楼市惨淡开局周成交跌52.12%

春节后房价或将有两成降幅

2012年青岛楼市惨淡开局，成交量大幅下降，多个区域日成交现“零”。根据青岛网上房地产数据显示，上周(2012年1月2日至8日)青岛新建房屋共成交756套，环比下跌52.12%。初步统计，2012年青岛将有30多个楼盘要开盘，面对低迷的成交量和依然从严的房产调控政策，业内预测青岛房价降会有20%的降幅。

周成交环比大跌五成多

楼市新年开局似乎不利，根据青岛网上房地产公布的数据，上周(2012年1月2日至8日)青岛新建房屋共成交756套，环比下跌52.12%。

其中，市内四区新房一周累计成交448套，环比下跌32%，连续两周环比下跌；郊区五市新房一周累计成交452套，环比大跌52%。具体区域方面，市北区一周累计成交158套；李沧区一周累计成交仅66套，环比大跌75%；四方区一周累计成交208套，主要是由洛阳路片区保障性住房项目支撑；胶州市一周累计成交188套。

此外，高新区一周一套房子都没有成交，市南区仅仅成交16套，崂山区成交量为18套，即墨市仅有26套新房成交。

业内人士认为，2012年楼市调控不放松的基调逐渐明确，购房者观望壁垒形成并难以打破。短期内市场的活跃度不会大幅提升。青岛楼市在春节前市场活跃度将大幅下滑，成交量入冰点。

今年30多个新盘将上市

据青岛网上房地产数据显示，上周(2012年1月2日至8日)岛城楼市新增入市商品房为2553套，环比小幅上升8%。截至1月9日，青岛市可售商品房总套数148420套，在售楼盘总数达1244个，商品房库存量继续向15万套大关迈进。

据中国指数研究院青岛分院发布的数据显示，2011年全年青岛新建商品房可售套数147032套，可售面积1635.65万平方米。截至1月9日，商品房库存量继续向15万套大关迈进。按照2011年的“消化”速度，存量房足以卖20个月。2012年，青岛楼市在限购令紧逼之下会面临很大压力。

另外，据搜房数据中心统计，2012年预计将有32个楼盘开盘销售，如市南区的远洋公馆、华润中心悦府；市北区的青岛印象山、远洋自然等；四方区的正商红枫谷、青建太阳岛等；李沧区的海尔优城邦；开发区的海尔云海湾、紫檀山；城阳区的青特城、润兴新海湾等。其中，胶南、开发区均有6盘，老城区四方将开5盘，市北、城阳各4盘，并列第三，市南、崂山各区将开2盘，李沧、胶州、莱西各开1盘。

春节后房价或有20%降幅

春节前后，青岛的楼市将是最困难的时期，过完春节后，青岛市房地产市场将活跃起来，“年前很多开发商都是通过送车位，送物业等隐性的优惠促销楼盘，春节后，楼市降价将明显的体现在房屋均价上面，春节后，青岛楼市价格应该还有10%-20%的降幅。”青岛鹏利南华商业地产公司的皮经理认为。

“2012年会是房地产商比较难过的一年，反过来看当然是购房的好时机。现在看看就知道，各楼盘的优惠是普遍存在的，但谁又都很难给出一个最佳的购房时间和地点。不动产是有区域性特点的，一个区域里房子卖掉，就很难再买到合适的，有个时机问题。所以，如果遇到合适的房子，比如价格合适，居住出行方便，而且有购买能力，还是要适时出手。”岛城楼市专家龙江认为。

“国家推行的楼市限购政策让现在的购房者不知道是否应该买房了，因为购房者不知道房价会不会降，所以造成现在开发商卖房难，不是购房者不想买房，而是拿着钱就不买，不敢买，观望楼市走向。”皮经理认为，明年开发商会想尽各种办法让消费者愿意购买房子。 **（搜房网）**

楼市一周行情快递

青岛各区房价行情

市南区东部	(17,177元/平方米)
市南区西部	(17,068元/平方米)
市北区	(12,785元/平方米)
四方区	(10,374元/平方米)
李沧区	(9,239元/平方米)
崂山区	(20,623元/平方米)
城阳区	(6,933元/平方米)
开发区(黄岛)	(7,997元/平方米)
即墨市	(5,839元/平方米)
胶州市	(5,184元/平方米)
胶南市	(6,362元/平方米)
平度市	(4,745元/平方米)
莱西市	(3,840元/平方米)

