



小鹏看房

拨拨拨灵灵灵
82888000

转眼已经是6月中旬,2024年眼看就要过半。对于房地产开发商来说,又到了对半年销售成绩进行总结的时间。“半年冲量”这一话题又摆在了各家开发商面前。如何在年中最后几周做出亮眼的成绩?特别是新政刚刚公布,市场还处于活跃期,该如何收获更多的订单?最好的方案还是以价换量。因此,进入6月后,除了新政引人注目,各家开发商究竟是如何卷价格的,也成为目前市场的关注热点。



6月冲刺赶考 拐点也许不远了

楼市新政效应持续 房地产市场进入活跃期



海信松山居售楼处现场。观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

先卷品质 再卷价格

根据青岛锐理数据统计,2024年1—5月青岛商品房市场累计签约金额约517亿元,同比大幅下滑34.2%;签约面积约354.96万平方米,同比下滑32.4%;累计签约套数27256套,同比下滑36.6%。而从价格来看,1—5月青岛市新建商品房的网签均价为14565元/平方米,同比下滑2.6%。另据克而瑞的数据显示,截至5月底,全市商品住宅存量1195万平方米,相比4月底减少33.6万平方米,按照近12个月成交量计算,存量去化周期为18.2个月。根据去库存整体趋势,青岛商品住宅存量持续下滑,但因销售不振,去化量持续下滑等原因,去化周期反而从15个月上升至18个月。

从具体区域来分析,西海岸、胶州、城阳以及即墨仍为传统高存量区域,商品住宅存量均超百万平方米以及1万套,其中西海岸存量333万平方米、2.5万套,为区域存量榜首,而胶州市虽早早开启持续去库存模式,鲜有供地,但受低成交影响,存量仍高居第二,去化周期约25个月,整体压力大。城阳区由于近年持续供地,存量位居第三,即墨区为这几个区域最早开启去库存模式,效果明显,目前存量132万平方米排第四,城阳区、即墨区两城区虽存量较高,但去化周期相对较低,仅为14个月。综合来看,西海岸新区、胶州市存量持续高压,竞争将持续加剧。城阳区及崂山区因持续供地导致潜在供应庞大,李沧区、市北区、市南区虽然处于中等存量,但目前看存量压力主要集中部分热点板块。

从这些成交数据及去化压力不难看出,与去年同期相比,目前青岛楼市的销售情况并不乐观,虽然供应量在下降,但成交量同样在放缓,由此带给开发商的不仅仅是库存压力,同样还有来自其他开发商的竞争压力。对

此,各家在售楼盘的开发商应对措施只有两个:一是卷品质,二是以价换量,卷价格。

卷完“现在”还卷“未来”

库存量加大,房子不好卖了。开发商也在绞尽脑汁解决这一问题。从近期市场表现来看,青岛新房市场确实是产品力大爆发的一年。高端楼盘卷产品力,在立面、装修、景观、公共空间、会所等各个方面都下足了功夫,像海信在张村河附近的楼盘都在做高标精装产品。前不久,崂山海信·君玺与业主签署“延保补充协议”,将部分防水、防渗漏的保修期限由5年调整为10年;供热、供冷系统和设备的保修期限增加3个采暖季、供冷期;电气管线、给排水管道的保修期限增加1年。看得出,在卷品质这方面,开发商已经不仅仅是卷“现在”,更多还卷起了“未来”。还有东李的楼盘,则是以合院+类独栋+洋房大平层的产品形态出现,这种产品力集体向上的趋势在过去很长一段时间内都是不曾见过的。

伴随着产品内卷而来的,是价格内卷。特别是对于一些没有产品优势或者地段优势的新房产品而言,接下来能做的依然只有继续卷价格。而且实践证明,在价格上下功夫,的确是可以尽快成交。以青岛欢乐滨海城板块的信泰富滨海国际中心为例,在上半年曾经是“以价换量”最具代表性的楼盘。今年4月将价格由去年开盘最低价24000元/平方米降至16500元/平方米起。“去年8月份开盘后去化速度并不快,半年一共卖了30多套房子,而今年推出特价房源后,一下卖了50多套。”从销售顾问的反馈来看,降价的确能推动销量上升。

