# 逆市中的逆势 高端住宅为什么能跑出独立行情?

■首页新闻/青岛财经日报 记者 赵彭 周润

基本与北上广深等一线城市同步,2023年上半年青岛的高端住宅市场也呈现了供不应求之势。

6月上旬,以开盘当日每2分钟卖出一套千万住宅的深圳海德园红遍全网。同一周,深圳、上海、广州也均有高端住宅产品日光。基本与北上广深等一线城市同步,2023年上半年青岛的高端住宅市场也呈现了供不应求之势。那么,在房地产全线收紧的逆市中,高端住宅产品为什么依然能逆势跑出独立行情?

## 高端住宅以逆势逆市

据青岛锐理数据统计,2022年青岛市总价千万级以上高端住宅签约量冲至170亿元,创近8年新高。2023年上半年签约量较2019年同期更是大幅上涨417%。

克而瑞数据也显示,2023年前5个月,纳入统计的城市中,总价1000万元-3000万元、3000万元-5000万元、5000万元以上的新房高端住宅成交套数同比持续增长,涨幅分别为45%、13%和35%。据悉,统计的城市都是"北、上、广、深"一线城市和新一线城市。

不难看出,高端住宅正在数据面上体现出逆市上扬的态势。也印证了,住房消费改善化和高端化的需求在上涨。同时,高端住宅热销和与刚需市场的"分化"也成为国内商品房市场的普遍现象。其中,高总价的高端住宅除了具有优质的居住功能外,也通过价值投资体现了市场绩优。

在这里,青岛的楼市并不孤立于全国市场。克而瑞数据显示,2022年,如果以5万元/平方米统计,成交套数的前列城市为杭州、南京、厦门、天津、青岛。其中,崂山是青岛高端住宅主要集中区域。

其实,"高端住宅热"现象在近两年房地产市场整体收紧的大环境下,在表现上相对明显。据统计,千万以上高端住宅占比正在逐年上涨。其中,2022年青岛全年较2015年明显增长8个百分点,签约量达到170亿元,创近8年新高。

并且青岛高端住宅的天花板也在接连被刷新,2022年整年千万以上高端住宅最新成交单价达到67408元/平方米,较2015年每平方米上涨达3万元。而刚需市场涨幅远不及如此。这说明,高端住宅产品仍旧是高净值人群的第一选择。

2023年前5月重点关注城市不同总价段成交套数涨幅也印证了在分化的市场中,高端住宅的逆势行情有着较为坚实的需求支撑和数据基础。高端住宅与刚需两极分化,也恰恰说明需求侧对于资产配置的要求更加理性,并且对于所购项目的产品筛选更加严谨。

## 产品以优置优质

作为全球第二大经济体,我国房地产市场已经在供需上实现了转变。楼市从需求上分化,刚需和改善成为两大主要需求。其中,改善型需求主要是寻求更好的居住环境。买方市场对于产品力的关注已经成为主要趋势。

从产品角度分析高端住宅红火的原因,不难看出优质的居住功是高端住宅能走出独立行情的核心。

同时,随着市场理性渐强,商品房居住价值的回归,房企的核心竞争定位也开始向"产品力"聚焦。就供应侧而言,高端住宅热,让房企开始深挖"品质",甚至以强内卷的精神抠产品的细节。比较2017、2018年建筑质量问题集中的阶段,市场正在质量上向好。

回头看青岛楼市发展的脉络。青岛的高端住宅主要依托山海资源展开,从崂山到西海岸,青建金宸府、银丰玖玺城、青岛院子等项目备受关注。而从销售看,这些项目也均有靓丽的业绩。

高端住宅的居住优势,主要体现在建筑质量、居住环境和配置配套三个方面。以青建金宸府为例,项目地处沙子口黄金地段,山海资源一流且不可复制,同时也是高端商务圈层的主要聚集地。在配置沙港改造等城市更新项目后。"产品力+地段价值"已经发挥到最佳。