青岛各区租金行情

市南区东部	(35.20元/月/平方米)
市南区西部	(29.24元/月/平方米)
市北区	(25.15元/月/平方米)
四方区	(20.37元/月/平方米)
李沧区	(16.32元/月/平方米)
崂山区	(28.49元/月/平方米)
城阳区	(16.68元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(16.05元/月/平方米)
即墨市	(9.87元/月/平方米)
胶州市	(11.78元/月/平方米)
胶南市	(11.30元/月/平方米)
平度市	(10.31元/月/平方米)

2012年利好危机并存

胶南楼市能否HOLD住？

近日，胶南市新开通胶南至灵山卫大站式公交并对相关公交线路进行优化调整，届时9条公交线路将让青岛和胶南“手拉手”。2011年6月30日胶州湾大桥和隧道通车，胶南融入“大青岛”迈出了历史性的一步。目前，公共交通的日趋完善使青岛西海岸“大公交”格局显现。伴随“大青岛”战略的实施，胶南房地产市场迎来巨大发展机遇，不过在整体低迷的市场环境下，胶南楼市同样也面临着不小的压力。

新增多条公交线 再助胶南楼市

2011年6月30日，胶州湾大桥和胶州湾隧道通车，市民生活范围进一步扩大，但是由于胶南市民通过乘坐公交出入青岛要经过多次换乘，极为不便。为方便胶南和青岛市区市民互相往来，实现胶南市与青岛主城区的同城发展，更好地承接青岛市区对胶南市的功能辐射，胶南市计划在灵山卫街道建设公交枢纽站，真正意义上实现对接青岛城市公交。

近日，胶南市交通局下达《关于新开通胶南至灵山卫大站式公交及优化调整相关公交线路情况的公告》，计划于2012年1月15日开通胶南至灵山卫公交枢纽站与青岛市隧道公交对接的301、302、303、305、306路大站式公交线路，同时对部分公交线路进行优化调整。届时，9条公交线路将让青岛和胶南“手拉手”，市民可通过一次换乘实现直达胶南，全程票价只需4元钱。胶南与市区的交通便利程度将得到进一步提升。

随着环湾保护、拥湾发展大青岛战略的实施，胶南房地产市场取得突飞猛进的发展，其房价也水涨船高，许多投资客也看好了胶南海岸的海景资源、桥隧通车前景而纷纷投资胶南楼市。

不限购引发地产大鳄 蜂拥而至

近年来，胶南西海岸楼市发展不断驶入快车道，而不限购的政策优惠更是让胶南楼市良机无限，迅速成为青岛的地产热点。

西海岸楼市主要靠开发区和胶南支撑，然而2011年青岛七区实施限购令后，紧邻的开发区购房需求明显受到限制，相比而言，胶南楼市迅速升温。到目前为止，万科、中海、保利、卓越等地产大鳄先后进驻胶南，上演火热的地产PK战。

胶南沿海一带拥有媲美青岛市区前海一线的海景资源，成为青岛高端房源的新的聚集区。桥隧开通也刺激了胶南楼市的大发展，胶南，这个曾经被忽视的青岛外围郊区，如今在限购令和大青岛发展规划以及桥隧互通的交通规划中绽放出光芒。

那鲁湾均价超过2万元/平方米、达令港最高售价超过3万元/平方米……曾经仅在市南区、崂山区才有的天价豪宅，如今已悄然现身隔海相望的胶南市。

库存量增长 胶南能否HOLD住？

与房地产市场同期繁荣的还有楼市泡沫，一栋栋拔地而起的高楼明显使胶南市场供过于求，也引起消化不良。

青岛网上房地产数据显示，2011年胶南全部物业商品房成交9207套，在七区五市中居第六位；然而中国指数研究院青岛分院数据同时显示，其商品住房存量也骤升，高达13367套，仅次于黄岛和胶州，排名第三，存量需要17.4个月才能消化完。

面对如此大的存量，在楼市从严的调控背景下，胶南如何HOLD住市场，还需拭目以待。

（搜房网）

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