

“中考”基本及格 “终考”仍需冲刺

青岛楼市“年中大考”结束 销量面积及价格与去年持平



利好持续释放，市场反应平淡。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

时间进入2023年7月份，青岛楼市也正式年中收官了。这半年内，楼市似乎坐上了过山车，从年初的开局平淡，到3月份的短暂复苏，再到市场持续降温后，又回归平淡。尽管政策端持续释放利好，但救市效果不尽如人意，楼市始终没能走出让人惊喜的行情。

随着半年销量成绩单出炉，与去年同期相比，无论成交面积还是价格，都几乎与去年持平，可算作是“基本及格”。而面对这样的局面，不少人在猜测，下半年楼市会不会有更好的表现？房价会不会有上涨的趋势？楼市“终考”要想取得好成绩，仍需冲刺加油。

【晒成绩】

量价齐涨 但涨幅有限

先来看看上半年青岛新房的销售情况。来自锐理的数据显示，今年1—6月份，青岛新房销量达到51375套，622.16万平方米，销售总额为932.24亿元。这一成绩和去年同期相比，涨幅分别为1.5%、1.2%、1.6%，只能算得上是略微上涨。而房价方面，1—6月份平均价格为14984元，仅仅比去年价格上涨了0.4%。

从市场整体情况来看，今年上半年楼市可以用一个字来形容，就是“稳”。但从1月份开始，楼市走势与往年完全相反，早早地迎来了“小阳春”；3月份飙升至一季度最高点，很多人都在猜测楼市“小阳春”就要来了，几乎所有的业内人士都在预测，新一轮上涨行情已经启动。

然而在4月份，市场突然踩下了“刹车”，一波“倒春寒”让所有人始料未及。进入5月份之后，楼市依然处于“低温运行”阶段，市场复苏已经无

望。而进入6月份，作为2023年上半年的收官之月，在楼市宽松的格局下，各大楼盘动作频频，特别是“618”冲刺半年度业绩的重要节点，各大房企都在为半年业绩发力。此外，叠加西海岸、城阳、即墨等区域多个楼盘集中网签，签约量明显上涨，并创下近半年最高纪录。

其实，对于楼市是否会就此复苏，多数人还是持有悲观态度。在业内专家看来，尽管各种市场利好政策频发，但求稳依然是目前市场的主旋律。销量和价格持平，也正是市场稳定的重要标志。

【看区域】

冷暖不均 李沧成黑马

虽说上半年市场从总体数量来看处于相对稳定的阶段，但对各区市来说，差别巨大。来自锐理的数据显示，李沧区、高新区和市北区，成交套数增幅排名前三甲，分别上涨71%、64.8%和37.6%。而李沧区无疑成为最大的黑马，这背后是东李片区新项目持续放量。不同于其他区位的项目，东李片区新项目几乎兼顾了改善和刚需族的需求，性价比高也是东李片区最明显的竞争优势。

在市北区，浮山后片区依然是重要的增长点，但随着青啤静澜山和国泰华府逐渐进入尾盘阶段，市北区此轮大幅上涨也要告一段落。当然，就整个市北区来看，老四方即将开启新一轮的片区升级改造，国家山等多地块进入到了下半年的拍地计划，由此是否产生类似浮山后的效果，我们将拭目以待。

另外，崂山区上半年楼市成交量增长也超过了19%，这与张村河项目逐渐入市有着密切的关系。目前，作为最为火爆的片区，张村河周边在今年上半年都处于楼市舞台的中心位置，不过从目前开发商的反馈来看，多数楼盘开盘后销量不及预期。所以，上半年崂山片区的成交总价只实现了4.6%的增长，而片

区成交均价还出现了16.7%的下滑。当然，从成交的绝对量来看，排名前三的是即墨、胶南和城阳，这三个区域的成交量均突破100万平方米。

【二手房】

先强后弱 挂牌量大涨

最后，来说一下二手房的成交成绩。来自贝壳研究院的数据，上半年青岛二手房成交量为34524套，与去年同期的25264套相比有了非常大的增长。但整个二手房走出了与新房几乎一模一样的行情，都是从1月份起量，到了3月份达到顶峰，随后一路下跌。不过与新房市场不同，二手房市场在6月份依然呈现下跌的趋势，6月份成交量下跌了26%，没能走出年中翘尾的行情。

