

紧盯“金九银十” 市区37盘计划加推

新房主打改善 二手房承接刚需 加推楼盘纯新盘占比约57%

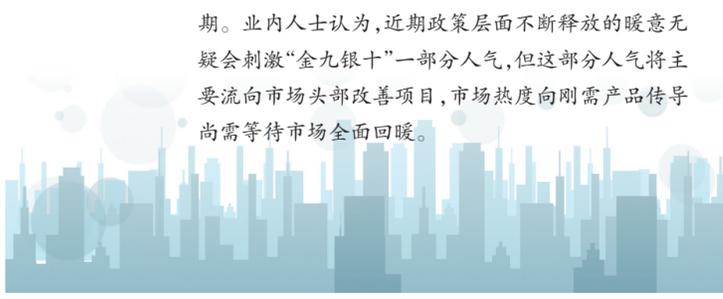
囤货式“推新”主打改善

临近“金九银十”，有购房者仍在观望，也有购房者果断出手。购房者的不同心态，折射出市场供求关系变化以及叠加政策优化调整下的房地产市场走势。尽管市场整体热度不尽如人意，但热门板块的楼盘关注度依然很高，比如崂山张村河片区、李沧世园会片区、城阳中心片区。在楼市全面回暖之前，人气将高度集中在关注度与性价比皆高的优质项目中，各楼盘之间的竞争程度从土拍就能直接看出，青岛楼市的两极分化越来越严重。

不久前，城阳崇阳路以北小北曲地块线上拍卖，引来万科、银丰、龙湖、金地、华润、绿城、保利、招商、才高、天一、北京城建等28家房企火拼31轮，触发熔断价格转入线下竞拍，最终由银丰于线下竞拍环节斩获，成交楼面地价6647元/平方米，成交总价2.85亿元。青岛土拍中所有的熔断地块，以市区居多。城阳这次出现为数不多的熔断地块，而且参与的竞买人远远多于此前的张村河046地块。这也不难看出，楼市竞争越来越激烈，开发商不再只是盯着市区，好位置的地块都想提前抢占。

楼盘之间的这种比拼状态也延伸到了产品供给端。据房天下不完全统计，6月份，青岛共有19个新盘入市；7月份开盘19个项目；进入8月，青岛市区有37盘计划推盘或首开，拉满“金九银十”备战氛围。

记者梳理发现，在所有上新的项目中，主要呈现两大特点，首先是纯新盘占比较大，在37个楼盘项目中，纯新盘有21个，占比约57%。这其中不乏重量级的产品，例如欢乐滨海城板块中信泰富开发的青岛滨海国际中心，城阳中心地块的纯新盘云玺雅颂，还有西海岸海信君悦、唐岛湾君汇等项目。主城区也有重量级项目亮相。位于崂山的海信海德山庄计划8月开售，而位于金家岭片区的银丰玖玺营销中心计划在8月开放。在改善型住宅项目中，这两个都是“金字塔尖”级别的存在。另外，加推项目中也不乏畅销楼盘，崂山壹号院计划推出精装大平层，和达智慧生态城和和达山语城双盘8月也有推新计划。东李板块昆仑天麓湾、融海启城、森林公园，同样也选择在8月加推。整个“金九银十”新房市场将不乏改善型项目的身影。



二手房成刚需聚集地

相较于新房市场紧盯“金九银十”窗口期的顺势加推，近期二手房市场的格局则更为微妙。不同于新房市场主打改善需求，近期地铁房和低价的二手房房源备受刚需购房者青睐，李沧区和城阳区则成为这类房源的聚集地。

记者采访了解到，目前李沧二手房市场主打地铁房源。李沧中部区域、沧口板块当下挂牌的二手房，不少是距离地铁站500米以内的，这类房源深受青岛主城区办公刚需族的喜爱，其中不乏房龄在5-6年的次新房，即便是对房源要求相对苛刻的婚房族，也能轻松淘到合适的房源。东李板块，则有不少居住环境优美、山景房、河景房，其中不乏90平方米以内的中小户型，符合刚需置业者的购房需求。从李沧热点二手房板块价格方面来看，沧口15年以上房龄房源报价在1.3-1.8万元/平方米，也有不少建成时间低于7年的小区紧跟其上，价格稳定在2万元左右；东李片区二手房均价在1.6-2.5万元/平方米左右；李沧中心区域，二手房报价多在1.8-2.4万元/平方米区间。

城阳区区域二手房更多的优势是体现在价格方面，总价150万元乃至120万元以内可选择二手房范围较大。不少预算有限，但需要购买面积80平方米或90平方米以上房源的刚需族，会选择到城阳购二手房。从城

楼市一直牵动着购房者的神经。今年以来，楼市经历阶段性调整，一季度前期积压的购房需求集中释放，市场有所改善，二季度市场回归常态化运行。每年9、10月份都是房地产市场较为重要的时间窗口期。业内人士认为，近期政策层面不断释放的暖意无疑会刺激“金九银十”一部分人气，但这部分人气将主要流向市场头部改善项目，市场热度向刚需产品传导尚需等待市场全面回暖。

阳热点二手房板块来看，目前北曲商圈二手房均价在1.5-1.9万元/平方米区间，房龄在5-20年左右的小区均有二手房源可选择，户型面积涵盖70-160平方米二居、三居、四居室；世纪公园板块二手房均价1.4-1.8万元/平方米区间；白沙河女姑板块报价多在1.2-1.5万元/平方米区间。

