

银十首周新房成交超金九全月

利好政策密集出台催热楼市 国庆假期部分楼盘到访客户明显增加



调整住房限购政策、央行官宣降低存量房贷利率、二套房贷首付降至15%……连日来，楼市各项利好政策频出。在密集政策刺激下，青岛楼市走势如何？记者走访青岛部分楼盘看到，到访客户明显增加。来自贝壳找房青岛站的数据显示，银十首周新房成交量超金九全月。



房企假期组织开展丰富活动。

▶▶▶现场

售楼处“火”了起来

停车场爆满，售楼处临时加椅子，成交火热……国庆假期期间，多家开发商在推出折扣优惠、购房大礼包等多种优惠政策的同时，结合国庆假期，推出了一系列丰富多彩的创意活动，为购房者提供实实在在的实惠，市场的反应也十分热烈。作为我市高端住宅市场的代表之一，银丰玖玺城·珺府近日开放了样板级实景园区，国庆假期吸引了很多置业者的关注。购房者王先生表示：“样板间看起来很不错，位置也优越，我和家人都很喜欢。”据了解，玖玺城项目实体样板间均已开放，为实景准现房发售状态。项目国庆假期人流量增加明显，成交量提升明显。

同样火爆的还有位于张村河片区的鲁信有邻项目，记者探访时，售楼处内人头攒动。该项目结合自身特色，推出了一系列丰富的活动，亮点与活动相结合，提升了购房者的兴趣，促进了成交量提升。

海信璟悦推出优惠。据工作人员介绍，国庆假期日均到访量200余组，展现了强劲的市场吸引力。“日均接待的客户人数比平时多了好几倍，很多客户是带着家人一起来看，停车场爆满，售楼处客户太多，很多人没有位置坐，物业紧急加椅子。”海信璟悦项目置业顾问表示，国庆假期客户到访量大，很多人对社区环境和配套设施表示满意，成交情况也有明显提升。成交量大增，购房者入市的脚步也快了。“不少以前看过房，在观望的买家，现在过来售楼处直接下定，相当高效。”张先生是海信的老业主，这次改善房屋再次选择海信。“我觉得环境和品质都很好，物业服务也不错，特别适合居住。”张先生此前已经了解过项目，此次参观样板间后直接下定。“现在感觉利率和政策都比较合适，感觉市场要起来了，就买了。”张先生笑着告诉记者。

▶▶▶数据

银十首周新房成交超金九全月

十一假期前一周，楼市利好政策频出。央行“大礼包”给楼市注入“强心剂”，一番利好之下，青岛楼市在黄金周上演“人从众”的热闹场景，新房市场尤为突出，购房者看房、定房热度高涨。从贝壳找房青岛站线上访问数据走势来看，银十首周总访问量达近三年最高，较去年同期上涨8%。日均咨询量较9月第4周整体提升7%，10月7日咨询量达到近30天最高值，其中10月7日二手房咨询量达到2024年以来最高值。以10月1日—10月7日为周期，对比近三年青岛贝壳新房、二手房客户看房量及成交量

数据发现，今年十一黄金周青岛贝壳新房及二手房客户看房量、成交量均上涨。其中，新房成交表现尤为突出，成交客户平均看房次数由10.8次缩短至8.4次，购房者定房周期缩短。具体看，黄金周期间新房客户看房量为近三年最高，同比去年上涨103%，较前年上涨31%；成交量同样是近三年最高，较去年上涨160%，较前年上涨51%。青岛贝壳二手房客户看房量达新高，同比去年上涨83%，较前年上涨64%；成交量较去年上涨106%，较前年上涨134%。

其中，新房市场反应迅速，从贝壳新房成交总量看，7天成交超过9月份全月数据，在政策加持及楼盘优惠叠加影响下，购房者加快置业计划。从区域成交情况看，西海岸、城阳、李沧为贝壳新房成交单量前三的区域。对比近三年各区成交单量占比，以西海岸、城阳、即墨、胶州为代表的近远郊区域依旧是新房成交主力，但整体占比有所降低，今年近远郊、市内四区新房成交占比由前两年的8:2变为7:3，市区改善新房热度提升。从单盘成交情况看，各区代表楼盘在十一期间迎来到访、成交热，城阳、西海岸、市北、李沧均有项目上榜。

