



□半岛全媒体记者 高勇男

刚刚过去的一周，青岛楼市最热议的话题毫无疑问是“603”政策。6月3日，城阳、高新区和西海岸全面取消限购，市内四区限购以及非青岛户籍买房放松，原“418”政策告一段落。系列政策是因区施策、按需施策、因实施策有针对性有必要地精细化调控，主基调依旧是“房住不炒”，以适度调整优化的房地产政策促进房地产市场平稳健康发展。

今年4月底，国家有关部门召开会议，在房地产方面，会议强调：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。”从大背景来看，“603”政策的出台是对“完善房地产政策”的回应；从出台时间点上来看，恰逢房企半年冲刺，可在一定程度上刺激楼市信心重建，同时也为后续批次的土地供应“打前站”。



城阳已成为刚需刚改群体的首选区域之一。 王会东 摄

## 放开的限购，放不下的观望

### 端午假期青岛新建商品住宅成交412套，“603”政策重在去存量



#### >>>因区施策重去化 城阳、高新商品住宅去化周期均超过20个月

6月2日，城阳区发布通知，在城阳区取得新建商业用房或办公用房的合法产权房屋人员(含办理新建商品房合同网签备案)，可按“一房一户”原则，申请本人及近亲属依次在城镇近亲属家庭户、房屋所在地城镇社区集体户落户。政策有效期至2023年5月31日。

6月3日，城阳区住房和城乡建设管理局发布通知，全面取消住房限购政策。青岛高新区管委建设部发布通知，全面取消住房限购政策。

6月3日夜间，青岛市住房和城乡建设局发布消息，再次明确调整住房限购区域范围，住房限购区域由市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区(含高新区)调整为市南区、市北区、李沧区、崂山区除王哥庄街道以外区域(以下简称“中心城区”)，将黄岛区、城阳区(含高新区)、崂山区王哥庄街道调出限购区域，从而利于中心城区需求外溢，缓解中心城区房价上涨压力，同时缓解非限购区域房价下行压力。同时明确在中心城区内优化非本市户籍居民家庭购房条件，支持改善性住房需求。综合适度调整优化旨在增加市场供给，化解供需矛盾，增加市场活跃度，保持和促进全市房价总体稳定。

而以政策激励释放更多购房需求的背后，是房地产存量时代下的去库存和人口吸入压力。

毋庸置疑，房地产市场的存量时代已然到来。而除土地外，在存量时代，决定未

来楼市走向的关键还是城市发展和人口增量，城阳楼市急需更有利的政策激励与人口增量。卓易数据统计显示，从狭义库存来看，西海岸、城阳区和高新区仅商品住宅去化周期均超过20个月，而合理的去化周期在6~18个月。一旦流速变慢，造成的风险将更大。

#### >>>观望情绪依然在 市场反响趋淡然，楼市窗口期有待检验

去化压力固然是较大的，但具体到城阳区，我们同时应该看到，城阳楼市早已不是“全面开花”，而是“重点聚焦”。目前来看，城阳在售楼盘主要集中在白云山片区、夏庄和流亭，而从区位、交通及医疗教育商业配套等综合刚需因素考量，第一梯队的主力楼盘优势十分明显，呈现出“强者恒强”的态势。城阳楼市的未来已不仅仅是去存量这样一个简单的命题。

“603”政策出台后，记者在与多家房企操盘人员沟通中发现，大家对于新政的反应还是比较淡然的，而从到访量和成交来看，观望情绪依然存在，“松绑”信号已然落地的情况下，很多购房者一边在摸着收紧的“钱袋子”，一边在期待着更大利好的出现。卓易数据统计显示，6月3日~5日端午假期期间，青岛新建商品住宅成交412套，单日成交量与新政出台前几天对比，并没有明显的上浮波动，楼市窗口期有待进一步检验。

其实，从2020年年底，真正支撑城阳楼市的人才共有产权住房政策。与限购与否相比，人才共有产权住房政策虽然让参与企业背负了较大的压力，但却能真切解决购房者所关心的首付问题，缓解贷款与还款压力，且该政策在执行过程中“加码”。但在今年3月31日，该政策按下了“暂停键”。目前来看，市场和购房者更为期待的是与人才共有产权住房政策同等效应政策的出台，这要比放开限购来的“实惠”。

时间	套数	面积(m <sup>2</sup> )
2022/06/05	133	15187
2022/06/04	147	16973
2022/06/03	132	15410
2022/06/02	323	38368
2022/06/01	208	25266
2022/05/31	561	70855
2022/05/30	597	72590

上周青岛新建商品住宅每日成交情况。数据来源 卓易数据

—2022年1月-5月— 青岛各区域商品房销售情况					
区域	套数	销售面积(万m <sup>2</sup> )	销售总金额(亿)	商品房去化周期	住宅去化周期
青岛市	44336	518.06	742.75	27	21
市南区	105	1.84	13.05	78	24
市北区	2544	24.73	64.00	25	13
李沧区	1341	15.84	39.01	21	13
崂山区	1260	20.19	91.76	27	25
城阳区	6831	86.29	115.79	24	20
高新区	2481	25.50	32.59	39	22
黄岛区	2235	25.97	43.26	38	27
胶南市	8862	91.34	124.64	28	20
即墨区	6681	75.98	91.35	28	21
胶州市	8002	101.26	90.66	20	19
平度市	2357	26.80	21.12	33	27
莱西市	1637	22.31	15.52	32	28

商品住宅去化周期普遍超过20个月。

责编 赵君瑶  
美编 郑艳  
审读 李明阳

#### >>>刚需刚改成中坚 房地产存量时代，购房选择空间被压缩

卓易数据统计显示，5月青岛新建商品房成交11868套，成交总面积136.62万m<sup>2</sup>，成交总金额185亿。环比4月分别上涨50.9%，45.5%和28.6%；同比分别下降4.8%，5.8%和16.8%。1-5月新建商品房成交44336套，成交面积518.06万m<sup>2</sup>，成交总金额742.75亿，同比分别下降23.95%，23.9%和27.1%。在房地产市场持续下行、“房住不炒”持续强化的当下，刚需和改善型购房群体已成为楼市的中坚力量。而在土地市场表现不够积极的背景下，刚需刚改购房者的选择空间也在不断被压缩，指向性更明显，聚焦性更突出，性价比是关键。而从以往成交数据来看，城阳也已成

为刚需刚改群体的首选区域之一。限购放开后，中心城区购房者的选择度也变得更加自由些。从目前城阳楼盘主要在售区域来看，白云山片区的交通区位优势明显，且综合配套尤其是教育配套十分抢眼，中国科学院大学(青岛)附属学校、白云山学校、荟城小学、育才小学、城阳实验中学东部校区、白云山幼儿园等集结，在城阳“十四五”规划中，白云山片区也将被打为新兴产业与新型社区产城融合生态小镇；夏庄片区因靠近传统主城区，率先接受人口外溢；流亭尤其是未来之城片区发展概念突出，虽然相关规划尚未完全落地，但仍吸引不少购房者的关注。控风险、稳发展、促消费，在“房住不炒”大原则下，限购放开后更多的主动性和积极性将被合理释放，刚需和改善型购房群体可以考虑多方考量后针对性出手。