



小鹏看房

拨拨灵灵  
82888000

今天是10月的最后一天,也是今年楼市“金九银十”的尾声。之前,有业内人士预测今年旺季会“成色不足”,谁曾料想从9月底开始,楼市的火热一直延续至今。“止跌回稳”已经成为今年旺季的关键词。当然,另一个重要原因还是来自于政策方面的发力。继央行9月底打出降息降准等经济刺激“组合拳”后,10月10日,山东7部门联合发文出台“楼市19条”。10月11日,青岛发布“楼市10条”,包括降低房贷利率、统一房贷首付比例、增加公积金贷款额度、支持多子女家庭购房等。在多重利好政策的带动下,岛城各在售项目售楼处和房产中介又迎来了人头攒动的热闹场景。

# “金九银十”稳了 购房者直言“不等了”

房地产政策利好不断 市场迎来久违的热闹场景



业界观点

## 市场持续两极分化

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶表示,结合十一假期青岛楼市反应以及贝壳线上及线下合作中介门店的成交数据来看,10月份青岛楼市成交呈现三大特点:

一是购房客户活跃度提高。各项利好政策刺激,又恰逢十一假期看房时间充足,假期期间日均看房客户量较9月提升近一倍,不少原本在观望的客户开始实地看房;客户决策效率提升。多方让利下,贝壳合作中介门店成交客户平均看房次数较9月减少1/4,购房人决策加速。二是近郊区域仍为新房成交主力。青岛新房及二手房价格经过一段时间的调整,更加趋于合理,尤其是近郊新房项目总价亲民,刚需购房群体置业压力小,在整体大环境利好的情况下,假期期间成交量提升明显。三是预计会出现“两极分化”现象。随着政策落地逐渐深化,地段好的新房以及楼龄新、物业管理好的二手房去化速度将会提升,价格会趋于稳定;楼龄老、物业服务缺失的二手房以及地段偏远、产品力不足的新房仍需通过价格调整实现“以价换量”。整体而言,购房成本降低、政策宽松利好给购房群体提供了较好的置业环境,市场成交“量升价稳”态势将更加显著。

## 市场走势仍需观察

针对眼下市场变化,来自卓越数据的分析认为,虽然有些房源涨价,但楼市依旧是买方市场,特别是二手房价格整体上涨条件不足,同等区位、房龄、品质成交依旧以“大幅让利”房源为主。而且就整个市场来看,仅停留在量的层面,价格尚未发生变化。这一次市场的点燃具有特殊性,第一是政策叠加后带来未来可能性的心理预期,其次是黄金周本身就是大促销节点,很多售楼处宣布节后收回优惠,两者相互作用导致客户有增加购房成本的担心,促使加速出手。这一轮回暖的背后是市场情绪的转变。目前市场回暖能否延续,能否确定为市场新一轮周期为时尚早,需要观察。

## 布局改善型住房正当时

针对“金九银十”的快速上涨,也有业内人士分析认为,眼下政策面持续利好,国家近期出台的一系列楼市支持政策,包括降低首套房贷利率、优化限购政策等,极大提振了购房者信心。而前期观望的购房者,在看到市场企稳信号后,开始加速入市,这也是推动市场快速上涨的重要原因。对于想在青岛买房的朋友,业内人士建议多关注改善型住房,目前市场信心正在恢复,但房价仍处于相对合理区间,特别是地铁沿线的优质改善盘,性价比较高,未来升值潜力可期。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



中海寰宇时代·雲境售楼处人头攒动。

海信·悦澜山所剩房源已不多。 观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

### 人气火爆

#### 客户出手更积极

“和以前相比,目前市场最大的变化就是购房者的决策周期缩短了。”在张村河片区海信·悦澜山的销售中心,销售顾问告诉记者,“过去我们给购房者打电话,邀约来售楼处的两三次都无法签合同,客户做决定的周期可能长达一两个月,而眼下一个多星期就可以签合同。”这一变化不仅仅是新房市场,在浮山后链家地产远洋风景店,店面置业顾问告诉记者,从十一假期过后,明显感觉买房的顾客变得更主动了,“甚至有看完房一个小时,就决定成交的顾客。”置业顾问告诉记者。

