小鹏看房

拨拨拨 灵灵灵

82888000

12月已过半,2022年的青岛楼市正式进入年终倒计时!失约“金三银四”,更爽约“金九银十”,最后两月本是冲刺的时刻,却因为各种因素再次错过了重要的11月。如今,政策层面上暖风频吹,有望吹开楼市“迷雾”。12月初,住房商业贷款转公积金贷款政策出台,可以让很多之前高利率买房的市民享受到现在利率下降的红利。当然,更重要的还有11月28日支持房企融资的“第三支箭”落地,信贷、债券、股权“三支箭”的政策组合形成,“解渴”地产融资。房企得到资金支持,资金压力可以缓解,实现稳定经济,有助于实现楼市信心回升,从而带动成交量的回升。2022年只剩下最后的两周时间,在楼市重大利好之下,开发商也积极推出冲刺优惠。那么,今年年底你会买房吗?

暖风吹开『迷雾』年末楼市翘尾

在楼市利好之下 开发商积极推出各种优惠 部分楼盘可抄底

开发商在年末积极推出冲刺优惠。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

楼市正在上演“小翘尾”

其实,金九银十再次落空后,很多从业者对接下来的两个月并不看好。然而,11月的实际状况却带来了“小惊喜”。根据青岛网上房地产数据统计,2022年11月青岛新房成交10151套,环比10月新房成交8323套上涨了22%;新房成交面积1119621.18平方米,环比10月上涨了10.3%。单看新建住宅成交情况,2022年11月青岛新建住宅共计成交了8424套,环比10月6744套上涨了24.9%;新建住宅成交总面积947389平方米,环比10月上涨了17.2%,当月新建住宅成交量占比11月新房成交总量的83%。此外,据粗略计算,11月份青岛成交的新建住宅套均面积为112.5平方米,可见临近年底,大户型依旧是新房市场成交主力。

支撑11月楼市快速上涨的关键因素在李沧,根据青岛网上房地产数据统计,李沧区11月新房成交了2612套,新房成交面积251893.16平方米,异军突起成了11月青岛市新房销售冠军区域,单区新房成交量占全市新房成交总量的26%,占比超过了1/4。而西海岸新区、城阳区、即墨区这些此前一直表现突出的热销板块,在11月仅能排在“第二梯队”。其中西海岸新区11月新房共成交1388套,新房成交面积169374.59平方米,排在了第二位,单区新房成交量占比全市新房成交总量的14%;“银十”的销冠区域城阳区,11月新房共成交了1291套,新房成交面积154560.88平方米,单区新房成交量占比全市新房成交总量的13%,仅排在第三位;还有即墨区,11月新房成交1124套,新房成交面积128456.946平方米,占比全市新房成交总量的11%。

另外就数据来看,环比略有上涨,但11月份毕竟是楼市传统销售淡季,加上受疫情防控的影响,今年11月新房市场的总成交量略不及去年同期。新房成交量与成交面积的同比跌幅分别为4.3%和8.7%。当然就算这样,超过20%的环比上涨依然让很多从业者看到了希望,似乎年底还有必要“抢救”一下楼市。

政策助力信心恢复

本月初,青岛市住房公积金管理中心发布《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》,正式启动“商转公”业务。将商业性住房贷款转为个人住房公积金贷款,最主要的优势在于利率的下降,根据中国人民银行关于住房公积金贷款利率的最新决定,目前首套个人住房公积金贷款利率,5年以下(含5年)为2.6%,5年以上为3.1%。也就是说,符合条件的职工在成功办理“商转公”业务后,可以将原利率高达5.6%—5.8%的商业贷款,转变为利率仅2.6%—3.1%的公积金贷款,如果按照上限计算,商转公最高将省下30多万元的利息支出。

据专业机构统计,截至2022年11月末,全国共有400余个省市(按省市政策次数统计)出台约770余次房地产放松政策。11月单月,全国楼市政策发布约70次。特别是在11月底,称之为楼市“三支箭”的融资政策连续发布。其中“第一支箭”为央行拟发布保交楼贷款支持计划,至2023年3月31日前央行将向商业银行提供2000亿元免息再贷款,支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”,封闭运行、专款专用。紧接着11月23日,又发出“第二支箭”,由中债增进公司在民企债券融资支持工具政策框架下,出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据,后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。11月28日,证监会再次发出“第三支箭”证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用、积极发挥私募股权投资基金作用。