在产品力之外,核心配置也是投资关注的焦点。以银丰玖玺城为例,作为2019年来青岛最热的高端住宅盘,产品力一流不说,在山东头、石老人、雕塑园环境优势之外,配建的青岛实验初中崂山分校与社区之间是通过独立通道相连的。开发商能把细节做到这个程度,说明高端住宅市场竞争在技术含量上非常之高。

西海岸青岛院子这个项目比较特殊,可以说能以"青岛"为名必有品质。在青岛以"园林"主题的项目,能拿得出手的并不多。而以园林为包装,以文化和圈层为核心卖点的青岛院子,项目开发了使用面积约350-1680平方米面积段的城市山海院墅。"约1.01容积率+超低总户数+高净值圈层"使得顶豪的联排别墅确保了项目圈层的纯粹性。凭此优势,青岛院子一直在以"结缘"的模式销售。

## 资产以长期常期

值得注意的是,为了提振经济、促消费,近年来,全球主要经济体都在超发货币,实施较为宽松的信贷政策。为了让手中的货币跑赢通胀,高净值人群也会把高端住宅作为重要的资产配置。

山东颐荣集团总裁于军龙表示:"相比普通住宅,作为稀缺资源的高端住宅不仅可以带来居住品质的改善,也更容易在收益率上跑赢刚需盘。"

不难看出,在个体资产意识上,受外部环境影响,2023年以来储蓄、投资收益不明朗的情况下,高端住宅凭借稀缺、保值成为了高净值人群价值投资的必选方向。

值得注意的是,6月央行"降息"以来,也让不少高端住宅的准客户和投资者嗅到了商机。需求改变供应关系,虽然市场整体收紧,但"房贷仍然是银行里的优质资产。高端住宅对于价值投资者来说,保、增值俱佳。"资深房地产人士张则涛先生在接受采访时表示,"对于普通购房者而言,最关注的是利率调整和放款速度;对于高端住宅的购房者而言,可能每次利率波动或者放水的货币周期都是一次财富增值机会。他们也会最先尝到放水的甜头,率先建仓,将高端住宅作为储蓄资金的一个载体,而普通购房者则反应较为迟滞。"

高端住宅的产品是经得起时间检验的,这种检验体现在产品自身和市场价值上。"相比前一个市场周期的炒房客,高端住宅的投资人更注重长期主义。"于军龙告诉记者:"除非靠运气,否则是赚不到超出自己认知的钱的。高端住宅的投资人除了经济实力超群之外,更多的是对资产和投资机遇的认知层次上高人一筹。"

最后,记者还留意到,高端住宅走出独立行情,还带动了国内楼市加速修复。

"对于开发企业而言,逆市而红给市场注入了不少的信心,也确有鼓舞的作用。未来期待高端住宅能够形成龙头拉动,刚改、刚需共同带动楼市价值提升。这样人们才能与幸福常期。"纪礼刚说。

# 改善性购房群体成为楼市主力军

■青岛财经日报/首页新闻记者 周润

"我一直住在老城区,小区楼房建成年份较早,居住条件较差。因此我想把老房子卖掉,改善一下。"在崂山区某项目售楼处,市民赵先生告诉记者。

"年前就有置换的意愿,但孩子今年高考,所以迟迟没有落实。"市民张月说,"孩子大学有'着落'以后,就准备挑选一套离学校近的房子。"

在房产市场中,有一批以"改善"为目标的购房主力军。

58同城、安居客近日发布的2023年《6月国民安居指数报告》显示,改善性住房需求在新房找房群体中占比持续提升。当月的调研显示,三居室以及四居室以上的住房正在成为购买新房的"一梯队选项",占比高达86.8%。当月,希望购买三居室的找房者占比达48.1%,希望购买四居室及以上户型的找房者占比达38.7%。

