2月新房开盘挂“零”

开发商推盘谨慎，以价换量或继续

□宗禾

2012年1月，青岛楼市开局不利，仅有4家楼盘开盘，而且是赶在春节前上市。1月底的时候，有房产机构统计，将有20家楼盘计划2月份入市。然而，截至22日，仍没有楼盘开盘。2月将“爆冷”无新盘开盘，业内人士分析，开发商对市场依然不乐观，谨慎推盘，新房价格将有下降空间，以价换量营销策略还将继续。

“年后询问房子情况的人也迅速多了起来，基本是年轻的刚性需求。综合结果来看，很多人必须在降价之后，方才有能力出手。青岛房价就现实来看，真正大幅度降价的还是少数，尤其集中在北部的城阳和李沧一带。也是刚性需求比较集中的区域。”岛城楼市某知名人士表示，“春节后，新开楼盘还没准备好。楼盘开盘去化率很重要，一旦销售不顺利，热度不够，等以后只能降价才能引起注意。”

另一边，春节后，楼市“以价换量”降价促销的策略也从城阳李沧开始向市内四区蔓延，价格战如火如荼进行。与以往不同的是，这次降价潮的引领者是“老”楼盘。

位于城阳区的御景尚都以5180元/平方米起的价格刷新了正阳路上的最低价，而之前此项目的均价为6700元/平方米，降价幅度超两成。当然，低价能否换量还需拭目以待。同样是城阳区，卓越蔚蓝群岛推出特价房，可优惠20%。世茂公园美地楼盘均价7380元/平方米，购房在10天内一次性付款可享9.2折优惠，7天内按揭付款可享9.5折优惠。

阳光香蜜湖共500套左右房源，起价7600元/平方米，均价8500元/平方米，购房享全款9.4折，贷款9.6折优惠。中南世纪城项目现主推89平方米、88平方米套二户型，全款9折，贷款9.3折。

“新房市场出现降价趋势是必然。目前市场对于开发商仍是困难时期，市场仍处于低迷期，同时这两年的大量新项目入市导致竞争十分激烈，一手房住宅库存仍然维持在10万套的高位。高库存及资金压力迫使开发商以价换量在逆市中求生存。”青岛链家总经理于艳介绍说。

“虽然最近央行多次下调存款准备金率，释放大量资金，但对于中小型房企来说，获得贷款依旧难度较大，在调控大方向不变的情况下，快速销售回笼资金已经成为开发商们的共识，而刚性需求基本是目前市场上购房的绝对主力，在楼盘品质差异不大的情况下，价格优势已经成为拉动刚性需求的一把利器，预计岛城新房价格仍有一定的下降空间。”

去年下半年，当李沧区的三家楼盘推出9折优惠以后，最先有反应的不是购房者，而是老业主。在售楼处门口，拿着退房字样的大牌子，老业主集体找说法。春节后，降价楼盘还在增多，但老业主闹房的现象没有了。

“这是一个进步，闹房阻止不了降价的颓势。”某业内人士介绍说，“目前去化快的基本都是以价换量的，抓住刚性需求的楼盘。如果能让购房者相信这个价格就是底，那么销售量才有望回暖。”

楼市一周行情快递

青岛各区房价行情

市南区东部	(17,011元/平方米)
市南区西部	(16,249元/平方米)
市北区	(12,812元/平方米)
四方区	(10,314元/平方米)
李沧区	(9,130元/平方米)
崂山区	(20,928元/平方米)
城阳区	(6,662元/平方米)
开发区(黄岛)	(7,835元/平方米)
即墨市	(6,043元/平方米)
胶州市	(5,093元/平方米)
胶南市	(6,375元/平方米)
平度市	(4,641元/平方米)
莱西市	(4,117元/平方米)

青岛各区租金行情

市南区东部	(36.35元/月/平方米)
市南区西部	(28.44元/月/平方米)
市北区	(25.47元/月/平方米)
四方区	(21.25元/月/平方米)
李沧区	(16.42元/月/平方米)
崂山区	(28.67元/月/平方米)
城阳区	(16.82元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(16.44元/月/平方米)
即墨市	(12.62元/月/平方米)
胶州市	(11.19元/月/平方米)
胶南市	(10.78元/月/平方米)
平度市	(11.71元/月/平方米)

