



楼盘降价风，由北往南吹

岛城10万余套住宅待售，存量超过北京、上海，开发商寄望2013年

本报记者 宋珊珊

青岛从1月31日开始限购，至今已10个多月，楼市成交量同比去年缩水万余套。房价同比虽还未出现大调整，但涨势已被刹住车。18日，国家统计局公布数据显示，青岛11月房价环比下降0.3%，降价趋势从城阳、李沧不断向四方、市北蔓延。随着限购续期，楼市冬季将持续更久。



市场：

比去年少卖万套房 10万余套住宅待售

限购10个月，对楼市最大的冲击就是限制住了投资和投机型购房者，房子销量急剧滑落。根据青岛市国土资源和房屋管理局统计数据

显示，青岛住宅成交量出现大幅下跌。从限购开始的2月到11月，楼市总成交66762套，比去年同期的79800套，

少了13038套。房子卖不动，库存量急剧攀升。记者从青岛市国土资源和房屋管理局网上房地产公布的数据获悉，截至18日，青岛可售楼盘数量为1227个，可售总套数为142196套，可售总面积为1577万

平方米。其中，新建住宅存量为107965套，面积1132万平方米。青岛新建住宅存量已超过了北京和上海。

新房市场如此，二手房市场更是“寒风刺骨”，成交下滑五成左右，很多小中介

关门大吉，大中介的日子也不好过。惠百家不动产市场部经理唐瑞周告诉记者，从他们所了解的情况来看，近段时间很多社区店、小中介关门，至少有四五十家。“很多有四五家分店的中型中介也在关门。”

价格：

新房连续俩月下跌 降价从北往南蔓延

成交量下滑，房价也跟着下跌。18日，国家统计局公布了11月份70个大中城市住宅销售价格变动数据。其中，青岛新建商品住宅环比下降0.3%，这是连续第2个月出现下跌。是今年第3次出现下跌。之前的8月、10月房价都环比出现了

下降。

在此次房价调整中，刚需市场受到的冲击最大，跌幅也最明显。根据国家统计局数据显示，青岛新建商品住宅中，90平方米以下的户型跌幅最大，环比下跌0.5%，超过平均降幅。90平方米以上的改善型

需求户型及144平方米以上的高端住宅户型，价格跌幅均在0.2%左右。

青岛房价松动从北部不断向南蔓延。先是北部的城阳、李沧率先掀起价格战，从9000多元/平方米开盘，到6000多元/平方米开盘，再到有楼盘直接开出不足6000元/平方

米的单价。

继而，四方楼市紧跟其后，近日有该区的大盘透出消息，计划8000多元/平方米开盘。而房价相对坚挺的市北市南也有松动迹象。地处CBD的燕归堂起价10888元/平方米，市北房价逼近万元。

土地：

市场逆转卖地也难 流拍、底价成交频现

2011年拍卖的第一块土地流拍，最后拍卖的一块土地以底价出售。2010年青岛曾经地王频出，但进入2011年，土地市场却出现大逆转。

1月7日，青岛2011年第

一次出让土地，拍卖的1号地位于四方区瑞海北路，起拍价为3295元/平方米。拍卖师多次叫价无人应价，最后流拍。原计划于8月25日举行的一场土地拍卖会，因没有人递交申请而取消拍卖。12月9

日，今年最后一场土地拍卖，四方区瑞海北路及李沧区广水路的两幅地块均因无人竞拍而以起拍价成交。

楼市分析人士韩华分析，土地市场是楼市的晴雨表，也是房地产开发环节的

最前沿。因为销售遇阻，开发商回款压力大，资金紧张，拿地意愿和积极性自然也大受影响。再加上对后市预期不乐观，拿地会更加谨慎，土地市场也自然难以热起来。

房产市场继续探底

上周新房成交环比降14.7%

本报12月19日讯(记者 宋珊珊) 19日，记者从市国土资源和房屋管理局网上房地产公布的数据获悉，上周(12月12日至18日)，青岛新建住宅成交2246套，比前一周减少387套，环比减少14.7%。

进入12月份以后，新房成交量曾出现过小幅反弹，上周则出现较大幅度的下跌。楼市分析人士韩华分析，12月前两周之所以出现成交上涨，主要是因为11月份以来，部分项目低价开盘，促销活动多，拉动了销量。而上周下跌的一个重要原因是，接近年关，很多项目开盘日期推后，再加上没有更有诱惑力的促销，房市对购房者吸引力下降，导致成交量上涨乏力，市场再度转入低迷。

从上周成交分布区域看，各市区间楼市两极分化情况依然严重。李沧区一周累计成交866套住宅，总成交面积78542.58平方米，蝉联区市销售榜首位。其中，区域内的万科生态城项目，一周成交住宅233套。另外，春和景明二期项目同样表现不俗，一周成交住宅70套。

四方区依然位列成交亚军，一周累计成交住宅332套，总成交面积22620.01平方米。洛阳路片区保障性住房集中建设项目(一期)跃居岛城楼盘销售冠军，一周成交291套。上周胶南市跃居成交季军，一周累计成交住宅214套，总成交面积21767.84平方米。其中，区域内的保利·海上罗兰项目一周成交了63套。隐珠山花园城一周成交44套。

有业内人士分析，李沧区一直是青岛价格战的主战场，价格松动提升了成交量。随着限购政策的延期，这一区域未来竞争将更加激烈。

限购令继续执行，楼市回暖遥遥无期。图为青岛市福州南路一在建楼盘。本报记者 张晓鹏 摄