当下,房企开发商的压力相对较大,不少项目面临"价贱跌品牌",甚至保不住成本的问题。于消费者而言,买房牵系"身家福祉",所以选择也慎之又慎。

## 持币观望

记者通过走访青岛市崂山、李沧、市南等区域多个楼盘了解到,在楼市政策作出调整后,前两周售楼处到访人数明显增多,但成交量并不可观。由此可见,"6.1青岛楼市新政"的发布对房产市场起到一定带动作用,但消费者购房意愿仍较为低沉,大多数仍处于持币待购、深度观望状态。

"新政颁布后各大项目都在集中出货,尤其是改善型项目,竞争十分激烈。"崂山区某项目售楼处营销负责人告诉记者,"来访的客人变多了,但热度来的快去的也快,大多数顾客出手意愿不高,仍在综合考量中。"

"社会财富结构影响着房产市场,尽管新政对市场有一定刺激,但市民整体收入和预期都尚未恢复,中低端购买力不足。"优淘城总裁薛建雄指出。

"想买但不敢买。"市民于倩女士告诉记者,"现在房价还在下跌,从上半年开始一直在看房,也有心仪的但不敢出手。在市场不稳定的条件下,是否能够按期交付也是我所担心的。"

"在近两年行业大调整的状态下,房产市场仍具压力,政府相关部门也在为保交付、保民生提供相应支持,多数开发企业能够专款专用,全力保交付。"房天下新房山东兼青岛总经理纪礼刚告诉记者。

## 持续探底?

进入2023年下半场,青岛房产市场波动继续,二手房成交价走低,以价换量基本保持稳定。新房市场库存仍偏高,压力较大。近郊区价格普遍进行调整,主城区可调整价格空间有限,成交量短期内难见快速起色。

纵观青岛房产市场,存量房数量远超购房者需求量,供需结构不平衡导致房屋积压现象严重。不少项目售价仍在持续探底的过程中。

中国社科院特邀房地产专家冯显泉认为,"当前青岛楼市政策非常宽松,市场环境对买卖双方都很友好。任何行业都有周期性,市场短暂的起伏是正常状态,应该从更长的周期来观察楼市的表现。"

薛建雄也指出,"当前社会经济环境和房地产供求关系有很多新情况,青岛房屋供应量远超市场需求量,此外消费者购买力不足也是影响房价持续探底的原因之一。区域性政策的颁布并不足以影响房产市场,只有基于宏观经济提振概念,落实突破性政策出台才能够真正对楼市起到刺激作用。"

**相关新闻**

# 上半年各地优化楼市政策超300次

今年以来,全国各地因城施策支持刚性和改善性住房需求。根据中指研究院发布的数据显示,上半年,全国各地已有超百省市(县)优化房地产调控政策超300次,涉及公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面,超40城下调首套房贷利率下限至4%以下。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄对记者表示,预计下半年政策仍然延续宽松基调,促进合理住房需求释放以及化解房地产金融风险成为主要任务。长期来看,房地产市场平稳健康发展治本之策在于促转型,即推动建立产业发展新模式。高负债、高杠杆、高周转的旧模式已经被彻底摒弃,新的发展模式亟待探索建立。

当前城市政策调整以因城施策为导向,精准调控意向更加凸显,公积金政策成惯用手段。例如,6月25日,贵阳市住房公积金管理中心发布《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施(征求意见稿)》提出,首次在贵安新区购买商品住房的,公积金贷款在最高额度基础上再上浮20%。

6月30日,江苏省镇江市住房和城乡建设局等十部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场健康稳定发展的通知》提出,提高住房公积金贷款最高额度。公积金缴存职工购买自住住房符合镇江市公积金贷款相关规定的,职工个人最高贷款额度由30万元调整为50万元;职工家庭最高贷款额度由50万元调整为80万元。

58安居客研究院院长张波表示,预计下半年各地限购政策的调整在不同城市的效果将呈现分化。同时,组合性调整或成为特点,例如,公积金层面的调整可能向一二线城市开展,同步结合多孩购房的支持性政策以及人才住房、改善性购房税费减免等,体现出因城施策的精准化会进一步提升,稳步推进市场回归稳定。

据《证券日报》