另外,从地块来看,张村河、东李、城阳北等区域,虽然都是市区的热门板块,但巨大的土地供应量,也意味着同一区域内楼盘数量也在激增,由此带来的竞争压力,也带来了价格下跌。以东李为例,去年2.1万元左右的单价,在今年普

遍都坚持不住,目前很多楼盘的促销价格已经降到1.7万元。而城阳区域,1.4万元的单价目前已经下探到了1.1万元左右。

拐点出现 抄底正当时

进入2024年后,青岛的房地产市场面临着新的挑战与机遇。虽然整体新房成交量有所下降,但仍然可以看到一些项目因其出色的性价比和优质服务成为市场的亮点。高品质住宅项目成为购房者的首选,而开发商之间的竞争也变得越来越激烈。随着半年节点的临近,很多开发商也在进一步加大优惠政策,进一步激发了购房需求,对楼市成交有一定的提振作用。

业内专家对接下来的市场持有乐观态度,他们认为随着楼市新政的持续推出和落地,市场购买力将得到提升。不过对于购房者来说,在经济压力和市场不确定性的双重影响下,购房者更趋于理性,倾向选择性价比高的住宅项目。由此,价格因素也就成了购买与否的最终决定因素。正如这个端午假期,中海寰宇·雲境尽管在园林、户型等方面已经下足了功夫,但最终还是依靠相对合适的价格创造更高的性价比,并得到了消费者的认可。

那么,什么时候才是价格谷底?眼下也有业内人士认为,目前很多楼盘的拐点已经出现,而且这个端午假期也有部分楼盘收紧了优惠,甚至还出现价格上调的情形。究其原因,一方面是接连出台的新政策,让购房门槛降低,购房者热情回升,部分即将完成销售任务的房企开始收紧优惠保利润。当然,更多的还是从市场供给方面考量。来自克而瑞青岛的统计数据显示,5月份全市新建商品住宅供应28.51万平方米,房源2449套,供应面积环比下降19.3%,同比下降60.2%;1—5月累计供应143.59万平方米,房源11252套,供应面积同比下降54.8%。供给量的大幅缩水,加上政策的空前宽松,还有贷款利率的空前优惠,这些因素都在推动楼市拐点的出现。

相关链接

市房协推出以旧换新“购房券”

有“以旧换新”需求的青岛市民,可享受“百万惠民购房券”。近期,为适应房地产市场供求关系变化的新形势,提振房地产市场消费信心,青岛市房地产发展中心积极贯彻落实《青岛市2024年进一步稳定房地产市场政策措施》有关精神,联合青岛市房地产业协会举行座谈会,组织部分房地产开发企业和经纪机构探讨研究推进青岛市住房“以旧换新”。

贝壳找房青岛站在“优鲜卖”的基础上,迭代升级推出“优鲜购”,通过“百万惠民购房券”等活动,会同部分合作房地产开发项目,创新开展“买新卖旧”,青岛市房地产业协会面向全行业进行推广。有“以旧换新”需求的青岛市民,可通过贝壳“优鲜购”服务,享受“百万惠民购房券”。只要在2024年6月1日至6月30日内,通过青岛贝壳合作品牌经纪人购买参与活动的新房楼盘,就有可能享受1万元或3万元的“百万惠民购房券”,进一步提高换房效率,减轻购房压力。

与会各房企和经纪机构代表表示,“以旧换新”是畅通新房、二手房置换环节的重要工作,各房地产开发企业将与贝壳找房青岛站等经纪机构密切配合、精准发力,将行业经验做法与自身发展实际相结合,坚持创新驱动发展,进一步激发市场活力,促进需求释放。

青岛市房地产发展中心副主任徐强表示,住房“以旧换新”是贯彻落实《青岛市2024年进一步稳定房地产市场政策措施》,提振内需的重要举措,各房地产企业和中介机构作为房地产市场重要的参与者,要加强业务沟通,提升服务能力,为人民群众提供更好的居住环境和更优质的服务,积极促进房地产市场平稳健康发展。

下一步,青岛市房地产发展中心将继续密切关注市场动态,与青岛市房地产业协会密切配合,进一步充实住房一二手联动模式,加大“买新卖旧”政策解释与宣传力度,不断提高市民的认知度、参与度,确保把好事办好、实事办实,促进青岛市房地产市场良性循环和健康发展。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000