

# 淄博烧烤火出了圈，一季度商品住宅网签面积大涨 当地业内人士 “希望眼下的客流量可以利好楼市”

淄博烧烤在网络上火出了圈，加之当地一季度房地产市场数据公布，让外界对这座山东中部城市充满想象。

据淄博市新闻办披露，今年一季度，全市新建商品住宅网签面积大涨，达到120.6万平方米，同比增加61.9%；商品住宅网签均价8020元/平方米，同比上涨3.1%。易居房地产研究院发布的报告特别提到，淄博今年的楼市表现，在三四线城市中最热。

如此发展势头的背后，为推动房地产市场回暖，这座山东三线城市组织过房产交易博览会、出台扶持政策。如今，“烤炉+小饼+蘸料”的烧烤灵魂“三件套”突然声名大噪，再给城市增加了一波流量。

## “购房需求更依赖于内生型客户”

商品房销售方面，淄博不限购、不限售，房价在8000元-13000元/平方米之间。

价格方面，根据中国房地产价格指数系统百城价格指数，2023年一季度，淄博新建商品住宅价格累计下跌0.24%，较去年同期降幅扩大0.09个百分点；3月，淄博新建商品住宅价格环比下跌0.09%，已连续3个月环比下跌，价格调整压力仍在。

二手房方面，2023年一季度，淄博二手房价格累计下跌0.40%，较去年同期收窄0.22个百分点；3月，淄博二手房价格环比上涨0.06%，略显企稳态势。

按照4月14日淄博市住建局发布的通知，2022年6月1日至2024年5月31日期间购买新建商品住宅的二孩家庭，以商品房买卖合同成交总价款1%的标准给予补贴，最高不超过20000元；三孩家庭以商品房买卖合同成交总价款2%的标准给予补贴，最高不超过30000元。此外，二孩家庭和和三孩家庭在公积金贷款、分配公租房方面还有优先政策。

2023年底之前，在淄博出售自有住房并在现住房出售后1年内，在淄博行政区域范围内重新购买住房的，还可以按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

淄博还出台了“人才金政50条”规定，引进人才在规定区域

内新购新建商品房的，再给予1万元补贴。支持群(团)购商品房，市民自行组织群(团)购商品房，开发企业视情对群(团)购群众给予更多优惠。

淄博新区某项目的置业顾问小高是淄博本地人，4月20日，他通过电话告诉记者，今年一季度以来，购房政策不断放宽，来看房买房的人明显多了起来，在淄博买房较为宽松，不需要看社保资质。在按照政府指导价销售的情况下，有的楼盘还可以适当优惠。

淄博人吃烧烤已有多年的传统，平时工作之余，小高也会和朋友们约着一起去烧烤摊。当地线下消费气氛浓厚，烧烤在网上火了以后，周边城市的游客慕名而来，网红烧烤店人气爆满，街道上多了很多外地牌照车辆。小高介绍，尽管外地游客增加，但目前楼市成交贡献量还是以本地需求为主。

腾策顾问是山东一家房地产研究机构，据该机构发布的淄博房地产一季度报告，商品房供应套数4397套，供应面积53.6万平方米，同比增加80.7%；成交套数达到12860套。

腾策顾问淄博站一位负责人称，今年以来，看房人数增加，但房价与去年相比波动不大，在大环境政策利好情况下，市场将稳中有增。他希望眼下的客流

量增加可以利好淄博房地产市场，但淄博本身城市能级有限，流出人口比流入人口多，春节期间也没有返乡购房热。

“第一波烧烤话题火的时候，主要是大学生坐车来淄博打卡，购买力不强；第二波是周边城市的外来游客，暂时也看不到特别大的购房需求。暂时来看，烧烤旅游对楼市复苏的作用有限。”

中指研究院市场研究总监陈文静告诉记者，近些年来，淄博房地产市场逐渐步入调整期，新房成交面积整体低位运行，2023年以来虽然市场活跃度有所提升，但更多是基于前期积压购房需求释放以及2月房交会带动，从当前数据反馈及市场情绪来看，市场持续性仍显不足。

