



7月12日,针对住建部政策研究部主任秦虹发表的“第三套房不放贷可能退出”言论,住建部、银监会、国资委三部委进行了联合辟谣,这已是今年以来多起“辟谣事件”的其中一项。在“史上最严厉”的楼市调控措施出台后,谣言满天飞成为了当前楼市的一大怪象。

## 楼市谣言频出 各方暗中博弈

# 下半年是买房抄底好时机?

7月12日,针对住建部政策研究部主任秦虹发表的“第三套房不放贷可能退出”言论,住建部、银监会、国资委三部委进行了联合辟谣,这已是今年以来多起“辟谣事件”的其中一项。在“史上最严厉”的楼市调控措施出台后,谣言满天飞成为了当前楼市的一大怪象。

### 楼市谣言满天飞

楼市谣言是简单的信息误读?还是有意为之的试探?有业内人士指出,一系列的辟谣事件,是当前楼市各方博弈的折射

搜房网新房中心数据显示:6月全市商品住宅成交量为1888套,同比下降72.96%;成交均价16970元/平方米,同比上涨13.83%。这一降一涨两组数据表明,当前楼市已形成了成交暴跌但房价依然坚挺的局面,反映了消费者、开发商深陷观望的状态。

楼市各方对信息的关注度超乎寻常高的同时,负面信息已显示出强大的“杀伤力”,受到多部委对楼市调控放松辟谣打压,13日房地产板块开盘集体狂泻,板块指数由12日涨幅3%到

13日开盘跌3%。至祥置业总经理认为目前的楼市已处于“低迷,不够正常的状态”。

### 政府有意测试民意?

针对谣言满天飞的现象,周玮认为,“辟谣”事件表现出政府对市场、民众的一种试探反应。政府处于非常矛盾和犹豫的状态,既要了解调控对市场的真实影响,又要稳定民众对高房价的排斥状态。现在楼市已经表现出降价的局面,但有不少购房者认为降价力度不够、认为调控无效,所以才会

有“加强调控”政策的心态出现。同时,她认为一连串的政策官员“误读”并不一定就是坏事,政府声音非常“市场化”,极具两面性,需要购房者自己去判断把握。

中原地产(深圳)有限公司二级市场常务副总经理玉家雄则表示,政府部门有时会将一些政策动向提前泄露出去,以试探民意,再根据民间反应做出相关调整的情况,并非单纯针对房地产行业。

### 下半年可以抄底楼市?

在谣言满天飞的楼市状况下,购房者应该如何作出判断和选择?玉家雄表示深圳二季度本是传统的供应小高峰,然而今年刚好遇上调控期,开发商相应作出了调整,导致楼市供应爆发期推到了三季度,届时,鉴于竞争压力,房价价格将有所下调。他认为刚需置业者下半年可以“有所动作”。

而周玮则建议购房者要有所区分、理性看待楼市,她认为自住购房者下半年可以适时出手,而投资者则需具备敏锐的判断力并承担判断的风险。

据搜房网

## 青岛房价降价序幕拉开 市南崂山楼市率先领降

根据无忧房网数据监测显示:今年6月份青岛全市新房成交均价为7102元/㎡,环比上月下跌5%,是继5月全市成交均价首现环比下跌以来,连续两个月出现环比下跌现象。

分析均价下跌主要原因:一是市区高价楼盘成交持续萎缩,而城阳区、莱西市等郊区放量成交拉低均价;二是市南区、崂山区高价区域房价环比上月继续小幅下滑。其中:

市南区均价:22667元/㎡ 环比下跌7%  
崂山区均价:13675元/㎡ 环比下跌2%  
市北区均价:11298元/㎡ 环比上涨1%  
四方区均价:9502元/㎡

环比上涨7%  
开发区均价:9342元/㎡ 环比上涨3%  
李沧区均价:8990元/㎡ 环比上涨8%  
城阳区均价:6361元/㎡ 环比下跌2%  
胶南市均价:5607元/㎡ 环比上涨10%  
即墨市均价:4209元/㎡ 环比上涨6%  
平度市均价:4087元/㎡ 环比上涨4%  
胶州市均价:3909元/㎡  
莱西市均价:2704元/㎡ 环比上涨3%

6月岛城各区市新房成交价格继续呈现涨跌互现特点,市南区、崂山区高价房继续回落,其它区市成交均价仍呈小

幅上涨趋势。但涨跌幅度比5月均有所减小。

从开发行为来看:6月市场显示,成交量连续下滑之后,部分开发商终于开始松口。新开楼盘定价比较谨慎,力图平价入市抢占市场。成为6月楼市平淡中的一个亮点。但尚无主动降价促销楼盘出现,个别楼盘推出“特价房”试探市场底线。资金回流压力下,楼市主动促销蠢蠢欲试。

