

海南“疗养游”激活楼市： 三亚找房热度攀升，海口租赁市场活跃

“我几乎每年都来三亚，今年明显比去年热闹，感觉回到了2019年的时候，民宿爆满、酒店涨价，三亚的热闹又回来了。”今年元旦，刘伟(化名)从北京前往海南三亚开始了一场“疗愈之旅”。

随着三亚旅游热度的攀升，三亚的楼市也热闹了起来。据58安居客房产研究院数据显示，2022年12月，疫情管控逐步放开后，三亚游客激增，对于三亚楼市的关注度升高，使2022年12月找房热度大幅增长，涨幅达到55%。而相比于旅游城市三亚，海口接待了更多短租的“候鸟”群体，2022年底，海口租赁市场活跃度明显提升。



三亚找房热度上升超五成，春节或迎成交小高峰

“从北京到三亚，现在机票差不多要上千元，三亚的五星级酒店房间大概涨价有30%。”刘伟向记者表示。机票和酒店的涨价直接反映出岁末年初三亚旅游热度的回升。而在旅游热度回升的同时，三亚的楼市热度也呈现复苏态势，首先表现为三亚找房热度的攀升。

据58安居客房产研究院数据显示，2022年10月开始，三亚新房找房热度逐月攀升，尤其是12月疫情放开后游客剧增，对于三亚楼市的关注度升高，导致12月找房热度大幅增长，涨幅达到55%，三亚吉阳区、海棠区以及毗邻三亚的万宁市找房热度最大。户型中最受关注的为三居室，最受关注的面积段为90-120平方米。

58安居客房产研究院

分院院长张波表示，三亚找房热度的提升和疫情放开有着直接关系，三亚是个典型的旅游城市，旅游地产对购房者的吸引度和本身旅游人数有着较为明显的关联度，一般每年春节前后都是三亚找房热度的高点。

为了抓住这波旅游热，三亚也集中推出了不少新盘。据58安居客房产研究院数据统计，2022年12月，三亚新房项目共计90个，环比增加3.6%；在售均价31000元/平方米，环比微涨0.04%。根据国家统计局此前发布的11月房价数据，三亚的新房价环比涨幅为0.2%，也是为数不多的上涨的城市之一。至于岁末年初是否有额外优惠，三亚当地一名链家中介人士告诉记者：“年底、年初会有一些营销活动，但是力

度不大，比如砸金蛋、送物业费也是常规的营销活动。”

“不过，三亚执行相对严厉的限购政策，也会阻碍部分投资性的购房需求入市，短期内关注度的提升也很难转化为真正的买房行为。”张波分析称。据三亚市房产信息网显示，近期，三亚新房成交呈现波动上升的趋势。1月1日至1月10日，三亚新房累计成交402套，其中，1月10日成交大幅增长至146套，也说明三亚楼市热度正在波动爬坡中。

“短期来看，从疫情前的数据来看，每年的春节前后都是三亚房产成交量的一个小高峰，也是找房热度的高点。但是，从长期来看，受到限购等政策影响，找房热度实现到成交的转化会有较大差异。”张波预计。

海口去年底租房需求明显增加，小户型更获青睐

从租赁市场来看，2022年12月中旬以来，三亚迎来第一波旅游恢复，但以短期度假为主。对于租赁市场的情况，张波向记者表示：“从需求热度数据来看，三亚的短租和长租市场都没有出现反弹的情况。”

相比于旅游城市三亚，海口往往接待了更多短租的“候鸟”群体，这部分群体多数来自于北方，尤其是东北三省，每年有相对固定的租住需求，他们一般在入冬后来海口租住，到春天再返回家乡。

“我们每年都会来海口度假过年，去年11月份来到海口，刚来的时候感觉人不多，比往年人少，但是到了12月份疫情防控放开后，来海口租房的人开始增多，比如一居室、两居室的

小户型就很难租到了；租金上，租期半年价格偏高，整年月租价格就会低些。”来自吉林的刘姐向记者表示。

刘姐租的房子位于海口美兰区海甸岛，这是海口市最大的岛屿。“海甸岛比较安静，人不多，适合我们一家人小住，房租没有明显上涨的感觉。我们租住的一居室价格是1500元/月，和2021年疫情的时候差不多，不同品质不同地段的房租略有差异。”刘姐告诉记者：“海口的租赁市场相对平稳，来海口的大多是家庭‘小住’，一般会住个月，不像三亚以短期旅游为主，所以不会有三亚民宿等短租火爆的情况。”