上月二手房成交同比萎缩八成多

报价理性价格或退回2年前

□宗禾

2011年1月，青岛限购令还未开始，市内四区二手房成交1991套，达到了全年的顶峰；而今年刚刚过去的1月份，市内四区二手房仅成交了385套，成交同比萎缩了八成左右。二手房交易量的大幅萎缩，随之带来的是价格的松动。部分岛城二手房品牌经纪公司的负责人认为，今年二手房价格有望回到两年前。

报价开始趋向理性

“从整体上看，现在房子的报价差不多比年前低了10%左右”，太平洋房屋山东区域总经理林宪周告诉记者，“去年二手房交易衰退了七成左右，这导致现在房东的心理价位开始下调，特别是一些真心想卖房子的房东，他们的报价明显比以前缩水了很多”。

21世纪不动产青岛区域分部总经理刘刚则认为，不同的房子情况不同，但总体上看现在二手房市场的挂牌价已经开始跌了，特别是新房比较多的区域如李沧城阳。

“房子挂出来长时间没有交易，现在很多房东也已经按捺不住了，同年前相比，房东的报价更为科学合理了”，太平洋房屋市场部经理郝银广告诉记者，从目前太平洋房屋各分店的情况来看，目前，许多房东的报价心理开始趋向理性。

如银都花园一套132平方米的二手房，年前的报价还是260万元，现在已经降为240万元，降幅差不多在10%左右；滨海花园130平方米的二手房，原来报价275万元，现在则变成250万元，降幅也差不多在10%左右。郝银广告诉记者，虽然现在报价已经比年前降低了，但是，由于报价还是同买方的心里价位有出入，所以房子还是不好卖。

成交价再降10%

挂牌价降了，成交价肯定也得降，刘刚认为现在降价的预期越来越明显，“虽然想买房子的人很多，但是价格还没有落到他们的心理价位，所以大部分还都是在观望”，林宪周则告诉记者，从2月初到现在，买方已经开始动作了，看房量有所回升，一些价格合适的房子开始成交。

“我们一个门店差不多两个周能成交一套房子，这些房子基本上都是在报价的基础上再降10%左右成交”，林宪周说，这个签单数量虽然跟以前不可同日而语，但是，跟年前相比，已经非常不错了，另外看房的人数量也在不断增加。

以太平洋房屋门店日前成交的太平洋中心为例，125平方米的二手房，原来报价300多万元，年后报价改为290万元，日前以278万元的价格成交，降幅基本在10%左右；有些急于出手的房子降幅更多，如阳光山色132平方米的二手房，原来报价为242万元，年后改为212万元，最后成交价仅为200万元。

房价有望回到两年前

“现在的房价已经从周边开始向核心区域蔓延，降价的趋势越来越明显”，刘刚告诉记者，特别是一些新房投放量比较大的区域，在一手房市场频繁推出特价房、工程抵押房等低价房的情况下，二手房降价迹象更为明显。

林宪周则认为，从现在的市场发展趋势看，今年的二手房价格有望回到两年前，也就是2010年时的价格。对此，他的理由是2009年、2010年新房成交量巨大，到现在这些房子已经变成了二手房，目前，新房投放量依然在不断增加，新房持续不断地变为二手房，二手房数量增加巨大；同时，目前新房市场价格变化较大，许多购房者将眼光转向一手房。因此，在存量不断增加，而购房者又在不断减少的情况下，下一步二手房的价格将依然是持平微降状态。

以太平洋门店日前成交的滨海花园的房子为例，117平方米，房东报价170多万，最终以158万成交。而2010年10月份，他们门店同样成交了一套滨海花园的房子，跟日前成交的这套房子同一个楼座，户型面积都一样，只不过楼层差了两层，当时的成交价为153万元，也就是说，现在的成交价比2010年的成交价仅仅高出了5万元。而这并不是个案，郝银广告诉记者，从目前一些房东的报价以及最终的成交价来看，今年二手房的价格很可能会回到2010年。

编辑：宋珊珊 组版：刘 宾