

楼市这一年 又有“新剧情”

“金三银四”稍有回暖 “红五月”低温运行 “金九银十”差强人意 年末价格战正在上演

2023年接近尾声,纵观今年青岛楼市,可以说是“跌宕起伏”。上半年,楼市在传统旺季“金三银四”中稍有回暖,五六月份进入“蜜月期”。下半年,七八月“战况”略显惨淡,“金九银十”也差强人意。房企间竞争愈发激烈,“质价比”“产品力”等成为楼市关键词。

这一年,是楼市新政密集出台的一年。自9月份以来,青岛市出台了一系列楼市新政,包括公积金贷款首付下调、取消限购限售、认房不认贷、土拍政策调整……政策密集出台释放利好,部分购房需求得到释放。

这一年,也是青岛住宅热门区域急剧变化的一年。浮山后的旺销逐渐接近尾声,随之而来的是张村河和东李两大板块快速崛起。

这一年,在纷繁变化的楼市中,购房者懂得了如何买到适合自己的好房子。

下面,让我们一起回顾2023年楼市走过的“这一年”——

这一年 楼市跌宕起伏

在开发商声嘶力竭的吆喝、真金白银的优惠促销与购房者浓厚的观望情绪博弈下,青岛楼市即将走到2023年的终点。2023年的春节刚过,楼市随即在3月迎来第一个小高峰,在积压的需求集中释放和利好政策推动下,楼市成交回暖迹象明显,很多人就此预测,2023年将成为“楼市复苏之年”。然而,刚刚回暖一个月的楼市,在4月就迎来了“倒春寒”,销量急剧下滑。而5月楼市,似乎也没有出现“红五月”的迹象,继续低温运行。

就在大家开始失望的时候,楼市也迎来了“半年考”。在各大楼盘动作频频,叠加多个楼盘集中网签的带动下,6月份签约量创下近半年最高记录。然而在之后的七八月,楼市迎来传统的淡季。到了9月,多个新盘入市叠加政策影响以及多项目集中网签等,带动了签约量明显上涨,很多人又在期盼“金九银十”重出江湖。

到了10月份,为了冲刺年度业绩,各大房企可谓使出浑身解数。除了传统的营销模式外,新的促销手段层出不穷,不少项目上演“价格战”。从市场情况来看,密集出台的房地产调控政策在一定程度上提振了楼市,但在当前房地产市场中,观望情绪仍在弥漫,购房者信心有待继续恢复,“金九银十”多少也有些“名不副实”。

这一年 利好密集释放

推新盘、搞促销,除了开发商持续发力之外,2023年的楼市利好政策出台,更是对楼市复苏起到了助推作用。

从今年上半年开始,房贷利率不断下调,尤其是首套房从4.2%降到了4.0%;而二套房的房贷利率也在下半年有了明显的下调;上半年房贷利率下调至4.8%,下半年二套房的利率已经降到了4.4%,与高峰时期相比,利率下调后贷款每月可以给购房者带来数百元甚至上千元的实惠。

不仅是利率下降,在首付比例上,从今年6月份开始,首付比例也从原来的30%降至20%,二套房则从40%降至30%;下半年公积金也加入了首付比例的下调。现在买房,无论是商贷、公积金贷款还是混合贷,都能够实现首套首付20%,二套首付30%。首付比例的下降,可以说进一步降低了购房门槛。

除此之外,在今年下半年,青岛进一步放开限购和限售的政策。9月全面放开限购和限售,不再对购买一套房有限制,对于买房之后再上市交易,也改为拿到房产证就可以上市。在9月20日,进一步出台认房不认贷政策,对很多异地购房者是重大利好,也让很多外地购房者也能够享受到首套房的利率,以及首付比例的优惠。



在纷繁变化中,今年楼市即将落幕。 资料图片

这一年 改善信号明显

今年,无论是利率下调还是限购放开,对市场都起到了积极作用。从市场反馈来看,改善型住房成为今年楼市的热点。从新建商品住宅楼盘的成交排名情况,可以直观反映出整个市场购房群体的特点。今年1—11月,青岛新建商品住宅成交金额前10名的单盘,有7家来自市区,可见青岛楼市依旧分化明显,配套齐全、有人口支撑的主城区十分稳定。新建商品住宅市场,前11个月TOP10项目累计销售合计约189亿元,分化趋势更为明显。大云谷金茂府成交34.23亿元,排在首位;鲁信有邻花园成交21.15亿元,排在第二位;银丰玖玺城卖出21.10亿元,排在第三位。从成交金额前10名的项目来看,上榜楼盘多为高端项目,总体呈现大面积段、高单价、高总价的特点,市场持续向改善型住房靠拢。

跨越崂山、市北和李沧三区的大云谷金

茂府,套均成交面积约为134平方米,套均成交价为413万元;位于崂山张村河片区的高端住宅项目鲁信有邻花园,套均成交面积约为333平方米,套均成交价约为1336万元;同样位于崂山的银丰玖玺城,套均成交面积约为196平方米,套均成交价约1282万元;位于东李的世园金茂府,套均成交面积约为146平方米,套均成交价约427万元;位于浮山后片区的青啤静澜山,套均成交面积约为143平方米,套均成交价约501万元;位于崂山区的华润崂山悦府,套均成交面积约为140平方米,套均成交价为580万元。

同时,卓易数据显示,1—11月全市的新建商品住宅去化中,100—120平方米的面积段成交最多,占比约35.5%;120—150平方米面积段的产品,占比约31.5%。两个面积段的产品加起来合计约占67%,由此可见,青岛改善市场占比逐渐增大,已进入“大改善时代”。

这一年 张村河一枝独秀

在青岛城市圈扩容的路上,去年浮山后还是与张村河并驾齐驱,而在今年,张村河脱颖而出。4月6日,青岛市一场土地拍卖活动引发业界强烈关注,张村河046地块引来华润、保利、中海、万科、招商、海信、建发、越秀&青铁、中建东孚9家房企争夺,最终经过136轮价格触顶,触发熔断价21045元/平方米,在摇号环节中,该地块越秀&青铁幸运斩获,并刷新崂山区最高土拍地价。张村河板块是目前青岛楼市最炙手可热的区域。2022年启动的青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动中,张村河片区被列为重中之重。根据规划,张村河片区规划定位为“水脉智城”,重点发展商业商务、文体休闲、居住配套三大功能,打造成为生态环境优美、设施配套完善、宜居宜商宜业的高端综合型社区。

根据相关规划,张村河片区改造和株洲路两侧低效片区开发建设,两者预计将腾空土地1万亩以上,约1/3将用于居民安置,约

1/3将用于公共配套建设,剩下的约1/3将成为产业用地。特别是张村河南岸宅地更加稀缺,比例只有5%。据卓易数据盘点,未来可供应的商品住宅只有4宗,占地8.61万平方米,商品住宅用地十分稀缺。所以,张村河046号宅地一经推出就引发激烈争夺,就不足为奇了。可以预见,纯粹市场化操作的张村河土地市场,未来所有宅地的供应都将触顶引发“熔断”。

看完“面粉”,再看“面包”。除去多年前已经布局的新华锦和中联外,目前,张村河南岸在售的项目主要有融创壹号院和静山悦园及鲁信有邻花园。另外,华润悦府和海信君玺项目也即将进入销售周期。而最近海信刚刚入手新地块,已经拥有四宗土地,足可见张村河对于开发商的吸引力。从目前入市的几个项目来看,120平方米户型产品是起步线,部分大平层产品户型超过400平方米,单价均在4万元/平方米以上,锁定纯改善型购房者。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