网友购房意向指标显示6月下降到短期底部,预测7月该指标会走平,7月岛城楼市表现将仍以“量跌价滞”为主基调。“调价补量”是未来趋势,但需等待市场契机出现。  
据无忧房网

## 大鳄纷纷下乡进县 前景如何?

□张百忍

青岛常住人口850万,而五个县级市就有500万,可见这个市场确实不小。而考虑到中国独有的城乡二元结构,就知道,郊区不是很富裕。而大鳄一般要做的是中高端项目,价格比较贵,所以针对的人群只能是县城里金字塔顶的土财主们,所以能否占领这个客户群就是当地项目成功的关键。

大开发商最先进郊区的当属已经消失了顺驰,2004年10月,这个当年的黑马进了胶州,随后,几个小伙子组成的山东顺驰最高层召开记者招待会宣布,三年内山东公司销售额将达到100亿。百忍当年在胶州的一个同事被顺驰的强大气势镇住了,当即掏钱5000元认筹参与炒作蓝水假期,结果不久,黑马变成了黑驴,顺驰消失了,炒房钱打了水漂。最后香港的单伟豹接手,家族企业也是艰难。

而胶州从此寂寞很多,直到2009年120万平的绿城紫薇广场杀入云溪河南,台湾三宝(宝佳、宝辉、丽宝)进入三里河新城和中信两千亩别墅大盘布局少海,使胶州楼市格局大大改变。

即墨,城市虽小,但青岛第一大的海信、山东第一大的鲁商、中国第一大的万科

先后纷纷杀入,一时间热闹非凡。结果海信马山一个20万左右的中型盘从2005年开始足足做了五年到现在还没结束;鲁商动感时代也是鏖斗了三四年未有穷期;万科四季2008年比较灵活选择3000元低开求得主动,目前渐渐步入正轨。总之,大鳄们在即墨的遭遇可谓酸甜苦辣都尝尽。而现在的最新说法是绿城去城西,万科去城东,宝龙在城中,不知道未来即墨楼市这出大戏如何唱下去?反正热闹是少不了了。

还有一个是胶南,这个城市一直是本地企业唱戏,而且土地资源丰富。2007年中海率先杀入做了中海熙岸项目,2008年开盘颇显艰难,价格甚至后来都做了向下的调整,2009年居然赶上了胶南的爆发,顺风顺水了一轮,目前速度又慢下来。中海的遭遇其他大牌企业很是忌惮,直到2009年底保利终于憋不住拿下60万的土地,成为新一个西海岸的踏足者,不知道其快销优势能否继续发挥?

一线不好做去二三线,再不好,去四线城市,如今这种趋势越来越明显。只是四线城市最大的问题是土地多而有钱人少,大鳄们如果能把视野放宽,把成本控制住,则四线城市还是有广阔空间的,但如果老想推高房价,卖5000甚至6000以上,然后再搞很多大户型,还想做超大盘追求销售速度,那么只怕会很艰难很尴尬。

四线县级城市虽然看似到处是肉(土地和市场),但是贪多者往往嚼不烂。



## 楼市漫谈

## 青岛一周楼市焦点



### ●土地市场

市区三幅土地月底拍卖 CBD建307套保障房。据岛城保障房建设消息,市北区和四方区共将新建578套保障性住房,其中市北区将要建设的307套经济适用房位于中央商务区内,这也是中央商务区首次配建保障房。从市国土资源和房屋管理局获悉,位于市北区、四方区的3幅地块将于7月30日进行拍卖,其中两幅地块将配建经济适用房。市区三幅土地的出让计划也预示着冰封3个月的土地出让僵局被

打破,据市国土资源和房屋管理局负责人介绍,市区的住宅用地供应将于下半年开始放量。

此外,郊区本周共有10幅土地成交,其中黄岛区为主力军有8幅土地成交,其余两幅分别位于即墨市和城阳区。

### ●商品房

商品房成交量冲破低迷,近几周商品房成交量成波状起伏,共计1427套商品房成交,成交面积148976平方米,环比上涨88.5%,为本月成交开了一个好头。本周办公成交

量乘胜追击,成交量为2579平方米,环比再涨19.6%;商业成交较上周也有所增长,成交54套,成交量为8518,环比大增217%。但仍低于上半年周平均水平。

### ●营销动态

本周推出优惠活动的楼盘比上周增多,优惠幅度加大;特价房的优惠活动再接再厉;新开盘及新推房源项目不约而同在开盘当日进行优惠活动,力图产生开盘火爆的场景,提高市场信心。

数据提供:青岛易居房地产研究所