

# 改善居住品质 青岛人选房有明显变化

一份调查报告显示:岛城房屋交易在户型面积品质等方面不断提升

“大力支持刚性和改善性需求”，住建部部长倪虹近日如是称。随着中央多次重申将改善性需求纳入合理购房需求的范畴，地方层面可能将有更多像青岛这样中高能级的城市为“改善族”打开政策支持的工具箱。追求更好的居住环境、更大的居住面积，是当前大部分消费者换房的主要驱动因素。近日，贝壳研究院发布“青岛居住消费趋势调查报告”，通过对青岛市场分析 & 调研后发现，在改善性升温的市场环境下，青岛房屋交易表现出了明显的变化。

## 改善用户偏爱三居

青岛市政府工作报告披露，2022年青岛城镇化率达到77.2%。随着城镇化率不断提升，居民收入增长，对居住品质的要求逐步提升，改善型用户购房比例逐步提升。从青岛购房者年龄分布来看，代表刚需的25—35岁群体依然是购房的主力区段，但是占比从2020年54%降低至2023年42%，而代表改善的35—45岁群体逐年上升，从2020年占比24%增

加至2023年的34%。购房者平均年龄逐年上升，2023年一季度达到37.2岁。

从交易价格来看，通过对贝壳2022年1月—2023年2月交易数据分析发现，100—200万元总价段二手房源和新房更畅销，占比在50%左右波动。从面积来看，90平方米以内房源保持主流成交地位，各月成交占比均超50%；而新房的购买者更倾向大户型，其中超4成人选择90—120平方米面积段新房。分析2023年前两个月数据不难发现，两居室依然是主流刚需的首选，占比达到53%，但此数据近年来持续下降，更多的二孩家庭出现，购房者会考虑直接选购三房实现一步到位。改善用户购买三房及以上的占比达到41%，三居室从功能上来说更加符合家庭生活需要，是品质改善的必要选择。

## 换购新房多花110万元

统计显示，二手房购房者中有61%的人选择更换较新的二手房，居住功能完善，建筑年代较新的小区是首选。换房套均面积从80平方米增加至110平方米，大致对应从2居到3居，增加一个房

间。套均价格也从142万元增加到254万元，增加超过110万元，品质居住需要经济实力支撑。房贷利率下调等友好宽松政策，可以更好地支持到购房者。据贝壳研究院统计，青岛购房者更愿意使用房贷，青岛购房者全款比例约20%，低于全国比例5—10个百分点。另一方面，青岛贷款购房者的平均贷款成数约为5.5成，略低于全国6成的水平。而在置业信心上，贝壳平台在线用户调研显示，2023年一季度青岛看涨房价人数比例回升到22%，略低于二线整体水平24%；而半年内计划购房的人数比例由去年四季度18%回升至23%，整体呈现出温和复苏姿态。另外，从换房的位置上来看，青岛换房客户跨区域换房比例41%，本区域换房比例59%，大部分购房者习惯于现有的生活圈，而跨商圈的比例达到76%，较近距离改善居住环境是换房的驱动因素之一。

## 租房品质也在提升

不仅是在二手房与新房交易，人们对品质居住的追求，同样映射在了房屋租赁市场。数据显示，2023年一季度青

岛平均租客年龄上升至34岁，租客停留在租赁市场的时间延长，家庭型租客群体增加。近四年，青岛租客的主力年龄段为25—34岁租客，25岁以下租客逐年呈现减少趋势，而35—44岁租客占比呈现逐年增加的趋势，这部分租客多为家庭型租客。

2023年一季度青岛租客的套均支出为2234.5元，相比于去年全年微涨1.0%，租客月均租金支出略有增加，租客对于“租好房”的需求增强。一方面，在经济复苏的大背景下，租金呈现出逐步回升的趋势；另一方面，疫情后租客对于居住品质提升，更加注重私密性、舒适性，租客从合租转向整租一居室，从两居转向租赁三居室，一居、三居的套均租金分别比去年全年增加1.8%、3.5%，两居室则下跌1.7%。

另外根据贝壳平台统计，2023年一季度，青岛租赁成交的主力户型仍为两居室，占比达到48.4%，不过其占比逐年呈现减少的趋势；三居室占比则提升至26.1%，相比于2020年提升了2.3个百分点。随着租客停留在租赁市场时间拉长，步入婚姻生活的租客需要兼顾小孩、老年人的居住，更偏向于租赁大户型，给家人提供良好租住环境。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

# 省内首个居住服务行业重诺守信联盟成立

2023青岛居住消费品质论坛举办 探索房地产业发展新模式

在青岛市住房和城乡建设局指导下，由青岛市房地产业协会主办、贝壳找房青岛站承办的2023青岛居住消费品质论坛在青岛举行。论坛围绕“省心安家 宜居惟民”主题，邀请政府人士、专家学者、行业企业代表与媒体沟通交流，共同探讨房地产业新发展模式下的“青岛经验”。

