

# 年末小翘尾 2022 青岛新房成交 15.4 万套

2023年初政策利好再现 业内表示新一年房企探索新发展模式、寻找新路径势在必行

## 楼市观察

岁末楼市走出翘尾行情,给2023年青岛楼市的表现留足了期待和想象的空间。新的一年,购房者对于收入预期、置业信心等的修复都需时间。在政策托底下,市场能否完成从政策底到市场底的华丽转身,值得期待。

### 2022最后一月成交环比上涨

2022楼市落幕,最后一次“月考”成绩单应声而出。

据锐理青岛发布数据,12月商品房市场新增7600套,约110.4万平方米,面积环比上涨48%;销售9774套,约122.2万平方米,面积环比上涨57%;成交均价17045元/平方米,环比上涨10%。截至2022年12月末,全市商品房存量3357万平方米,去化周期升至31个月。

把住宅市场从商品房市场分离出来看,12月份全市商品住宅市场新增6625套,约99.4万平方米,面积环比上涨79%;销售8182套,约103.4万平方米,面积环比上涨66%,成交均价17739元/平方米,环比上涨7%。截至2022年12月末,住宅市场存量为1831万平方米,去化周期为22个月。

从成交单价、成交总价和成交面积来看,2022年12月份住宅市场,8000—10000元/平方米之间单价段成交较集中,占比21%;从成交总价来看,90—120万总价段成交量最大,占比21%,其次为70—90万及120—150万总价段,占比15%;从成交面积来看,2022年12月110—130平方米面积段为供销主力,110—130平方米面积段产品存量亦最大,90—110平方米及110—130平方米面积段去化周期最短。

从加推规模来看,2022年12月全市共6个住宅项目开盘,共推出998套房源,去化306套,去化率31%。2022年12月鲁信有邻花园项目居新增、成交面积双首位,鲁信置业销售总金额排名第一。

### 上扬曲线能否延续有待观察

根据青岛网上房地产数据统计,2022年青岛全市新房共计成交154793套,同比2021年新房成交量151825套,微涨了2%左右。锐理青岛的数据分析显示,在供给端,2022年全市商品房新增供应1136万平方米,同比下降33.2%;在需求端,商品房成交1540万平方米,同比下降6.3%,成交均价14864元/平方米,同比下降0.7%,成交金额2290亿元,同比下降5.6%,成交套数12.7万套,同比减少10.9%。

根据国家统计局最新统计数据,2022年1—11月份,全国商品房销售面积121250万平方米,同比下降23.3%,其中住宅销售面积下降26.2%。商品房销售额118648亿元,下降26.6%,其中住宅销售额下降28.4%。

对照青岛楼市全年成绩单中的销售面积和销售额指标,青岛商品房市场和住宅市场的表现远在均线上。虽然以绝对值的维度来考量,2022年12月青岛楼市的表现,在全年12个月只能算中游水平,但难能可贵的是,最后一次“月考”以大幅环比上涨翘尾行情告终,为年末青岛楼市走出了一波上扬曲线,也给2023年青岛楼市的表现留足了期待和想象的空间。

本报楼市观察员戚晓东认为,青岛楼市出现年末翘尾与取消限购、央行降息、公积金政策调整等一系列松绑政策密切相关,加上各大楼盘年底冲任务降价跑量、集中网签等原因,购房者的心理预期和刚需再次获得释放。但从短期内来看,当前楼市仍然是调整期,市场基本面并没有明显改变,“去库

存”仍然为市场主旋律,这个基调并不会因事件驱动的局部成交量回升而明显改变。因此,年末楼市的上扬曲线持续性有待观察。但随着政策端进一步托底,“市场底”有望在今年显现。

### “政策市”助力楼市企稳回升

“政策市”是2022年青岛楼市的一大关键词,市场的起伏波动与楼市的提振政策“正相关”。回顾2022年的青岛楼市,从中央到地方都频繁释放积极信号,从支持需求端到支持供给端,政策覆盖面和支持力度不断加大。在“因城施策”的指引下,房地产市场预期持续改善,2023年的青岛楼市将走出怎样的轨迹?探底、回升或是答案。

2023年的青岛楼市,从提振政策中开启新一轮的周期,央行、银保监会在新年伊始便打响了稳楼市“第一枪”。

1月5日,中国人民银行网站消息,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

此次政策实际上是对2022年房贷利率下限政策的延续。2022年5月央行明确房贷利率下限为“LPR减20个基点”。2022年9月则在《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》中明确,对于2022年6—8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市可突破“LPR减20个基点”的下限,但该政策有效期为2022年12月底。所以此次发文,实际上是对2022年既有的两个政策的修正或细化,说明2023年要继续落实降房贷,允许部分城市突破利率下限等操作。

