

## 青岛楼市上半年答卷

新房成交量与去年同期不相上下，市场分化明显，不少项目未完成上半年任务

□半岛全媒体记者 江海峰

2022年上半年行将结束，各大房企也将提交半年答卷。纵观上半年的新房市场，前4个月基本处于低潮期，随着政策端的不断刺激，5月和6月的市场迎来两波成交小高潮。按截至6月28日的数据来看，整个上半年的新房成交量基本可以达到与去年同期持平的状态。而在市场端，记者实地调查发现，主城区和近郊仍分化明显，高端产品仍是“香饽饽”。业内人士认为，下半年刚需和改善类人群，仍将是成交的重点人群，整体呈现向好的态势。

### 数据：上半年先抑后扬，6月成交量激增

从数据来看，今年上半年的新房市场呈先抑后扬的态势。据卓易数据统计，今年1~6月，岛城新建商品房的月成交量分别为8490套、5098套、10660套、7044套、11868套和26242套（6月数据截至6月28日）。卓易数据高级市场分析师王玟琳表示，从目前来看，截至6月28日上半年数据与去年同期相比尚有一两千套的差距，但按照6月底的日网签量近千套来预估，今年上半年的新房成交量或能与去年同期持平。

总体来看，1月和2月是传统的销售淡季，因此成交量并不高；3月受疫情影响，市场出现倒春寒，一直到4月也没有太大变化，“金三银四”双双爽约；4月底至今连续出台的诸如限购部分解除、利率不断下调、公积金贷款额度提升等政策，在一定程度上刺激了市场，导致“红五月”的出现，6月又因房企冲刺半年任务，市场极度积极，尤其是6月下旬各区域表现强劲，成交量激增。

那么，目前市场上什么产品比较受欢迎？从成交热盘来分析，主城区大面积段、高单价、高总价的高端产品备受青睐。比如崂山区的鲁信海曙云霞、佳源华府、大云谷金茂府、海信君澜、银丰玖玺城，市北区的金地华章，市南区的国信海天中心，李沧区的绿城理想之城等，成交的住宅产品中，套均面积在120平方米以上的居多，总价在500万元以上的产品居多，有的基本套总价过亿元。

从房企来看，今年上半年，本土房企因此前拿地积极，表现不俗。海信地产、

青特置业、和达集团、鲁信置业、天一仁和、君一控股等成交金额都十分亮眼，几乎占据前10名房企的半壁江山。

### 市场：不少项目未完成任

务，主城区成交稳定

从卓易数据的统计情况来看，6月份的市场活跃度十分高，成交量激增。近日，记者走访和联系了主城区、西海岸、城阳、即墨及胶州多个楼盘的置业顾问以及贝壳找房旗下多个带看新房的门店经纪人，了解到，无论是从全市还是从各个区市来看，市场分化均比较明显。

从全市总体来看主城区各项目的到访量和成交量相对比较稳定，且于5月、6月份有明显提升。老四方一楼盘的置业顾问告诉记者，自己所在片区集中了多个刚需项目，销售单价基本在20000元/平方米左右，且户型相对较小，总价在200万元以下的产品居多，是不少刚需置业者的首选区域。“自5月起，市场逐渐热了起来，售楼处的到访量也有显著提升，尤其是6月份，到访量又提升了30%左右。来的购房者多数比较关注房贷利率能做到多低，首付比例会否降低。我们项目上半年定的任务，大概完成了60%，周边几个项目也差不多吧。”上述置业顾问说。

浮山后一楼盘的置业顾问表示，自己所在楼盘近期到访量和成交量有相对明显的提升，住宅产品的实际成交价格跟去年同类产品相比差不多。近期市场热度提升了，他们取消了部分优惠政策。“纵观到访客户，观望的还是居多，实际购房的占少数。感觉现在大家买房比较理性，除了关注产品力、品牌外，更多会关注市场动态。”上述置业顾问说。

“据我所知，周边大部分项目上半年的任务完成率基本在50%~60%。主要是1月、2月适逢春节，3月、4月市场因疫情受挫，光靠5月、6月份的拉动，力量还是有点弱。但能看出来，各房企都在铆足了劲冲量，尤其像西海岸库存量相对较大的区域，楼盘的优惠力度还是很大的。”西海岸一楼盘的营销负责人告诉记者，5月周边市场确实挺热，但到了6月热度有所下降，不少购房者还在翘首以待更多的政策端消息，因此观望情

绪仍较浓厚。

城阳、胶州、即墨不少区域楼盘的置业顾问也表示，市场热度虽有所恢复，但总体没有到很热的时候。一些偏远一些、配套不足的区域，去化仍然很难。“其实现在我们也在等更多更好的消息刺激市场。”上述置业顾问说。

### 购房者：情绪微妙，或急于入市或仍观望

采访过程中记者了解到，多轮楼市刺激政策发布之后，购房者情绪也有了微妙的变化。一方面，着急买房但此前没有购房资格或资金相对紧张的群体，近期开始出手。今年26岁的孙先生是外地户口，城阳限购一解除，他第一时间跑到售楼处看房。“我的预算是180万元以内、100平方米左右新房，目前正在看房，想赶紧定下来。”孙先生说。

第二种购房人群，则是不太着急买房、换房，还想多省点钱的，他们的观望情绪依然比较浓厚。比如市民刘先生自2020年就想换房。当时受疫情影响以及市场不明朗，一直在观望。2021年至2022年春节前，青岛外围多数楼盘价格出现了下调，他也迟迟没有行动。“现在青岛各种政策接连出台，我就更不着急了，再等等。”采访过程中记者发现，和刘先生想法相似的购房者不在少数。

### 业内：青岛楼市仍供大于求，回温尚需时间

对此，青岛房产网红天团特邀专家张斌表示，近期几轮政策可能会一定程度刺激观望市场的客户，实现楼市稳中有涨，但对于投资和没有购房意向的群体来说，并不会有多大影响，因此未来房价不炒仍然是楼市的主基调。“从全国范围来看，青岛楼市政策始终比较稳健，此次限购取消也只是达到了全国平均水平。实际上，青岛的西海岸和城阳区本身的购房门槛相对较低，其中，城阳区的购房需求已经在之前的共有产权政策中得到了释放，从市场现状来分析，目前青岛的楼市依然是供大于求的，所以还需要较长时间来消化库存。”张斌说。

青岛房产网红天团特邀专家、卓易数据高级市场分析师王玟琳表示，目前虽然新房成交量有较大提升，但受限于多数区域库存量较大，还需要更多的市场能量来去化库存。但整个市场仍有一部分人持观望态度。“因此我觉得，刺激性的政策可能还会继续出台，但青岛整体市场热度起来还需要较长时间。按以往规律，一线城市热度起来半年以后，青岛市场才会慢慢热起来，而目前一线城市尚未起势，青岛仍需时间。预计下半年，市场会持续向好。”王玟琳说。