## 支持住房改善 促进房地产市场平稳发展

房地产一头连着民生，一头连着经济增长，在整个经济中地位重要。今年的政府工作报告指出，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。青岛市房地产业协会会长、天泰集团董事长戴大为表示，举办本次论坛旨在推动行业的发展和自律，为人民群众提供更多、更好的产品和服务。他呼吁行业要有信心，同时要保持自律，并为未来做好充分准备。青岛市住房和城乡建设局工会主席、一级调研员、青岛市建设工会主席曾林表示，去年青岛市创新推出了“优鲜卖”模式，通过一二手房联动，引导二手房源释放，打破了房子“不卖不敢买”的困境；同时为减轻居民资金压力，实施二手房交易“带押过户”，通过“交易过户—贷新还旧”全流程闭环模式，降低交易成本，让交易环节更快、更便捷，提升市民换房效率。今年，还将继续加大力度全面推行这些模式，并根据市场反馈优化升级，破解市民住房改善置换难题。

针对青岛地产市场未来发展，中国区域经济学会副会长兼秘书长陈耀认为，青岛在山东半岛城市群中的核心引擎和创新策源地作用日益凸显，其发展潜力综合体现为经济增长力、科技创新力和人口吸引力。他建议，青岛要准确把握房地产发展新形势，促进行业稳定



2023青岛居住消费品质论坛现场。

健康发展；加快规划建设现代化青岛都市圈，进一步提升中心城市能级；培育建设数字经济先锋标杆城市；建设充满活力的青年发展型城市；创造更有吸引力的营商环境。

## 助力市民安居 不断提升市场信心

经过多年发展，房地产市场已经从解决“有没有”转向解决“好不好”的发展阶段，提升住房品质、让老百姓住上更好的房子，是房地产市场高质量发展的必然要求。对于消费者和从业者来说，品质住房、品质服务、诚信经营都尤为重要。为了给岛城市民提供住房优质服务和安心保障，青岛众多优秀企业都针对自己的主营业务进行了探索和创新。

贝壳找房青岛站根据市场情况，针对有“以小换大”“卖旧买新”需求的购房者，在全国范围内首创“优鲜卖”服务模式。选择“优鲜卖”的客户与开发商、贝壳合作经纪品牌签订三方协议，出售旧房的同时锁定新房，提升换房效率的同时，也可规避换房风险。贝壳找房青岛

城市总经理赵阳表示，青岛首创推出“优鲜卖”也是希望助力换房客群“卖旧买新”，解决客户换房置业的痛点和难题。同时，“优鲜卖”也在不断地在客户权益方面进行迭代，希望未来能够有更多的客户通过这项服务成功改善置换。在满足青岛市民、青年人的租房需求方面，青岛一站快租房产经纪有限公司总经理殷方杰说，将继续规范企业行为，提高服务水平，为新市民、年轻人提供更好的服务，让他们喜欢青岛、愿意住在青岛、留在青岛，让青岛的宜居成色更加足。

银行及金融机构作为住房全流程中的一环，发挥着至关重要的作用。北京银行青岛分行党委书记、行长徐炜表示，针对贝壳推出的“优鲜卖”，北京银行青岛分行将配套新的资源，推出“优先贷”，在审批效率、人员配套等方面优先支持，确保满足“卖旧买新”客户的信贷需求，通过持续深入的合作，助力岛城居民住有所居，居有所安。

在各方的共同助力下，市场信心不断增强，合理购房需求逐步释放。据了解，今年以来，青岛市以房交会为依托，线上线下全面推广“带押过户”“优鲜

卖”等创新举措，让青岛楼市迎来了“开门红”。

## 共建美好生活 品质居住重诺守信联盟成立

为促进房地产市场平稳健康发展和不断满足人民群众的美好居住生活需要，需要多方的共同努力，营造诚实守信、风清气正的市场氛围，不断增进民生福祉，让人民群众放心购房、放心租房。论坛上，青岛品质居住重诺守信联盟正式成立，这是山东省首个居住服务行业重诺守信联盟。贝壳找房、北京银行、一站快租、万科地产、和达集团、青特集团、旭辉银盛泰集团、天泰地产、海信地产、鲁泽置业、龙湖地产、金泽地产、中海地产、保利地产、青岛城建集团、链家地产、21世纪不动产、有一家不动产、景福不动产、青岛冠寓、青岛万泊、青岛达睿斯22家企业成为首批成员。

联盟承诺书规定，成员企业要持续提升服务能力，严格把控服务质量，推动从业人员专业化水平提升，为青岛市民提供品质居住服务；创新服务模式，针对市民普遍存在的住房问题提供个性化服务；向广大消费者推出服务承诺，并坚决履行。山东省住房和城乡建设厅房地产市场监管处处长娄保来说，“带押过户”“优鲜卖”等措施让居民买房、租房省心、放心、安心的理想走进现实，形成了居住消费各方互促共赢的良性局面。这些成功经验都可向山东各地市推广复制，形成住房消费品质工作的“新样板”，进而全面推动房地产行业服务品质、发展质量的提升。希望青岛品质居住重诺守信联盟“走在前、带好头”，严格践行对广大人民群众和全社会做出的庄严承诺，以实际行动取信于民。也希望今后有更多的企业加入到这一行列中来，加强交流合作，共同打造健康、稳定的市场环境，努力以让人民群众住上更好的房子，不断筑牢行业高质量发展基石。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏 摄影报道