别签约2043套、约23.79万平方米和1298套、约14.79万平方米,占比15.8%和9.8%。

板块榜单 张村河最热

从目前市场看,东李世园会板块及张村河板块应该是最热闹的新房改善板块。近期东李世园会板块可谓新盘扎堆,目前在售项目主要有世园金茂府、和达和山、森林公园、青山湖岸、华新园珺台、融海启城、水岸樾园,还有海创惠水路项目、万竹云峰地块项目等。加上亿联集团签约涉及刘家下河等四个社区土地的城市更新项目合作框架协议,新增总建筑面积约50万平方米的大盘,使得东李板块未来竞争加剧。

而张村河目前在售的新房项目有鲁信有邻花园以及融创壹号院等主打大户型以及高总价的项目,板块内的华润悦府预计今年上半年开盘、海信张村河项目预计下半年开盘。2023年一批次张村河共计划出让两宗地块,目前仅南侧046地块发布出让公告,起拍楼面地价18300元/平方米,最高限价21045元/平方米。去年四批次海信和华润线下竞品质摇号获得张村河南岸首发地块,成交地价均是18975元/平方米,张村河板块也正在悄然发生改变。

开发商榜单 融创中国继续领跑

按照锐理数据的统计,2023年一季度新建商品房销售金额TOP20的开发商,合计总销售金额约243亿,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是融创中国、海信地产和万科地产,