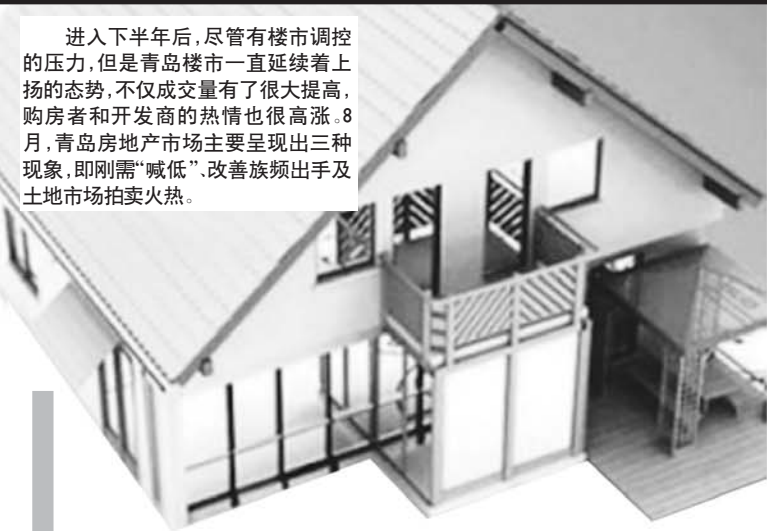


进入下半年后,尽管有楼市调控的压力,但是青岛楼市一直延续着上扬的态势,不仅成交量有了很大提高,购房者和开发商的热情也很高涨。8月,青岛房地产市场主要呈现出三种现象,即刚需“喊低”、改善族频出手及土地市场拍卖火热。



### 8月淡季不淡,三大现象撑起市场

8月时楼市传统的淡季,但是从现在的情况来看,楼市却呈现出“繁忙”的景象,不仅刚需项目的热销,而且中高端市场也表现出很明显的回暖趋势。岛城内人士分析称,自从楼市调控以来,刚需购房者是主要的购房人群,刚需项目一直很“抢手”。随着中高端项目逐渐加入到降价的行列中来及整体楼市的回暖,改善型置业者的需求也逐渐增多。

目前,青岛楼市主要表现出三大现象,即刚需“喊低”、改善族频出手及土地市场拍卖火热。李沧区、城阳区是刚需最为集中的区域,主要是因为价格较低,因此,也是受关注度最高的区域。近期,这两大区域的动作都比较大,例如,李沧区的时代城明确价格会比周边项目低10%,这样算来,价格在6000多元/平;城阳区的润兴新海湾周末开盘,受到刚需者的热捧,当然也是因为价格较低,而且还有91折的优惠。

在刚需热度不减的同时,大户型悄然成为一种热销产品,7月成交的数据中也显示了大户型所占比重有了很大提升。据了解,随着改善性需求逐渐增

多,岛城8月有十多个项目推出了大户型产品,面积包含120平方米以上大户型。例如,李沧区的高端盘玫瑰庭院预计于8月入市;市北区因地段优势和住宅用地稀缺,区域内多为中高端产品,即将开盘的香山美墅,首批推联排别墅及花园洋房,户型分别在260-300平、160平左右。

另外,别墅类项目也是一大热点,例如,海尔原乡墅正在举行的“一分钱”活动,受到客户的密切关注;高新区的世茂公园美地顺势推出红墅湾别墅新品,一时间也是引来了众多改善置业者的关注。

在土地市场方面,最为明显的就是近期的土地成交非常频繁。8月15日,崂山滨海大道以东、张村河以南、李宅路以北地块拍卖,拍卖起叫价是2462元/平;8月17日,李沧、四方各有一块土地拍卖,拍卖起叫价(楼面地价)分别是3157元、4460元;9月5日,城阳区核心位置将有3幅地块被拍卖。