一方面，淄博购房需求更依赖于内生型客户，外来人口吸引力相对薄弱，叠加城镇化率已超7成，农村进城空间也在缩减。另一方面，供需两端市场预期均偏弱。近两年房企进驻或投资力度下滑明显，根据中指数据，2022年淄博市住宅用地成交354.9万平方米，同比下降38.8%，土地缩量明显；同时在疫情影响下，居民收入预期、就业预期及房价上涨预期均偏弱，购房者观望情绪较重。短期来看，企业、客户市场预期仍需修复，淄博房地产市场销售端仍承压，市场恢复需要时间。

## 需注意“购买力哪里来”

业内人士谨慎看市，不过放在全国，淄博已走出了一段市场行情。

易居房地产研究院报告显示，淄博今年以来的楼市表现，在三四线城市中最热。

该报告基于截至4月18日的成交数据，对全国50个重点城市新建商品住宅成交情况进行分析。其中，今年至今新房成交面积同比增速预测值排序中，楼市行情表现较好的5个城市分别为长春、杭州、南宁、淄博和惠州，同比增速均超过50%的水平，楼市成交的动力比较充足。

易居研究院研究总监严跃进分析认为，淄博目前的楼市表现尚可有四方面原因：

一是，山东房地产市场在过去两年持续压抑，没有明显的爆发，当前正步入新一轮楼市复苏周期。第二，济南房地产市场总体上处于升温态势，势必会带动

周边城市如淄博的楼市交易，这和此前“成都热、南充跟着热”的逻辑相似。三是，山东房地产市场没有遇到较大规模的房企债务风波，楼市基本面总体比较健康。房地产的烂尾问题相对少，也有助于带动类似淄博等设区市的楼市复苏。

严跃进表示，淄博烧烤成为近期网友关注的热点事件，城市名片打响，客观上也增加了置业信心和置业能力。

上述报告还指出，4月以来全国较多城市新房交易数据相比3月有明显下滑，且下滑幅度较大，尤其是三四线城市的下行压力略大。报告预计，今年房地产市场复苏的总趋势不变，但需要注意一个问题，即“购买力哪里来”。

严跃进认为，针对“购买力哪里来”问题，二季度各地要做好相关的预案。除了支持三孩

家庭、新市民等购房外，还要从解除购房限制、降低首付压力、降低月供压力、提振购房信心、增加购房便利、支持中青年购房等角度发力。这些工作各地在一季度已经积极开展，同时也需要巩固既有的政策效应。

据淄博本地媒体报道，山东省住房和城乡建设厅组织召开一季度全省房地产市场形势分析视频会议，淄博市住建局副局长王世福代表淄博市在会上作典型经验发言，汇报了全市为促进房地产市场平稳健康发展所采取的措施和取得的明显成效。王世福表示，下一步，淄博还将加大金融支持力度，营造良好发展环境，多措并举提振市场信心，推动市场持续向好发展。同时，持之以恒抓好风险防控，加大“保交楼、稳民生”工作力度，确保行业有序运行和社会和谐稳定。  
(每日经济新闻)



## 机构： 3月底全国百城 新建商品住宅库存 约5亿平方米

4月20日，上海易居房地产研究院发布2023年3月份百城住宅库存报告显示，截至3月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量约为5.09亿平方米，环比减少0.6%，同比减少1.2%。

报告披露，今年3月份，全国100个城市新建商品住宅呈现了供小于求的态势，其中供应面积为3791万平方米，成交面积为4079万平方米。而在今年一季度，每个月均呈现了供小于求的态势，充分说明各地购房需求在积极释放；从各地实际反馈的情况看，推盘规模总体上少于备案或成交规模，这也带动了各地库存数据的消化。

在库存方面，3月底，全国100个城市新建商品住宅库存面积按一、二、三四线城市分类，环比增速分别为0.7%、-0.4%和-1.0%，同比增速分别为10.0%、-2.8%和-0.7%。

上海易居房地产研究院方面分析指出，今年4月份上中旬的交易数据显示，部分城市新房交易相比3月份明显回落。实际上，一季度确实存在一些滞后需求集中释放的情况，所以会使得去库存的状况相对较好，但是后续购房需求和购买力哪里来，是各地需要充分研究和论证的。从后续去库存的动力来说，各地可落实更实惠、更直接、更容易消化的政策，进而激活合理住房消费需求，促进二季度去库存工作积极开展。  
(新京报)