

时间来到2024年,回望2023年楼市,可谓充满曲折。从3、4月份“小阳春”楼市一片欣欣向荣,再到随之而来的下跌行情,让市场跌入“冰点”,紧接着实行6年多的限购限售政策全面解除,张村河和东李快速崛起,土拍价格不断刷新……今天,青岛早报记者通过5个关键词带你回顾2023年楼市变化,为市民在新一年置业提供参考。

# 5个关键词读懂2023年楼市

## 2023年楼市数据出炉 热词解读为今年置业提供参考

### 关键词 销量

#### 西海岸城阳仍是“主力”

纵观2023年岛城楼市,可以用“先扬后抑”来形容。全年楼市最热闹的当属2月份春节过后,各售楼处人满为患,迎来一派热闹景象,几乎所有人都认为楼市“小阳春”来了。从数据层面来看,3月份单月新房成交量达到了1.4万套,成为近一年来最好的成绩,同比上涨70%。同时,二手房市场也迎来崛起的时刻,3月份单月二手房成交量达到8359套,同比上涨近6成。

但是,就在市场喜迎“小阳春”之时,“倒春寒”开始横扫整个楼市。4月份市场进入冰封时刻,签约量急剧下滑。进入6月份,在多个楼盘集中网签的带动之下,签约量再次出现巨量增长。但没有销量做依托,此后再度断崖式下滑。9月份受限限售限购放松、认房不认贷等利好政策影响,市场信心不断提振,加上多个楼盘的集中网签,签约量再次攀升至高位。

四季度政策虽继续发挥作用,但在当前的房地产市场,观望情绪仍然弥漫,楼市成交量持续低迷,购房者信心尚待进一步恢复。进入12月份,楼市在大量优惠的刺激下,楼市“翘尾”行情明显,12月共签约新建商品房9330套,约109.16万平方米,销售总金额156.47亿元,签约套数、签约面积较上个月均出现大幅上涨,其中销售金额增幅达到43.8%。

根据青岛锐理发布的销量数据来看,2023年岛城新房成交120321套,较2022年成交下滑4.99%;其中,新建商品住宅成交85660套,较2022年成交下滑4.6%。从成交区域分布来看,西海岸、城阳两区仍是岛城楼市成交主力,成交套数均超2万套。

### 关键词 区域

#### 东李和张村河最“烫手”

2023年哪里的房子卖得最好?对于这个问题我们可以从两个方面解读。一方面是销量,从数据来看西海岸、城阳是销量最好的区域。但如果从价格和热度上来看,东李、张村河和金家岭又是“遥遥领先”。

先来看各区域成交情况,来自锐理的数据显示,2023年度青岛新建商品房成交主力依然集中在西海岸、城阳、即墨和胶州。数据显示,西海岸新区合计签约37208套,约384万平方米,占全市签约总面积的27.7%;城阳区签约16919套,约205万平方米,占全市签约总量的14.8%;紧随其后的是即墨和胶州,分别签约17521套、约195.9万平方米和11194套,约144.57万平方米,占比14.1%和10.4%。

从板块情况来看,主城区最热的板块莫过于东李、张村河和崂山金家岭板块;东李已成为青岛楼市重头戏之一,十余个楼盘在售,并且价格战已经打响,产品更是多样化,覆盖刚改、高端改善等。在三批次土拍中,青铁又斩获东大物流地块,刘家下河、郑庄等又有数宗地块尚待拍卖,未来东李板块竞争持续加剧。目前,张村河南岸高端改善新盘扎堆,在售项目有崂山悦府、海信君玺、和樾府、鲁信有邻花园、盛世悦府(原名静山悦园)、海信璟悦、融创崂山壹号院等,去年年末的三批次土拍中,海信又斩获019地块,张村河北岸大宇地块也已成交,预计均将规划为改善级以上产品,成为主城区名副其实的“改善”聚集地。

金家岭板块则是改善豪宅的领地,崂山区前海既有在售豪宅银丰玖玺城、佳源华府、海信海德山庄、银丰·玖玺臺、天一仁和吾疆等,又有待售新盘澜樾府、鲁信山东头地块,再加上三批次土拍成交的金鼎智达两个地块,崂山区前海一线可谓豪宅云集。



扫码关注“青岛早报地产”