对于上半年二手房市场的表现，来自诸葛找房的观点认为，二手房在上半年的成绩其实可圈可点，但依然存在着供需不匹配，“挂牌量飙升”与“交易减缓”交织并存。针对上半年二手房成交量的上升，诸葛找房的相关专家分析认为，这一方面是疫情防控放开，积压的需求加速释放，尤其是在大量刚性需求支撑下，市场热度高涨；另一方面，今年购房政策放宽，放松限购限售、二手房带押过户、公积金贷款优化等政策频出，刺激了购房需求的释放。但眼下二手房挂牌攀升、交易减缓，市场信心仍待提振。

根据诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年5月，重点10城二手房挂牌量环比上涨3.6%，同比上涨113.6%。而从另一指标挂牌量与成交量的比值来看，则能更加直接地看出挂牌与成交之间的博弈，5月重点10城市二手房挂牌量与成交量的比值升至27.8，达到历史高位水平。挂牌量高涨，究其原因，其一是三年疫情的长期累积，去化放缓、挂牌量堆积；其二是业主持有房产信心不足，对未来形势的不确定性增强，使得业主着急将手头房产挂出，但由于近期去化速度减缓，去化速度赶不上挂牌的速度，所以才导致了挂牌量越积越多。

看点

销售金额 君一第一

来自中指研究院的数据显示，2023年1—6月份，青岛房地产企业销售金额TOP20企业合计销售金额为669.2亿元，同比下降3.5%；销售面积TOP20企业合计销售面积384.8万平方米，同比下降8.6%。君一控股以61.3亿元/31.9万平方米的销售业绩蝉联销售金额、面积排行榜双榜冠军；海信地产以57.9亿元的销售业绩位列金额榜第二名；中国金茂以57.8亿元的销售额位居金额榜第三名。

热度排名 金茂府夺冠

中指研究院的数据显示，2023年1—6月份，青岛商品住宅项目销售金额排行榜TOP10合计销售金额为130.5亿元，同比下降10.5%，本月TOP10门槛值提高至11.3亿元。排行榜前三位的项目销售金额均超14亿元，其中大云谷金茂府持续热销，以14.7亿元的销售额位居榜首；第二位是银丰·玖玺城，销售金额为14.4亿元；青啤·静澜山排名第三，销售金额为14.2亿元。

预测

谁将是下半年新的增长点

来自卓易数据的专家预测，从上半年开盘及拿地情况来看，主城区最热的板块莫过于李沧东部和张村河沿岸。未来，东李东部在售楼盘达10个左右，昆仑天麓湾发布案名和产品，青山湖岸正式开盘入市，而亿联签约刘家下河，预计新增50万平方米的新盘。而且今年一批次土拍中，李沧区3宗地块全部成交，金茂获得2宗地，扩容世园金茂府，和达获得长涧地块，又新增一个项目。

上半年，张村河片区进入C位。先是越秀·青铁拍得地块将市场推向新高度；紧接着，海信地产在张村河再斩获018地块。目前，在售的鲁信有邻花园以及融创壹号院都主打大户型高总价；而海信和华润加速入市，其中华润崂山悦府已经开盘，海信君玺也已开盘；静山悦府目前现房在售。张村河南岸除了鲁信有邻花园之外，其他项目之间均面临着激烈竞争。

下半年市场走势将如何变化？让我们来听听专家的观点——

来自贝壳研究院的专家认为，目前限制性购房政策存在优化空间，市场仍有较大增长机会。

2023年上半年，中央积极表态房地产以修复市场预期，帮助楼市企稳。预计下半年，全国层面楼市政策将延续宽松态势。

6月，青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，新政全面覆盖新房和二手房市场，内容涉及执行差别化信贷政策、限售条件放松、降低首付比例、推进“带押过户”、推行棚改房票等，大力支持刚需和改善型需求。当前，青岛在限贷、限购等政策上亦有较大优化空间，伴随政策逐步优化，青岛市场仍存在增长机会。

诸葛找房的专家则认为，2023上半年市场由强复苏转入弱修复阶段，部分城市仍面临一定的下行压力。展望后市，当前市场复苏的基础仍然不稳固，复苏动力偏弱，后续市场修复很大程度上仍依赖于政策端利好以及宏观环境的改善。