链家地产商圈经理赵加强表示，当下在李沧和城阳选择二手房的置业者，恰恰是青岛楼市两类主要的刚需置业群体，一种是经济实力较强侧重通勤的婚房置业者，第二种则是侧重居住面积但预算有限的换房族，这两类群体共性是都对入住时限有明确要求，二手房即买即住的便捷性迎合了他们的诉求。未来几年随着更多新建房源满足二手房销售条件，挂牌进入二手房市场，李沧和城阳有接棒市北，承接青岛主城区刚需及改善二手房需求的潜力和实力。

置业买房把握好“窗口期”

“金九银十”即将到来，在相对平静的市

场行情下，楼市会以怎样的方式予以反馈？

多数业内人士坦言，在政策环境进一步转暖的前提下，预计今年的“金九银十”可以看到人气转化为成交量。但由于总需求有限，在一段时间内楼市的成交量可能波动较大，同时价格小幅震荡。就目前市场来看，浮山后、东李、张村河等热门片区，无论是价格还是销量都稳步增长。由此可见，“金九银十”的热闹场面也许不会大范围出现，但在热门区域，依然存在较大的可能性。当下，青岛城市开发由增量建设转向存量提质，城市中心的资源价值将得到进一步提升。长期看，占据资源优势的城市中心既满足当下品质居住需求，又提升未来价值增长的信心，必定会吸引越来越多的置业人群。

本报楼市观察员李鹏飞认为，楼市的顶层逻辑是供求关系。在不同阶段，存在不同影响供求关系的因素。有些政策是影响供应层面的，有些是影响需求层面的。政策“工具箱”在放宽购房条件、降低首付比例、下调居民存量房贷利率等方面都还有较大潜力可挖。对于有切实住房需求的购房者来说，这个时候不妨多看看房，在政策利好尘埃落定之后才能抢得先机。同时，伴随着市场回暖与刚需的释放，当前楼市由改善项目主导的分化格局可能有所收敛，市场热度将向刚需产品传导，因此建议刚需置业者早做准备。

吕蕾

青岛日报公益验房网

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网，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。

青岛日报 楼市公众号



个人住房贷款加权平均利率处于历史低位

中国人民银行8月17日发布《2023年第二季度中国货币政策执行报告》，报告显示，总体来看，今年以来货币政策保持前瞻性、有效性、可持续性，根据形势变化合理把握节奏和力度，为经济回升向好创造了良好的货币金融环境。

具体来看，货币信贷保持合理增长，上半年新增人民币贷款15.7万亿元，同比多增2.0万亿元；6月末人民币贷款、广义货币(M2)、社会融资规模存量同比分别增长11.3%、11.3%和9.0%。信贷结构持续优化，6月末普惠小微贷款和制造业中长期贷款余额同比分别增长26.1%和40.3%。贷款利率明显下行，6月新发放企业贷款、个人住房贷款加权平均利率分别为3.95%、4.11%，较去年同期分别低0.21个百分点，处于历史低位。人民币汇率双向浮动，人民币对美元汇率5月破7元，7月份又升值1.3%，结售汇行为理性有序，市场预期基本稳定。

1-7月销量前三区市揭晓 西海岸新区位列第一

据克而瑞青岛统计，今年1至7月青岛各市区商品房总成交面积820.4万平方米，总成交金额1349.15亿元。其中西海岸新区、城阳区及即墨区为1-7月销量前三。西海岸新区依旧领先，1-7月商品房总销售面积达到221.16万平方米，占1-7月青岛市商品房总销售面积的27%；西海岸新区销售金额达到350.37亿元，占1-7月青岛市商品房总销售金额的26%；销量第二的城阳区，销售面积130.86万平方米，占全市1-7月销售面积约16%；销售金额196亿元，占1-7月总销售金额的14.53%；即墨区排在第三，1-7月销售面积129.3万平方米，占1-7月青岛商品房总销售面积的15.76%；销售金额159亿元，占1-7月总销售金额的11.8%。西海岸新区、城阳区及即墨区三区1-7月商品房销量面积之和占比全市58.76%。

1年期贷款市场报价利率最新下调至3.45%

8月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新贷款市场报价利率(LPR)为：1年期品种报3.45%，较上一期下降10个基点；5年期以上品种报4.20%，与前一期持平。 宗和



共筑卓越人生

卓越·蔚蓝群岛 | 泮樾

河海之上 天赋佳境

人生跃级 值选晋阶红盘

A NATURAL BEAUTY ABOVE THE RIVER AND SEA LIFE JUMP VALUE SELECTION ADVANCED RED PLATE

约2.5公里河海生活

89-143m² 迭代美宅 争藏从速



VIP: 0532 | 8702 7777 青岛·城阳·白沙河与墨水河交汇处

本资料所载涉宣传内容，仅供参考，不作为任何要约或承诺。具体以政府审批通过的规划文件及商品房买卖合同为准。本宣传资料制作时间为2023年8月，本公司有权对宣传内容进行修改、调整，敬请留意最新宣传材料。学校情况请以政府规定为准。不承诺升学事宜。交房标准请参考《银行甲三(2022)1236号》。开发商：卓越置业集团(青岛)有限公司。