另外,郊区土地市场也呈现出一片火热的局面。胶州市、即墨市将公开出让23幅地块的国有建设用地使用权,其中16幅位于胶州,7幅位于即墨。其楼面地价大都为每平方米三五百元左右,最高也仅为875元/平方米,均在千元以下。

### 8月楼市解读

# 三大主流现象暖场“金九银十”

### 楼市回暖信号明显,“金九银十”或可期

8月依旧延续楼市回暖的步伐,一方面,打折优惠楼盘的队伍不断壮大;另一方面,购房者的购房意向比较强烈。据岛城一家楼盘的工作人员介绍,近期打电话咨询的客户很多,多关注在售的产品、价格和优惠,而且意向比较强烈。

接下来,青岛楼市将迎来一个重要的节点——住交会,开发商将会紧紧抓住这个机会好好宣传项目。据悉,现在已经有海尔、城建、海上嘉年华、国信等大型房地产企业将再度登陆,2012年青岛楼市销售热潮也将就此拉开。目前,各大楼盘正在积极准备中,届时将有大规模优惠活动推出,刚需项目也将会占据主导。

8月底,青岛住交会预热之后。九、十月份将迎来销售的高峰期。当前市场即有降息、降价、成交回暖等利好,也有调控可能再紧的利空,买卖双方在多重因素作用下,会找到合理的市场结合点。2012青岛住交会将提前释放众多楼市动向信号,购房者若要提前判断市场走向,决定如何买房,看2012青岛住交

会是必需的。

### 楼市回暖言之尚早,还需看市场

随着刚需及中高端市场的回暖征兆更加明显,房地产市场呈现出一片火热的现象。但是业内人士人分析说,现在明确市场回暖有点言之尚早,因为在开盘数量方面、二手房市场成交方面都是不太理想的,造成此种现象的主要有政策和市场层面的原因。

在政策上,从7月底开始,国务院派出督察组分赴16个省、直辖市对房地产市场调控政策措施落实情况进行督察,据悉,督查报告将于近日推出,届时,关于新政最快于8月落地的言论将得到证实;在青岛,相关部门召开了楼市监管会议,明确了对于擅自涨价的项目将延缓发放预售许可证。可以说,这在很大程度上对楼市进行了新一轮打压。

在市场方面,第二季度以来,青岛楼市出现了一波“价跌量升”的行情,尤以刚需聚集区域的李沧、城阳等表现最为明显。但是,经过7月份成交量冲高之后,8月住宅成交量连续下跌。可见说“楼市回暖”为时尚早。

据搜房网

## 青岛楼市成交量节节攀升库存呈下降势头

近期,随着楼市成交量大幅上升,青岛新房市场存量房开始呈现下降势头。早在7月19日,统计显示,全市新建住宅存量为109109套,然而,在市场供应持续供给的情况下,截至记者发稿前,新建住宅的存量已降至105028套,半个月存量下降了4081套。记者采访了解到,伴随着开发商以价换量的密集促销潮,加上刚性需求购房者由观望变出手的转变,商品房市场开始已进入存量消化阶段。

### 市场存量显著下降

7月19日,青岛网上房地产统计的全市新建住宅存量为109109套,存量面积达1191.78万平方米。若是加上办公、商业等物业存量,整个楼市的新房存量高达148397套。时至今日,在市场新盘持续供应的情况下,住宅存量从109109套直降至105028套,20天消化存量超过4000套住宅。

另据统计数据显示,7月青岛新房的成交量为10379套,自楼市调控以来首度突破万套大关,并创下调控后月成交的最高纪录,新房成交总量与新建住宅成交量双双环比上涨了近四成,楼市的热闹红火仿佛一夜间回到了2010年房地产市场最火爆的时候。而相比今年上半年,每月万套的成交量使新房存量大幅下降,库存去化明显加快。

### 北部板块劲头十足

从近期销售数据可以看到,位于青岛北部板块的城阳、李沧、即墨表现可圈可点,销售势头一片火热。上个月,这三个区域分别以1635套、1337套、1249套位列成交榜首的三甲。