二手房方面，从近三年十一期间贝壳二手房新增挂牌房源量及新增客户量看，今年新增挂牌房源量下降，新增客户量上涨。在政策连番影响下，业主市场预期向好，短期内不急于出手，另一方面客户活跃率提升。从区域成交占比看，西海岸、市北、城阳为二手房区域成交前三区域，与去年相比，崂山、即墨、城阳成交量同比上涨超160%，为涨幅前三区域。从二手热门商圈看，今年十一期间近远郊二手房热度高，其中西海岸—东方影都、城阳—高新区、李沧—王埠商圈成交热度居前三，即墨—古城、即墨—城西紧随其后。

▶▶▶说法

活跃度提高决策效率提升

国庆长假期间，全国反映购房意愿的看房量、到访量大幅上升，多地商品房销量出现不同程度增长，市场信心有所恢复。住建部数据显示，截至10月4日，已有20余个省(自治区、直辖市)的130余个城市，组织开展了金秋促销季、住(房)博会、云展厅、直播看房等多种形式的线上、线下商品房促销及同步宣传、政策解读等活动。数据显示，开展促销活动的城市普遍反馈，国庆节假期以来，参加促销的大部分项目到访量同比增长50%以上。

青岛链家鲁信长春店商圈经理赵加强告诉记者，节前政策发布后，就接到了不少市民对于政策细则以及具体落地情况的咨询。存量房贷利率下调，减轻了已购房群体还款压力，提前还贷或急于

出售的情况可能减少，在售房源更聚焦，有利于二手房市场高效运转，进一步稳定房价；二套房最低首付比例降低为15%，减缓了改善置业群体的购房压力，可以刺激部分改善置业需求，激发市场活力。

青岛链家东城国际南区店商圈经理曲豪乐表示，十一小长假期间，门店共卖出8套新房，相当于平时一个月的成交量。看房的客户也比平时翻倍了，店里经纪人最多一天带了4组客户看房，晚10时许才下班。其中有一位客户，从进售楼处到完成签约只用了15分钟。客户是9月初线上咨询经纪人房产信息，想购买二套改善房产，一直线上沟通，迟迟没实地看房。出台新政后，客户算了下自己的置业以及还款成本都在接受范围内，决定十一假期看房。经纪人匹配得比较精准，现场看了样板间和户型就定房了。其他成交客户也有此前在观望，趁十一期间心仪项目有优惠而定房的。在曲豪乐看来，这波成交量的提升主要有几个原因：政策给力，改善客户更有动力做决策；市场成交氛围好，带动了购房积极性；多方补贴，像贝壳的线上活动提供现金补助，部分售楼处也有特价房，真金白银节省了购房成本。

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶表示，结合十一假期青岛楼市反应以及贝壳线上及线下合作中介门店的成交数据来看，小长假青岛楼市成交呈现三大特点：购房客户活跃度提高。各项利好政策刺激，又恰逢十一假期看房时间充足，小长假期间日均看房客户量较9月提升近一倍，不少原本在观望的客户开始实地看房；客户决策效率提升。多方让利下，贝壳合作中介门店成交客户平均看房次数较9月减少1/4，购房人决策加速；近郊区域仍为新房成交主力。青岛新房及二手房价格经过一段时间的调整更趋合理，尤其是近郊新房项目总价亲民，刚需购房群体置业压力小，在整体大环境利好的情况下，小长假期间成交量提升明显。

随着政策落地逐渐深化，青岛楼市预计会出现“两极分化”现象。地段好的新房以及楼龄新、物业管理好的二手房去化速度将会提升，价格会趋于稳定；楼龄老、物业服务缺失的二手房以及地段偏远、产品力不足的新房仍需通过价格调整实现“以价换量”。整体而言，购房成本降低、政策宽松利好给购房群体提供了较好的置业环境，市场成交“量升价稳”态势将更加显著。

业内人士认为，从当前市场形势看，有些城市房地产市场活跃度增加，个别城市房地产项目销售价格企稳，一些城市市场出现回升苗头。一系列政策措施作用下，一些房地产指标呈现边际改善。从长远看，房地产发展新模式加快构建，房地产市场仍然具有较大潜力和空间。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中