张村河片区规划效果图。

### 关键词 改善 “房住不炒”已深入人心

前面提到2023年主城最热的板块莫过于张村河、东李,以及金家岭附近。这些区域总价动辄400万元起步,足见2023年改善型楼盘项目已经成为行业的新热点。据卓易数据显示,2023年1—12月在全市的商品住宅去化中,从需求结构来看,100平方米以下住宅成交占比25.4%,相比前半程拉升,100—120平方米面积段住宅成交最多,占比37.95%,与120—150平方米两个面积段加起来合计约72%。

而从市场成交来看,当下市场,随着地价推动产品档次升级,中高端改善产品成为供应主力,改善型

产品的增配明显。2023年楼市销量排行更能说明这一趋势。根据锐理数据公布的榜单,去年楼盘销售冠军被张村河板块千万豪宅鲁信有邻花园夺得,销售总额达到了25.83亿元。银丰玖玺城则紧随其后,以25.66亿元的销售金额位居亚军。中海半山云境、森林公园、世园金茂府则分列第三至第五位,同样都是主打改善的项目。来自业内人士的观点,2023年“房住不炒”的概念逐步深入人心,影响购房者“上车”的除了价格,居住品质更被购房者看重,“品质住房”将成为未来房地产市场销量的重要保障。

### 关键词 政策 “放大招”松绑楼市

在业内人士看来,2023年是楼市政策环境近十年来最宽松的年份。其中推行存量房公积金贷款“带押过户”、调整首付比例、发布人才住房新政、认房不认贷等。特别是2023年9月11日青岛“全域全面取消限购、限售”的政策,这是2017年3月15日开始,楼市多次“加码”限购限售之后,彻底解除限购和限售。意味着今后无论是新房还是二手房市场,均进入自由交易时刻,不再对人群、社保、年限等进行相关限制。就政策层面来看,目前青岛楼市可谓“应出尽出”。

不仅仅是青岛稳定楼市,全国范围内也是频繁释放积极信号,从需求端到供给端政策力度不断加大。上半年全国各地也全面落实因城施策,包括提高

公积金贷款额度、降低公积金贷款首付比例、支持提取公积金付首付以及延长贷款年限等多项内容。

针对2024年的政策走向,去年底召开的全国住房城乡建设工作会议也指明了方向。针对住房和房地产板块,会议明确了“房住不炒”的定位,未来将适应房地产市场供求关系重大变化的新形势。方向包括因城施策、一城一策、精准施策,以满足刚性和改善性住房需求。同时,将优化房地产政策,持续推动保交楼、保民生、保稳定工作,积极处置房企风险。为适应供求关系变化,提出了建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制。继续强调稳定房地产市场和构建房地产发展新模式两大方向。

### 关键词 土拍 只设起始价不设底价

根据青岛锐理数据统计,全年青岛市辖区土拍分为3个批次进行,计划拟出让85宗地块,截至12月31日共有53宗地块发布出让公告,成交49宗,总占地面积约143.73万平方米,总建筑面积约319.8万平方米,成交总金额约281.77亿元,不管是供应还是成交,较前两年均大幅下滑。值得注意的是,去年土拍政策发生了两个比较大的变化:一是,土地出让全部采用拟出让地块清单公布制度,虽然仍需集中发布土地出让清单信息,但不再集中组织出让和成交活动。此举有助于缓解开发商的资金压力,降低同批次地块入市的竞争强度,进一步稳定房价、地价和市场信心。二是,三批次土地竞买规则的改变,出让的所有地块均未设置最高限价,只设起始价,不设底价,采用

增价拍卖方式,按照价高者得的原则确定竞得人。

而从土地拍卖的过程来看,区域分化日渐加剧,好地段引来多家争抢,以一批次土拍为例,张村河046地块经过海信、万科、华润、中建东孚、建发、越秀&地铁、招商、保利、中海9家房企的136轮竞拍后,在线下竞品质环节由越秀&青铁斩获。二批次小北曲地块,引来万科、银丰、龙湖、大华、金地、华润、青城、保利、招商、才高、天一、北京城建、日照江通等28家房企火拼31轮,触发熔断后转入线下竞品质环节。除此之外,其他地块都是以底价成交。从土拍结果来看,由于出让土地数量的减少,必然导致2024年楼盘上新数量减少。