据悉,这些板块的热销,跟开发商以价换量的销售策略不无关系。记者采访了解到,早在今年4月,岛城楼开始被“打折”、“促销”、“团购”的关词所包围,从试探性的打折优惠,到黄金白银让利以价换量,谋求突围。价换量的销售策略更是在北部楼市范围实施开来,开发商也终于迎来今

年的好收成。“上半年几个卖得好的盘都是‘以价换量’的结果,现在北楼市依然存量大于需求,在政策没根本性放宽的前提下,‘以价换量’开发商回笼资金的唯一出路。”业内人士表示。

对于即将到来的“金九银十”,开发商为进一步促进销售,以价换量的销售策略还会继续推进,北部区域作为岛城低价开需的聚集地,在新房集中面市策略影响下,北部楼市发展后劲十足。

### 去库存仍为市场主题

在此番紧锣密鼓的楼市促销下,成交量呈现回暖势头明显。反观楼市存量,仍有超过10万套商品住宅待售,整体市场的库存压力依然存在。据青岛网上房地产统计数据显示,目前住宅存量超过万套以上的区域主要分布在黄如岛、城阳、胶州、即墨、胶南五个板块,其中,胶南与黄岛分别以16844套、15498部套位居存量榜前列,两板块住宅存量面有积超过300万平方米,占全市住宅库存总量的三成以上。

“从目前的情况看,虽有针对刚性需求适度微调政策,刺激了一部分需求,但只要限购不放松,差异化信贷没有改变,整体市场还要依托以价换量消化库存。”采访中,业内人士纷纷表示,在新盘供给不断加快,库存量持续居高的大形势下,房地产企业肯定会加大营销力度,消化存货将是2012年绝大多数房地产企业的年度主题。

据《青岛财经日报》

## 上周青岛二手房成交量小幅回落成交472套环跌1.05%

据搜房网二手房数据监控中心的统计数据显示,8月份第2周(08月06日-08月12日)青岛二手房住宅周挂牌均价14713元/平米,环比下降0.41%。据青岛网上房地产不完全统计,上周青岛二手房成交签约逾472套,成交量环比下跌1.05%,同比今年7月第2周下跌8.53%。

据搜房网二手房数据监控中心的数据显示,8月份第2周青岛二手房挂牌均价较8月第1周(07.30-08.05)下降0.41%,每平方米下降60元。上周青岛七区二手房住宅周挂牌均价4区齐跌3区上涨。开发区降幅最大,环比下降3.04%;市南区上涨幅度最大,环比上涨0.79%。二手房成交量方面,上周青岛二手房成交472套,签约量最大的依然为市北区,签约套数约为114套,占青岛七区上周二手房签约量的24%。崂山区成交套数最少,签约24套,占比5%。8月8日和9日青岛二手房分别成交102套和106套,成交套数再次突破百套。

8日-11日,中国房地产业界的千人大会——博鳌市房地产论坛在海南省博鳌举行,会上一致认为中国房地产仍处于调整振荡期,轻言“楼市回暖”为时尚早。住建部政策

研究中心主任秦虹表示,在去投资化的房地产市场中自住性的需求是相对稳定的,不必要为短期内的起伏而特别担忧。秦虹认为,政府对房地产的调控不会放松,抑制投资、投机需求,满足合理化自住需求是一整套政策,可能在相当长的一段时间内会坚持。因此,中国的房地产市场不可能靠投资性需求来支撑。投资、投机性需求去掉以后,剩下的主要是自住性需求,自住性需求在三五年内应该是常数,今年不买,可能明年就要买。这不像投资性、投机性需求可以买四五套,也可以买四五十套,那是没法估计的。所以,市场在三五年的周期中大致是稳定的,没必要为成交量短期内的升降而担忧。据搜房网青岛二手房