

小鹏看房 拨拨灵灵 82888000

2023年9月,青岛发布楼市新政,在全域范围内取消限购,商品房拿证就能交易。这意味着青岛实行6年的限购、限售政策全部放开。如今又是一年九月,距离全面取消限购限售已经过去一年,业内人士告诉记者,过去的这一年,二手房交易量受政策影响,有了明显的变化。但对新房市场来说,受制于各种因素的影响,市场压力依然存在。当然,新政对于外地来青安家或者旧房置换的业主提供了更多的便利条件。

全面取消限购限售一年,青岛楼市格局分化—— 新房聚焦品质 二手房以价换量



购房者在海·松山居销售中心了解项目详情。

记者评论

楼市松绑不是涨价手段

早些年,楼市还处于上行趋势时,楼市政策一旦松绑便意味着房价势必会大幅上涨。然而,这次限购限售全面放开却没有带来价格的大幅上升。对于这样的结果,早在去年就有业内人士提出,对于楼市不应有过高期待。按照这位业内人士的观点,限购限售这样的楼市调控手段,更多的是在楼市价格过快上涨的时候实施的调节手段,在当时的形势下,限购限售可以抑制炒房行为,防止房价过快上涨。一旦房价上涨的市场动力不足,限售限购的政策不仅没有必要,还会影响到楼市的正常交易。

所以,这次取消限购限售,并不意味着会拉高房价,更多的还是希望让楼市回归正常的市场模式。而就在去年,相关部门提出“好房子”的理念,鼓励房企提高房子的品质感,让老百姓不仅有房住还要住得好。从解除限购限售到“好房子”,其背后都是主管部门对于“房住不炒”理念的贯彻。对于打算买房或者换房的市民来说,今后买房时更多要关注房子的居住体验以及自己的实际居住需求。

供应放量

买房选择房源增多

要说解除限购限售最大的变化,当然是市场供应量的变化,特别是在限售解除之后,业主卖房不再要求一定年限,拿证即可上市交易。这样的政策直接导致了二手房挂牌量激增。“去年新政公布之后,仅仅是我们网站二手房挂牌量就增加了接近2万套。”来自链家远洋风景店的孙鹏经理告诉记者。而在新政实施这一年中,次新房的交易量也有了明显的上升。孙鹏告诉记者,在他们门店的范围内,金茂府和金茂府悦府等交房才一年多的新房,成交量都不错。“几乎都是新房,而且还是已经交付的新房,办理完手续就能直接入住,相比很多一年两年后才能成交的期房,这些次新房有更大的诱惑力。”孙鹏告诉记者,特别是在很多房企出现交付困难,而且市区土地资源越来越紧缺的背景下,很多刚刚上市的新房可以上市交易,自然为打算买房的业主提供了更好的选择。“只要价格合适,这样的房子特别好出手。”孙鹏告诉记者。

范围放宽

外来人员也能买房

除了为二手房提供优质房源,全域取消限购政策,也为很多当年不具备买房资格的外地人提供了方便。特别是青岛作为一个旅游城市和经济发展中心,吸引了大量的外来人口。取消限购政策后,外地购房者将有更多的自由购房选择。

在浮山后一房产中介门店,记者见到了刚刚办完购房手续的孔先生。他是今年5月份被从公司济南总部调来青岛,“我可能要在这里工作至少三年时间,一开始我想租房,但后来想想还是买房更划算。”孔先生告诉记者,“5月来青岛想租一套满足全家居住的套三房子,月租金接近4000元,一年差不多需要5万元,而且还要担心孩子入学问题,还有随时担心房东收回房子。”孔先生说,盘算一番,最终还是选择买一套房。“一方面我认为房价已经触底,与其用来给房东付房租,不如自己买房,将来即使不能留在青岛,出售之后也不会有太多损失。而且房贷利率一降再降,也可以提高资金的使用效率。”孔先生告诉记者。当然,孔先生的想法得以实施还得益于青岛楼市不限购的政策。“从去年开始,我们帮助十几位外地来青人员在青岛找到了‘家’,位置还都位于市区。目前周边很多房价较低的区域更适合刚需,同时对外地来青安家的年轻人具有更大的吸引力。”孙鹏告诉记者。

促销策略

新房市场内卷持续

青岛全面取消限售限购后,对二手房市场和外地购房者都产生了一定的推动作用,那对于普遍关注的新房市场有何影响?我们先来关注一组数据,根据卓易数据的统计显示,2024年8月份青岛新建商品房签约5685套,新房成交建面73.27万平方米,成交总价96.11亿元,其中成交套数、成交面积和成交金额,同比去年分别下降7.03%、4.94%、7.72%。另外,截至8月末,青岛新建商品房成交50521套,成交618.06万平方米,成交总价876.61亿元;同比去年分别下降27.71%、22.22%和25.35%。从数据上分析,在限购限售政策取消之后,目前的新房市场还是处于下行趋势。

其实早在去年9月份,限售限购政策刚刚取消,楼市曾经火热一阵,数据显示2023年9月,岛城新房成交17971套,环比上涨133.3%,同比上涨73%。其中,新建商品住宅成交10369套,环比上涨71.6%、同比上涨42.3%,成交面积约124.95万平方米。可以说限购限售被取消,释放了一部分购买需求。但从整个市场来看,人们还是有些信心不足,特别是“买涨不买跌”的心态一直左右着购房者,很多人还在观望,期待更好的政策出现。在持续观望下,开发商果然没让大家失望,送东西,赠车位,价格战……市场开启了疯狂内卷模式。而在这样的市场环境下,很多刚需用户再一次开启了“等一等”的模式。

市场观察

“分化”成为市场关键词

根据青岛锐理、青岛网上房地产网等机构发布的数据显示,2024年第38周,全市新建商品住宅成交量为632套,成交面积8.09万平方米,较前一周的701套和8.86万平方米相比,市场成交量已连续两周维持千套以内的低位运行。从各区市的成交情况来看,远郊区域成交量下跌明显,主城区呈现出分化状态。

据统计,有5个区市保持周环比上涨。其中,市北区成交83套,环比上涨36.07%;崂山区成交21套,环比上涨5%;城阳区成交172套,环比上涨57.8%;高新区成交34套,环比上涨9.68%;即墨区成交84套,环比上涨13.51%。此外,李沧区成交42套,环比下跌40%;西海岸新区成交114套,环比下跌19.15%;胶州市成交25套,环比下跌51.92%;平度市成交33套,环比下跌28.26%;莱西市成交23套,环比下跌75.53%;市南区上周呈现出零成交状态。

针对近期新房市场的成交情况,业内人士分析表示,“分化”成为近阶段的市场关键词,除了各区市之间存在较为明显的分化外,各个在售楼盘间也出现了一定程度的分化。特别是一些新开盘项目,凭借好环境、小户型等自身优势获得了购房者的关注。同时,不少开发商赶在“金九银十”或中秋假期期间积极推出优惠促销活动,在市场上取得了不错的业绩。