

“金九银十”接近尾声,这个传统旺季又搭上政策利好的“顺风车”,青岛楼市表现如何?记者了解到,在一系列政策的刺激下,楼市回升明显,尤其是九月份无论是销量还是价格,都出现了明显回暖迹象。中秋国庆假期青岛楼市成交虽表现出明显下跌趋势,但依然好于去年同期。业内人士指出,目前楼市上涨更多是政策利好层面以及热盘入市的联合拉动。未来楼市依然会以平稳走势为主,大幅上涨的可能性几乎不存在。而且目前楼市不同地段分化趋势日渐明显,好地段的房子要靠抢,但周边区域依然会承受较大的销售压力。

搭上“顺风车” 金九银十楼市向上

政策利好和热盘入市联合拉动岛城楼市



诸多利好加持,楼市呈现回升态势。资料图片

回顾金九 岛城楼市回暖明显

回顾9月,取消限购和限售,实行认房不认贷等政策的优化调整,楼市利好不断。同时公积金贷款首付下调,也购房的门槛进一步降低。业内人士分析,仅就政策条款来看,限售解除让二手房挂牌量激增,政策条款之外让更多人看到了楼市回暖的信心。这让9月楼市开始逐渐启动。最终锐理数据统计结果,9月青岛楼市新房住宅成交约10369套,环比增长71.6%,成交面积约124.95万平方米,环比增长70.8%。成交突破1万套门槛,仅次于6月份、3月份成交量。

从各区域成交情况来看,9月青岛新建商品房成交主力集中在西海岸、城阳和即墨。数据显示,在荣盛锦绣外滩、铂悦灵犀湾、金能珠山壹号等项目集中网签的带动下,西海岸新区签约量持续位居高位,共计签约5530套,约52.03万平方米,签约占比30.4%;城阳区青铁畅意城、星河湾等项目签约活跃,区域共计签约2399套、约28.01万平方米,以17.7%的签约占比排至第二位;即墨区签约占比12.0%,共计签约2272套、约20.61万平方米,主要集中在碧桂园蓝谷之光、金隅金玉府、中南樾府等项目。

特别看点 假期成了超火黄金周

不仅是9月销售势头迅猛,整个旺季的局面还保持到了中秋国庆假期。中指研究院数据显示,今年中秋国庆假期,青岛市新建商品住宅成交面积为10.4万

平方米,日均成交面积较去年国庆假期增长27%。9月29日—10月6日中秋国庆节“双节”期间,据诸葛找房公布数据显示,中秋国庆假期期间,青岛新建商品住宅成交884套,日均成交量为111套,较去年假期上涨49.9%。

数据的回暖只是一方面,更多还是体现在售楼处的人流。位于市北闫家山板块的海信悦澜山新盘置业顾问表示,双节期间每日到访客户近百组,最多的一天超过200人,置业顾问忙得“连喝水的时间都没有”。北岸青特·滨湖观澜自9月底首开劲销1.8亿元后,黄金周延续热度,共超300人次到访看盘。而来自万科方面的数据,其位于西海岸的别墅项目青岛小镇,在8天的长假中共销售22套,完成了7723万元的成绩。

“政策持续发酵下,今年中秋国庆假期刚性和改善性住房需求加速释放,多地楼市呈现回升态势。”诸葛数据研究中心方面指出,今年中秋国庆假期,其监测的重点10城新建商品住宅日均成交612套,日均成交量虽仍处于近七年次低位水平,但较去年国庆假期已上升43.8%。

市场探访 优惠促销很给力

政策红利不仅刺激了青岛新房成交大幅回升,很多开发商更是希望搭上“顺风车”,依靠政策支持推动销售。因此在新政频出的同时,各楼盘促销花样不断“翻新”。记者在采访中了解到,一些楼盘趁机推出优惠,除了通过演出、组织亲子活动等方式吸引购房者到访之外,送家电、送车位,甚至特价房也“重出江湖”,有的楼盘特价折扣甚至超过80万元。

不仅是推出优惠,近期新盘上新的速度也明显加快,据不完全统计,上个月青岛楼市上新接近30个楼盘,是近期推新的最高纪录。而10月青岛楼市预计约19盘计划首开或加推,较之上个月略有减少。这其中主要是因为开发商还是希望尽量在9月推出新盘,为10月争取充足的营销时间。

在新推的楼盘中不少都是重量级项目。例如张村河板块海信君玺、越秀青铁和樾府,以及海信依云安娜、银丰玖玺台等,都是备受关注的改善项目。在李沧区,印象滟及云谷金茂府、世博园板块纯新盘璀璨璟园推新人市。还有城阳区中欧青特滨湖国际、天一仁和云玺雅颂双盘推新。居住已成购房的第一目的,在这样的局面下,好的项目自然也吸引更多购房者的关注,旺销也就在情理之中。9月27日,市北某新盘首开三栋住宅,出现了久违的抢房场面,开盘当天销售121套,劲销3.1亿元。

那么,对于购房者来说,目前该如何选购?岛城楼市专家张斌表示,金九青岛楼市受政策因素影响明显,双节期间受到出游影响,成交量不是特别理想,现在关键看本月下半个月的成交,如果能延续金九这种增长的态势,才可以基本确定市场进入了回暖的通道。后期的市场是一个逐步恢复的过程,但是上涨幅度不会太大。锐理数据山东区域总经理刘元婧则认为:“青岛紧跟国家层面政策指导,8月下调公积金首付比例,9月全域解除限购、限售,实行认房不认贷、降存量房贷等,带动楼市环比止跌回升。9月青岛商品住宅成交面积上涨七成,但1—9月累计同比持平,同时国庆假期网签面积同比下降20%,市场热点并未显现,因此新政后续预计对成交拉升作用有限。”

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



相关链接

10月买房 二手房或有惊喜

9月楼市新政,给二手房带来很大变化,特别是限售放开,让市场上涌入大量准新房房源,虽然9月二手房销量数据并不理想,但也为接下来二手房市场启动提供了较大的利好面消息。一方面准新房的房源增多,购房者的选择面更广,另一方面准新房扎堆入市,让很多着急卖房的业主降价出售,购房者有更多捡漏的机会。而在今年中秋国庆假期,二手房市场已经在回暖。

诸葛数据研究中心数据显示,今年中秋国庆8天假期,青岛市二手住宅共成交30套,日均成交4套,日均成交量较去年十一假期上升约54.4%。值得注意的是,今年中秋国庆假期青岛市几乎每天均有二手住宅成交,其中假期后4天成交量明显上升,假期最后一天成交12套,占8天总成交量比例约40%。实际上,除青岛外,今年中秋国庆假期北京、深圳、佛山等多地二手住宅日均成交量较去年国庆假期均有所上升,其中北京市升幅超200%。

“今年中秋国庆8天长假期间,多地二手房市场活跃度上升,且升幅高于新房。”诸葛数据研究中心的相关专家指出,今年中秋国庆假期,其监测的重点5城二手住宅日均成交98套,较去年国庆假期上升87.6%。“今年中秋国庆假期多地楼市成交回升,向市场传递出了积极信号,但成交端仍具备较大的上升空间,后续仍然需要利好政策的持续加持。”诸葛数据研究中心的专家认为,预计今年中秋国庆假期多地成交回升态势有望带动市场信心的提振,叠加政策端宽松态势延续,后续市场成交有望迎来加速回升。



扫码关注“青岛早报地产”