

# 春节楼市有点冷

## 7天岛城新房仅成交22套，返乡置业潮不再

□半岛全媒体记者 江海峰

近年来，除了外出游玩，全家出动看房、选房，成为春节假期的时尚。据中指研究院，2022年春节期间，受整体市场环境的影响，全国重点监测城市市场情况均比较低。记者在探访岛城市场时也发现，与去年的热闹相比，今年春节期间虽然不少售楼处并未“打烊”，但总体访问量并不可观，成交更是寥寥无几。有业内人士分析，随着近期国家层面不少调控政策的放松，市场信心会逐渐恢复，但岛城楼市调整时间或会比较长。

## 数据：春节假期岛城新房成交22套，多为顺销产品

2022年春节假期，楼市成交活跃度一般，未及去年同期水平。据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022年春节假期重点15城（包括上海、重庆、深圳、广州、武汉、苏州、大连、宁波、福州、青岛、济南、温州、莆田、泰安、淮安）新房成交959套，创近5年春节成交新低，同比去年春节下跌42.1%。监测重点15城中，2022年春节假期一线城市新房成交同比上涨，二、三、四线城市成交均回落，其中三、四线城市同比跌幅超9成。

具体来看，一线城市中，上海表现脱颖而出，2022年春节假期新房成交505套，同比上涨超300%，春节期间上海多个售楼处不打烊，不少热门楼盘人潮涌动，加上近期以来信贷端出现放宽迹象，贷款审批和放款速度加快，上海楼市春节期间活跃度较高。深圳、广州春节期间新房分别成交98套和9套，同比下跌20.3%和84.5%。二线城市中，苏州新房成交94套，同比上涨27%，武汉新房成交81套，打破了前两年的零成交，其他城市均较去年呈现不同程度的回落，

其中，宁波、济南零成交，大连同比跌幅超8成。

再将目光放诸岛城。据诸葛找房数据研究中心整理，2022年春节假期期间新房成交22套，较2021年春节假期成交下滑33.3%。而中指监测数据显示，春节期间岛城没有新预售证上市，在售的产口以顺销为主，均为节前取得预售的产品，楼盘整体到访量表现一般，项目促销以新春折扣优惠、特价房源、返乡置业优惠补助等政策为主，市场表现相对冷静。

## 探访：岛城售楼处冰火两重天，主城热近郊冷

在记者去年的采访中，去年春节期间，岛城有30余个售楼处正常营业，且推出不少优惠政策。售楼处的到访量也不错，多的每天能到十几组，看房人群多以家庭为主，还有多个售楼处有假期成交的情况。

相形之下，今年岛城的售楼处显得有些冷清。多处楼盘售楼处处于歇业状态，只有部分开发商坚持“春节不打烊”，安排一些人员留守接待客户。记者在实地走访时发现，与平时差不多，各大售楼处呈现出“冰火两重天”的状态——热点区域和板块热度不减，近郊区域则十分冷清。

主城区的浮山后、崂山、老四方，西

海岸的灵山湾以及城阳的白云山板块，仍是比较热闹的区域。“初三以后就有不少家庭来看房，一天能接待五六组，人气不如去年高，实际只成交了1套房源。”老四方片区一项目的置业顾问说。浮山后一楼盘的置业顾问则告诉记者，春节假期期间，他们并无实际成交的楼盘。“主要是因为我们的房子总价相对较高。不少购房者看完房子后，还要做一些比较，并同家人商量。但前天我们就卖了一套新房，这个购房者就是春节假期来看的房。”

相形之下，老胶南、胶州、即墨等地一些比较偏远且配套相对不足的区域，售楼处却是冷冷清清。一位在胶州一楼盘工作的置业顾问告诉记者，今年春节受老家疫

情影响选择了留青过年，原本想能卖套房子，没想到足足在售楼处坐了好几天，只接待了两组客户，而且对方都是看看就走了。蓝谷片区一置业顾问则表示，自己所在的楼盘比较高端，面积段大多在140平米以上，总价比较高，受大环境影响，去年总体的销售状况不太好，春节期间更是零成交。“估计近半年情况难以好转，我在考虑要不要转行。”

同时，记者在采访中了解到，还有一些开发商在春节假期推出了线上买房服务，但成交量也寥寥无几。“我们项目春节期间推出了一个促销活动，买房总价最高可减20万元，只有线上咨询的，却没有实际成交。”老四方一楼盘置业顾问说。

## 业内：“房住不炒”基调不变，楼市回暖尚需较长时间

针对今年春节期间的市场，岛城楼市分析专家张斌表示，虽然近期楼市频出一些宽松政策，但“房住不炒”的主基调仍然未变。这就决定了市场的预期不会有根本性的转变，购房者的观望情绪也仍将会比较浓厚。“相较于一些比较敏感的一线城市而言，岛城楼市向来有个较长的反应期。一般一些一线城市楼市慢慢热一段时间，我们的市场才会跟进。所以岛城楼市的真正回暖，尚需要一段较长的时间。”张斌说。

卓易数据高级市场分析师王玟琳则认为，随着近期国家层面以及信贷政策的一些积极信号的释放，岛城市场有了一些态度的积极转变。但由于实质性的政策并未落地，购房者多数仍在观望。“预计今年三四月份，会有小范围的一股购房热。但整体市场回暖，预计要到下半年。”王玟琳说。

## 变化：返乡置业潮不再，购房者观望情绪浓厚

去年春节期间，记者走访各大售楼处时发现，看房买房的多数是以家庭为单位，且返乡置业的情况不在少数。但今年春节期间，受就地过年等因素的影响，返乡置业潮明显已不再。

2月15日，记者在李沧区一楼盘碰到了正在看房的徐先生。他告诉记

者，自己常年在青岛工作，妻子和一对儿女则在青岛生活。原本前几年他打算在北京买套房子，把一家人接过去生活，但考虑到生活成本，最终还是决定返乡置业。“所以今年春节才回来买房。但是走了几个售楼处，人气都不高，我就有些泄气。妻子也说再等等吧，说不定过段时间还会有好政策。所

以就打算五一回来再说。”

市北区一楼盘的营销总监表示，以往每年春节期间会有一拨返乡置业潮，主要是一些在一线城市打拼多年的刚需置业者，会选择在这时看房买房。但今年，这类人群并不多，即使来看房，也多数意兴阑珊。“主要还是受大环境影响。”



扫码关注半岛  
验房小程序。