业内专家表示,融资松绑,层层突破,在政策的支撑下市场信心正在逐渐恢复,从近期地产股看涨等可见行业发展新的机会和成长空间,也有人预测“楼市最艰难的一关已经过去了”。

各大房企岁末抢收

政策不断“推新”,在业内人士看来,其最大意义在于对楼市信心的提振作用。但就眼下来说,最大的任务还是年底冲量,面对仅剩两周的2022年,有不少楼盘继续上演以价换量,价格大战已经开打,以优惠促销来抢收岁末市场。

近日,青岛城阳区“白沙湾某大盘起价6999元/平方米”的消息刷屏青岛。“这仅仅是起价,均价在9000元/平方米—10000元/平方米之间,目前这个项目人气是非常旺的。”有房地产中介从业人员告诉记者,而该项目二手房目前的成交单价12000元/平方米左右,与周边新盘相比也有价格上的优势。和卓越蔚蓝群岛同出白沙湾片区的万科海潮云起项目,近期推出了“首付直贴”活动,而万科在青岛蓝谷紫郡项目也推出了补贴首付活动。随着年末临近,部分国资背景的开发商也加入了全办促销“阵营”。在房价相对坚挺的浮山后片区,国泰华府推出“首付10%”的活动,到访礼、特价房、成交礼不断。而城阳区的天一仁和宸璟阅山,在年底推出的抄底置业的活动,购房者可以享受限时秒抢特价好房等活动,推出的三套特惠房源当中,最高可以直降32万元。另外,一个备受关注的楼盘是市北区华新园央和府项目,项目双12推出惠战双12,好房燃购节的活动。购房者认购可享受最低10%分期,分期半年;12套一口价房源最高立减30万元。

从以上优惠不难看出,推出特价房或价格直降是最常用的促销办法,有的项目降价幅度动辄超过30万元,看来年底的确是捡漏的好时机。同时,很多楼盘推出的抄底首付等优惠活动,更是降低了买房的门槛,对于刚需购房者来说,无疑是难得的好机会。

相关链接

政策频发是否影响明年走势

优惠给得再多,也有购房者担心自己买在高点上,担心未来房价会进一步下跌。近期,金融融资“三支箭”到底会对明年楼市走向产生怎样的影响呢?

有业内人士告诉记者,“三支箭”的陆续射出对房地产市场有一定的激活作用,从政策出台后地产股的一波上涨行情就可以看出政策对投资层面的利好。也有业内人士表示,“三支箭”政策给了部分房企一定的流动性空间,房地产市场的融资端确实放松了。目前来看,受益的多是大型国企央企和优质的民营房企,中小民营房企尤其是出险房企短期内或不会受益。而且从目前现有的政策来看,金融政策对头部的、全国化发展的、运营健康的大房企有资金倾斜。实际上,政策出台后,明显可见投资拿地的房企聚焦于大房企,未来国企、央企和大型民营房企在市场上的占比会越来越高。

记者综合各方面观点认为,目前“三支箭”政策对房地产行业融资层面有一定帮助,对“保交楼”有一定支持作用。反映在市场层面,未来房企特别是大型房企,可以有更充裕的资金来拿地,推出更好的产品,有助于楼市的良性发展。但房地产市场实际销售层面的改善需要多方面支撑,更重要的是,房企是否受益关键要看销售端能否好转,毕竟市场回暖还是要靠房企自主造血能力的提升。而且国家“房住不炒”的大方向并没有发生变化,结合很多业内人士认为“最艰难的时候已经过去”的论调,在2023年楼市最主要的关键词还将是“稳定”,也就是说房价不会出现大规模的下跌,但也不存在快速上涨的可能性。要不要出手买房,从眼下的市场来看,最关键的还是要看你的需求。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

扫码关注
“青岛早报地产”