海口的楼市也和三亚不同，一般以刚需盘为主。根据海南至理机构发布的

数据，2022年12月，海口商品房成交备案1951套，环比增加93套，不同区域板块差别较大。

张波称：“三亚和海口还有一定差别。三亚的外来购房需求长年来看都是高于海口，而海口的本地化需求对市场的支撑力更强。从2023年来看，海南市场的需求量还难言可以恢复到疫情前，一是受制于购房者本身信心因素，尤其是旅游地产的需求提升往往都是滞后于本地自住需求，这也决定了2023年海南旅游地产项目的实际成交量提升会偏慢；二是从海南楼市本身来看，较为严格的限购条件仍有放松的调整空间，未来市场成交量的提升和政策变化也有直接关系。” (新京报)

二手房市场开年见暖， 中介已经“忙了半个多月”

春节临近，与年味一起逐渐浓起来的，还有房屋中介门店里火热的氛围。机构数据显示，1月上旬的二手房市场，代表需求的带看量和成交量出现明显回升；另外，还有八成意向购房者计划春节看房购房。这个春节，房地产市场会迎来回暖吗？

“笋盘”变多，中介很忙

“目前我所在的片区，每天二手房的成交量能在15-20套之间，从50平方米左右的一居室到170平方米左右的三居室都有。”北京市海淀区一位房产中介罗勇(化名)对记者表示。

罗勇表示，近期成交的二手房每平方米单价从8万元到16万元不等，业主报价和最终成交价出入总体不大。“价格差相对大的是总价在2000万元左右的房子，最多能差100万元左右。”

“春节前这段时间对购房者来说一般是价格比较友好的时期，很多购房者会抱着‘年后再说’的心态，竞争对手就少了；而且年前急卖的业主诚意也比较高，议价空间可能更大。”罗勇提到，从元旦前几天开始，自己每天的带看量和咨询量就已上涨明显。

“2022年人比较少的时候，一周可能也就带看一两次，现在每天都得带看两三次，还有很多线上咨询。甚至有时候还能在屋里看到同时在带看的其他同行，这是挺久没有过的了。”罗勇说。

政策助力，市场回暖

二手房市场的火热也并非只是中介自己的感受。贝壳研究院监测数据表明，1月上旬二手房市场的先行指标出现了明显的回升。

从带看量看，1月上旬50城日均带看量较去年12月增加22%，北京、石家庄、廊坊及天津等城市增幅均在40%以上；从成交量来看，贝壳50城1月上旬日均二手房成交量较去年12月日均增加39%，廊坊、北京等地日均成交较去年12月翻倍。

贝壳研究院认为，供给端和需求端政策齐发力，市场预期向上的趋势基本确定。近来，二手房市场的针对性政策也频频释出，其中，意在提高二手房交易效率和便利度、降低二手房交易成本的“带押过户”尤为受关注。

据不完全统计，自进入2022年以来，推行二手房“带押过户”的城市已达30余个。一线城市深圳也在今年初加入了这一队伍。

“甚至中介间也开始为了业绩有一些小的竞争。比如之前二手房中介费一般会收2个点以上，但现在，特别是一些体量较小的中介公司或者在小城市，中介费都降到了1-1.5个点，甚至能1个点以下，可见大家都想趁着热度回升‘拼一拼’。”罗勇感慨。

至于市场火热的原因，罗勇提到，除了需求的释放、政策的利好，主要还是许多“笋盘(指低于市场价的优惠房子)”入市，定价比较合理。

“当前二手房的库存还是比较高，供应总量没有太大变化，但是不少业主给的价格有松口，‘质量’就提升了。”罗勇认为，年后的二手房市场，起码从成交量上看，一定会持续走强。

“大环境的市场行情肯定会对话议空间有影响，但二手房的个体性更强，整体的行情也不能代表每套房甚至每个小区的具体情况。”罗勇同时提醒，总体来说，挑选到合适的二手房也需要契机，建议大家随时关注市场情况。

深圳市房地产中介协会官网公开的数据显示，2023年首周深圳二手房交易量强势回升，第1周全市二手房(含自助)录得587套，环比增长率为19.3%。

贝壳研究院预计，疫情期间被抑制的改善型需求会加快释放，2023年一季度核心城市房地产市场有望迎来开门红。

购房者也给予了正向的意愿反馈。13日，58同城、安居客发布的《2023春节置业意向报告》显示，在5年内有置业规划的人群中，近五成的人打算在1-2年内买房，近三成购房者在近1年内有购房计划。更是有超过80%的意向购房者有在春节假期期间去看房购房的打算。

“2023年需求侧入场的积极性正不断增强，置业愈加理性化，市场止跌回稳的态势正不断加强。”58安居客研究院分院院长张波说。

(中新网)