“我们有一位客户从进门到拍板成交仅花了15分钟。”在东李·悦澜山的营销负责人说,这位客户在网上提前了解了项目品牌、产品及配套,“对项目本身比较认可,再到现场听了销售人员讲解后,很快就做了买房决定。”该营销负责人介绍,从目前的成交情况来看,客户成交周期缩短,决策更为果断,“前期成交周期14天以上占比最高,现在成交周期基本维持在7天左右。”该营销负责人明显感受到客户心态较之前变得更积极,在多重利好政策的刺激下,购房意愿高涨,“每天10点客户开始陆续上门,尤其是下午售楼处都是人满状态,周末更是人气火爆。有时候客户来访还要排队等候。”

随着决策周期变短,在售楼处记者听到最多的一句话就是:不等了。在张村河华润某楼盘的销售现场,张先生刚刚交完定金,正在办理购房手续。“前后等了一年多,总感觉市场还能再降,这次利率又降了,我感觉也该出手了。”张先生告诉记者,他已经卖掉了自己的房子,一年多来一直是租房居住,之前担心房子会持续降价,但

近期各种楼市新政出台,他所关注的楼盘已经开始出现优惠缩水迹象,在他看来眼下已经到了买房的最好时机。

### 量价齐涨

#### “银十”迎来大爆发

购房者一句“不等了”,直接导致今年“金九银十”楼市快速增长。来自克而瑞的数据显示,9月青岛商品房签约8358套,约101.87万平方米、153.5亿元,签约均价15069元/平方米,签约均价环比上涨14.9%,签约套数、面积、金额环比分别大幅上涨41.7%、33.5%和53.4%。而到了10月,楼市更是迎来了爆发时刻。来自青岛一家房地产企业的数据显示,十一假期期间全区域销售套数达到了391套,成交金额8.57亿元。还有一个位于老四方的热销楼盘,十一假期7天销售数量达到65套,金额超过1.43亿元。根据青岛一家房产交易平台的新房成交数据显示,十一假期成交总单量便超过9月份全月数据。

其实,在十一假期之后,楼市并没有停下快速上涨的脚步,多个热门项目开盘当天即告售罄。以李沧区某项目为例,首开236套房源,开盘2小时内认购率超95%，“日光”现象在今年之前已不多见。就在上周,楼市依然保持快速上涨,数据显示上周新建住宅成交1170套,环比涨17.35%;成交面积15.04万平方米,环比涨17.96%。和成交量一同上涨的还有成交价格,数据显示上周住宅均价为16159元/平方米,上涨746元/平方米。

二手房市场更是一枝独秀。从近三年十一期间贝壳二手房新增挂牌房源量及新增客户量看,今年新增挂牌房源量下降,新增客户量上涨,客户加速入市,业主卖房脚步放缓。据数据显示,10月第二周成交量环比暴涨738.1%,创下2024年新高。特别是学区房、地铁房等改善性需求占比明显提升,90—120平方米的中等户型最受欢迎。从价格走势

看,部分热门板块已现上涨态势。以崂山区为例,核心区域二手房均价已突破4万元/平方米,环比上涨3.2%。这种量价齐升的态势,也印证了市场预期的转变。

### 政策给力

#### 买房更轻松

面对量价齐涨的“金九银十”,分析背后原因,最重要的还是政策。盘点此次楼市新政,对于购房者而言,最直接的利好就是“减负”,让买房这件事变得更轻松。类似青岛“楼市10条”中便针对购房者推出了一系列措施,如统一下调首套和二套房的存量房贷利率,以缓解贷款压力,增强市场信心。同时,二套房的首付比例下调至与首套房一致的15%,为改善性住房需求提供了更多支持。

此外,公积金贷款额度也提升到了历史新高,单人最高可贷60万元,夫妻双方最高可达100万元,多子女家庭还能再上浮30%。青岛此次楼市新政,还在人才引进方面下了不少功夫。如博士和硕士在青岛购买唯一住房时,可以享受购房券的优惠政策,而非全日制本科以上学历的购房者也可以申请人才住房。中指研究院研究副总监徐跃进认为,随着节前多项政策集中落地,从央行降准降息、下调首付比例,到各地接连落地地产新政,都极大地提振了市场信心。

今年以来,青岛已经连续五批次出台38条支持政策,如在全省率先实施取消首套房贷款利率下限、按区(市)认房不认贷、放宽人才房上市交易年限、缩短人才房配售周期、上浮公积金贷款额度等措施,并采用发放5000万元购房家电消费券的方式,拿出“真金白银”优惠让利群众。此外,落实住建部提出建设人民满意的“好房子”,青岛今年陆续出台“好房子”建设技术导则和评价标准,成立“好房子”产业联盟,搭建产业云平台,推动全产业链条协作,加强多元化高品质住宅产品供给。在多重政策利好叠加的推动下,青岛楼市终于迎来新变化。