



# 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。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显示,截至18日,青岛可售楼盘数量为1227个,可售总套数为142196套,比去年同期的79800套,少了13038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



珊珊逛楼

购房者:

## 观望等待出手时机 价格下降信念坚定

限购政策续期,给观望煎熬中的购房者吃了一粒定心丸。在南京路一家企业工作的小郭告诉记者,从年初开始他就在准备买房,之前看了不少房,也一直在犹豫该不该出手,现在限购延期了,他觉得房价会继续降,决定等等再说。

“李沧那边的几个楼盘刚推出特价的时候,挺心动的,也差点出手,担心要是不买过几个月再反弹。”小郭告诉记者,前段时间发生的退房潮,让他打消了最近购房的计划,“现在我觉得价格短期不会反弹了,应该还会降,再等等吧。”

不少业内人士也认为房价调整依然有空间。楼市分析人士张百忍说,房价会继续看跌,楼市短期内难有起色。如果开发商继续坚持不降价,明年的房子将更难卖。

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。

## 楼市冬天会再持续 开发商寄望后年

房子卖不出高价,成交量持续萎缩,对等着回款应付各种账单的开发商来说,只能加大促销力度,使尽浑身解数招揽顾客。随着限购续期的确定,开发商越来越没有底气,只能寄希望于2013年。

和达和城负责人刘博认为,2011年注定成为房地产业最不平静的一年。各个房地产项目售楼处日渐萧条,到访者迅速减少。尽管各个售楼处都在积极地开展各种客户体验、产品品鉴等活动,却收效甚微,目标消费者变得越来越冷静。

开发企业对于依然低迷的楼市逐渐产生了恐惧的情绪。加快销售的愿望也越来越迫切。一些之前没有开盘的项目,采用了开盘定价明显低于市场价格的策略吸引购房者。已经开盘的项目,也推出大规模的降价促销活动。

刘博说,限购政策已经确定续期,越来越多的开发商对2012年的市场放弃了幻想。房地产的冬天将再持续一年甚至更久的时间。越来越多的开发商开始把希望寄托在2013年的下半年。

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显示,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周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,各区市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建设(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