业内解读,住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整,有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况,“因城施策”用足用好政策工具箱,更好地支持刚性住房需求,形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

“央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,充分体现了一个重要思路,即2023年信贷政策要继续宽松,尤

其是对刚需购房进行支持。”青岛中指研究院总经理袁彬彬表示,不难看出,2023年房地产政策核心逻辑在于:一是给予房企融资支持,支持房企债务展期,缓解资金压力,稳定市场主体预期;二是为个人购房信贷提供支持,带动市场销售恢复;三是“保交楼”,解决期房交付问题,提振市场情绪,稳住购房者信心。

展望2023年,他认为,“稳”将是房地产市场关键词。2023年政策面将重点引导房地产行业尽快实现软着陆,并带动商品房销量、房地产投资以及土地市场先后企稳回暖。大量的改善性自住需求,可能在未来释放。同时,对包括房地产开发在内的各项经济活动支持性政策持续出台,且按揭贷款利率处于历史低位,加之2023年的春节来得相对较早,春节期间结束较早,房地产市场有望在今年从政策底走向市场底。“即便市场走出回暖行情,企业发展也不可能再走老路,探索新发展模式、寻找新路径势在必行。房企竞争将逐步摈弃追求规模扩张的传统发展模式,更加重视有质量的增长,通过提升产品力与服务力提升自身的核心竞争力,追求长期主义的发展观将更加顺应行业发展趋势。”

吕蕾

## 青岛日报公益验房团

66988557

### 报名方式:

1. 关注“青岛日报楼市”微信公众号,点击下方“验房”栏目进入“验房报名”页面填写报名信息。
2. 加入青岛日报公益验房群,群内报名。
3. 更多问题拨打验房热线66988557。

青岛日报现推出公益验房栏目,我们将筛选有代表性的房源,由岛城专业监理机构为市民的房屋“体检”。

入选业主可获得:1.全程免费验房服务;2.专业验房报告。



## 楼市资讯

广州西安等13城

### 松绑二手房指导价政策

近日,广州市传出取消二手房指导价的消息,引发市场关注。房产中介平台App上,广州地区房源主页官方指导价并未显示,以挂牌价展示。

据悉,二手房指导价也称二手房交易参考价,主要通过控制挂牌价格、限制贷款额度等方式,抑制投机投资,稳定市场交易。

从广州二手房市场情况来看,近三个月以来,广州二手房价格指数环比分别下跌0.6%、0.7%、0.6%,在一线城市中跌幅最大。其中,部分楼盘的实际成交价格已经跌穿了指导价。同时,广州二手房挂牌量迅速攀升,已超过12万套,创历史新高。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受采访时表示,无论出于稳预期、稳房价的目的,还是稳定房地产销售和扭转预期转弱的目的,取消二手房指导价都有一定的作用和意义。

“现在,指导价的存在对于业已过快下滑的二手房房价,以及处于下行通道中的商品房交易量,可能是加剧恶化的一个因素。因此,在楼市的主题转向稳定、扩内需、防风险并重时,二手房指导价在一些城市中逐步退出也在情理之中。”李宇嘉说。

值得关注的是,据统计,去年以来全国共有15个城市推行了二手房指导价,目前除了广州,取消该政策的城市已超过12个,包括北京、西安、成都、宁波、绍兴、三亚、东莞、金华、温州、合肥、衢州和无锡。作为房地产市场的重要组成部分,取消二手房指导价透露出了怎样的信号?

“事实上,受疫情等因素共同影响,多个城市的房地产市场已经受到了冲击,需要快速恢复以提振市场信心。同时,从整个行业大环境来看,取消二手房指导价也是促进房地产脱离低迷的正向信号。”同策研究院资深分析师肖云祥表示,因此一些城市在此阶段取消二手房指导价,不仅传递出提升当地二手房市场活跃度的信号,同时也会带动新房市场,并对周边的城市重塑房地产市场信心有一定的正向带动作用。

“对于大多数城市而言,二手房指导价政策是一个阶段性调控政策,随着市场的变化和需要,部分城市已经取消或是调整了二手房指导价政策,比如上海‘核验价’已经有所回升,深圳二手房指导价也已经调整。相信随着市场回升诉求进一步增高,未来会有更多的城市根据自身市场需要,调整或取消二手房指导价政策。”肖云祥称。

李宇嘉认为,包括上海、东莞、西安等城市在内,取消二手房指导价的目的是一样的,大多是为了提振市场预期,恢复信心。其可能起到的效果还要与近期推出的一些“因城施策”的如松绑限购政策、调整认房认贷标准、降低税费等一揽子措施结合起来看。

宗和

## 讲文明 树新风 公益广告

# 净化未成年人成长环境

# 为未成年人成长撑起一片蓝天



文明青岛官方微信



中共青岛市委宣传部

青岛市文明办