

黄金 楼市

A27 ~ A28



□半岛全媒体记者 郭振亮

对于购房者来说,春季是传统的置业旺季,3月份也被业内称为楼市的“黄金月”。据统计,2017年春季青岛楼市约33盘已确定加推或新盘首开计划,多数入市计划集中在3~4月份,其中仅3月份一个月的时间,就有27个楼盘入市加推或开盘,那么对于购房者来说,你准备好要出手买房了么?

半岛购房俱乐部300余名成员参与调查:

楼市金三月,你准备出手了吗?

1.金三银四,您有购房计划吗?

有,最近打算出手 36%
没有,并不打算买房 20%
想买,要观望还不确定 44%

2.如果有购房计划,那你打算买新房还是二手房?

新房 43%
二手房 13%
无所谓,合适就行 44%

3.你打算在哪个区域置业?

市南区 14%
市北区 12%
原四方区 7%
李沧区 9%
崂山区 16%
城阳区 10%
西海岸 16%
蓝色硅谷 8%
其他区域 8%

4.你是因为什么原因买房?

刚需族自住 32%
有房需改善 34%
投资 19%
养老 15%

5.您打算购买多大的户型?

70平方米以下 10%
70平方米~80平方米 21%
90平方米~100平方米 32%
110平方米~120平方米 23%
130平方米~140平方米 9%
150平方米以上 5%

6.您的购房预算是多少?

100万元以下 39%
100万元~120万元 17%
120万元~140万元 16%
150万元~170万元 7%
170万元~190万元 9%
200万元以上 12%



半岛房产
微信公众号
“平方米M2”

市场 33盘春季入市,主城新盘加推成主旋律

据房天下平台集团数据监控中心不完全统计,2017年春季青岛楼市约33盘已确定加推或新盘首开计划,多数入市计划集中在3~4月份。

主城区房地产市场,一直以来都是青岛楼市的主战场,金三开发商们也适时加大了推盘力度。其中,市北区将有7个新楼盘加推,是青岛各区域中推盘力度最大的。具体来看,欢乐滨海城的温莎郡和城投琴海湾将有加推,可以满足购房者的

部分改善性需求;金科星辰和时基萃乡悦府、市北CBD青岛中央广场计划推的都是商铺;海尔世纪公馆3月份加推222套房源,户型区间在80~130平方米;晓港名城则要加推二期7号楼。李沧区越秀星汇蓝湾及伟东湖山美地3月份加推,后者全部为多层电梯洋房,主要以大户型为主。崂山区则有金地悦峰和中联依山伴城两个项目加推。

锐理数据山东区域总经理马光

明表示,虽然有诸多项目入市,但在全国大行情之下,青岛相比其他同等能级的二线城市去年涨幅并不高,还处于“相对价格洼地”。这就造成两方面影响,一是开发企业持续看好青岛市场,品牌企业陆续抢地,而土地供应又相对短缺,从而土地价格有上涨预期;二是投资需求依然在持续膨胀,包括青岛本地客户和外地客户。因此短期内供不应求局面仍难以缓解。

调查 八成受访者金三想买房,改善需求占三成

近期,本报房产全媒体中心微信公号“平方米M2”发起问卷调查,300余位受访者参与了问卷调查,数据显示,今年3~4月份,有36%的受访者有购房打算,且急于最近出手买房;44%的受访者有购房意向,但是还要观望市场和政策;20%的人没有购房打算。

其中,有43%的受访者还是希望购买新房,13%的人愿意购买二手房,44%的受访者认为没有绝对

的定位,只要合适,买新房、二手房都可以接受。

从数据可以看到,受访者购房打算比较分散,传统的主城区置业观念开始逐渐转向更远的区域。对于选择购房的区域,崂山区和西海岸是置业热门区域,均占16%。

对于购房族的调查中,数据显示,32%的受访者是刚需族,购房为自住;34%的受访者为改善房,

已经有了房子,需要改善一下居住环境;19%的受访者是投资房需求;15%的受访者是养老用房需求。从数据可以看到,刚需、改善仍占据购房市场的主体。

对于购买的户型上,从数据分析可以看到,90平方米~120平方米户型最受市场追捧。

在购房预算上,总房款在100万元以下的受访者占39%,成为调查中占据比例最多的。

购房者 春节后“闪电式”购房者渐增

对于持币购房的徐蕾来说,经历了2017年春节之后,更加坚定了购房的打算。“我很早就在李沧区买了一套二手房,当时是全款买的,现在准备结婚了,所以希望能改善一下。”徐蕾告诉记者,春节前就感觉房地产市场比较火,但是一直没有时间看房,所以错过了机会,现在趁着市场比较稳定,徐蕾开始马不停蹄地跑售楼部。

相对于徐蕾的慢节奏,吴先生购房的速度可谓是一场“闪电战”,“我当时看好了一套蓝色硅谷的房子,就是周末出去玩的时候,觉得那边环境还不错,投资价值也比较高,而且年底还有地铁通车,就立马交上了2万元的定金,房子总价是75万元,也能投资也可以以后养老,正好手里也有闲钱,一下子就定了。”吴

先生笑着说。“春节后到售楼处看房的是越来越多,不光是购房者着急买房了,售楼处这边也是特别忙活,准备加推,有时候一个楼或者半个楼都拿出来加推,价格上来说目前并没有太多的优惠,有时候推出户型、区位、楼层不太好的房源做特价房,一天可能就抢没了。”四流南路一处售楼处置业顾问告诉记者。

专家 已到行情下半场,投资需谨慎

“楼盘集中上市,对于购房者来说是一个好事,房源越多,购房者选择的余地就越大。个人分析认为,3月份成交量可能因为楼盘的集中入市,形成一个成交的‘小阳春’。”戴德梁行董事长张春雨认为。据介绍,去年的一轮房产热让不少市民对房产政策有所观望,尤其是关注房地产税的出台。张春雨分析认为,政策上的利空没有兑现,可能将在三月、四月份带来新一轮的利好。“还是建议购房者要果断出手,不要犹豫。”张春雨建议说。

平安好房运营总监张斌对于市场预期做出的分析,他认为,市场成

交易因春节等因素出现了一定下降,价格也相对回落,属于市场正常范围。虽然环比回落,但是同比仍有倍增,说明市场热度仍在。从目前各案场到访量看,还是保持较高水平,高档房产销售火热,规划新区更加抢眼。3月份将有近30个楼盘加推,供应短缺将会缓解,市场可能会出现量价齐升现象。

对于购房区域的选择,张春雨建议说:“对于涨幅过大的楼盘,还是应该比较慎重,建议选择价格洼地,比方说惜福镇、夏庄板块、蓝色硅谷板块、西海岸原胶南方向,当然还是主城区更好,但是主城区价格

已经涨上来了,对于投资的话,往郊区走,未来空间比较大一些。”

锐理数据山东区域总经理马光明表示,对于自住需求来说,还是那句话,什么时候买都可以,因为升值了也不会卖掉套现。但在当前行情下,已经被投资需求所淹没,很难挑选到心仪的房源。而对于投资客户来说,目前已经到了行情的下半场,随时会出台新的调控政策,投资时多注意规避风险,尽量选择产业和人口支撑强、泡沫小、自住需求旺盛的区域,这样的区域即使遇到严厉的调控政策,依然有大量刚需可以接盘。