

冲刺大幕拉开 今年12月或是“暖冬”

根据11月楼市销售数据 市场出现向好迹象环比回升明显



观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄
本月有新楼盘继续入市。



小鹏看房

拨拨拨灵灵灵
82888000

2023年的楼市开始进入到真正的冲刺期。从刚刚结束的11月楼市销售数据来看,在经过一整年的震荡之后,年底市场开始出现向好的迹象,环比回升明显,同比走势也出现止跌行情。当然,这背后与开发商大力度的冲刺促销有着密切关系。

11月数据环比涨幅明显

据锐理数据统计显示,11月青岛新建商品住宅成交约4650套,环比增长13.5%,同比下滑7.5%;成交面积约56.85万平方米,环比增长12%,同比下滑8.9%。整体来说,11月青岛新建商品住宅成交环比回升,同比虽然微跌但是趋势暂时止跌。具体来看,西海岸新区以1063套居首,其次胶州816套、城阳812套。前三名区域保持稳定,西海岸优势持稳,胶州、城阳旗鼓相当。主城区李沧、市北、崂山成交相对较低,差强人意。

11月商品住宅成交套数TOP10分别为胶州中洲半岛城邦、观澜御府、青岛东方影都、万科城望云起、华润国际海洋智区等;城阳和达北岸悦璋、北岸青特滨湖观澜、万科海潮云起入围;即墨环秀苑

三期、李沧双子星城也入围。具体楼盘来看存在网签滞后影响,中洲半岛城邦早已现房状态,观澜御府在胶州平台公司接手后继续开发建设,补充不少网签。值得关注的为万科的城望云起、顺城万科海潮云起,以及北岸青特滨湖观澜、华润国际海洋智区等,目前都在销量靠前的位置。

前11个月改善趋势明显

另外,据卓易数据统计,截至11月29日,2023年1—11月青岛新建商品房网签成交102656套(不含退房),成交面积1151.93万平方米,成交总金额1661.78亿元,成交套数相比去年上涨0.9%,成交面积、总金额分别下降3.8%、10.5%。2023年1—11月在青岛全市的商品住宅去化中,从需求结构来看,100平方米以下的占比只有22.8%,占比在不断缩小,100—120平方米面积段成交最多,占比35.5%,与120—150平方米两个面积段加起来合计约67%,对开发商来说,青岛楼市重心正逐渐朝着“改善化”方向发展。区域方面,1—11月成交量最高的是西海岸新区,累计成交21557套,其次城阳13931套、即墨12578套、胶州10053套,西海岸新区遥遥领先。

另外,二手房方面,青岛9月11日全面取消限售后,二手房市场库存量攀升明显,竞争更加白热化,正式进入了“买方市场”,“以价换量”与“割肉出让”趋势加剧。这对刚需购房者来说,或是选购二手房的好时机。

抓住窗口期抢实惠

11月政策层面再现利好,其中青岛市住房公积金管理中心再次优化“商转公”业务模式。申请办理“商转公”业务的职工家庭,可选择将原商业贷款的一部分转为公积金贷款,形成“商转组合”贷款,无需自筹资金偿还商业贷款余额与公积金贷款额度的差额部分。职工的原商业贷款剩余本金应不超过所购房屋当前评估价值的70%。

进入12月,年终冲刺大幕拉开,有的项目已开启钜惠超低价。比如,李沧东李某盘12月冲刺价最高钜惠20万元以上,森林公园重启集中超值聚惠价……目前,正是年度折扣最低之际,虽然有不少项目已经在“双十一”推出全年抄底折扣价,但12月优惠折扣将继续保持。

数据链接

11月楼市供给量大涨

销量同比上涨,而供应量更是大涨。有数据显示,11月青岛市住宅市场供应达到3528套,52.01万平方米,环比上涨47.71%,同比下跌0.84%。其中供应量最高为崂山区,供应面积为14.08万平方米。

另外,本月住宅市场库存量也出现环比上涨的情况,本月青岛市住宅市场存量132347套,1664.90万平方米,环比上涨0.87%,同比下跌7.58%。按照2022年12月至2023年11月的平均去化速度83.24万平方米/月,现有存量全部去化约需20个月。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



验房师把关每个细节。资料图片

2023楼市风云总评榜火热进行中

目前已累计投出13余万票

2023年楼市风云总评榜设有年度地产领航企业、年度地产贡献企业、年度热销名盘、年度品质名盘、年度宜居名盘、年度百姓喜爱名盘、年度最佳户型楼盘、年度区域推动力城市综合体、2024年值得期待楼盘等奖项。目前,投票正在进行中,您可以通过扫描文末二维码,为“2023楼市风云总评榜”投票。此次评选时间从11月8日至12月19日中午12时,目前已累计投出13余万票。

买房“避坑”关注楼市榜单

在行业变局中,很多品牌房企在公信力、品牌力、产品力、兑现力上面面临巨大考验。针对今年的市场情况,2023楼市风云总评榜还设置了2023年度“楼市黑榜”。“楼市黑榜”是对2023年度青岛主流媒体房地产行业新闻报道、舆论监督进行深度整合,重磅推出的榜单,事实案例均来自于记者一线调查采访、主流媒体权威报道以及主管部门官方发布报道,“楼市黑榜”同样来自于老百姓的口

碑。从某种角度上来说,也为您买房置业提供了一份“避坑参考”。

扫描二维码,关注“青岛早报”微信公众号,在“看更多”栏目里点击“楼市总评榜”即可为喜爱的楼盘和开发商投上一票;或在后台消息对话框发送“2023楼市总评榜”参与投票。



观海新闻/青岛早报记者 林洪丛