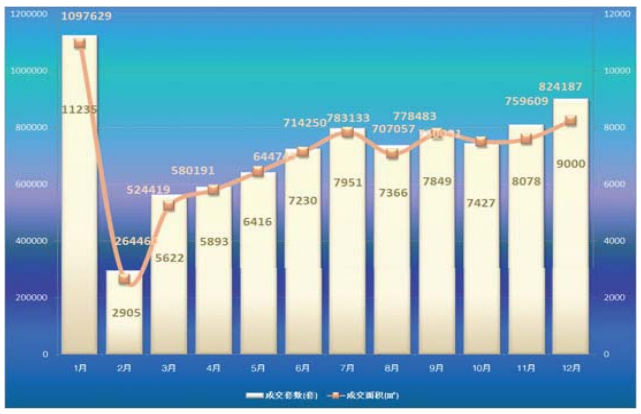
2011年岛城楼市“虎头龙尾水蛇腰”

年末成交近万套，全年成交明显回落

□宗禾

2011年堪称青岛楼市传奇大年，经历了2010年的黄金时代后，年初的一纸“限购令”落地，让高歌猛起的楼市瞬间回落至历史最低点。从此，2011年青岛楼市全年都在“限购”的影响下酝酿如何应对。“限购令”限住了成交量，同时也挤压着楼市的泡沫。回首2011年，楼市显出“虎头龙尾水蛇腰”的成交走势，而这与房价的起伏息息相关。



开发商降价促成交 12月卖出近万套房

根据青岛网上房地产数据统计：2011年青岛市共成交新房99271套，新房成交面积9663721平方米，其中新建住宅成交了86997套，新建住宅总成交面积8428212平方米。虽然与2010年的住宅成交超十万套相比逊色不少，但也还算超出预期。

这其中，年初和年末的高成交量做出了巨大贡献。

年初成交高，是因为限购令出台在即，市场恐慌性购房需求蔓延导致的。年末成交再次逆市走高，则与房价松动大有关系。

根据搜房网数据监控中心的数据显示，2011年12月岛城新住房月签约套数达到10055套，其中住宅成交9000套。环比2011年11月上涨11.41%，再次创下了岛城2月份实施限购令以来的成交量新高。

品牌房企岁末集中签约，进入12月后，青岛开发商面对着年初制定的销售任务，不得不加大了年末回款及催促签约的力度。面临年末工程款项结算，资金链愈加紧张，各项目都推出了不同程度的按时签约优惠，只要月底前签约还可享额外购房优惠。价格成了刺激市场，挽救开发商的救命稻草。而这根稻草的效力着实有效。业内人士认为，由于年底，开发商迫切需要完成销售任务，回笼资金，按时签约成为了2011年12月的重点，使得岁末岛城楼市成交量在高位运行。

全年成交明显回落 限购政策威力巨大

从青岛楼市全年走势来看，2011年青岛楼市最大的起伏出现在第一季度。2011年1月青岛楼市曾创下了新建住宅成交11235套的全年最高点，但二月青岛版“限购令”正式出台，青岛市新房成交量应声跌入谷底，2月青岛市新建住宅成交仅为2905套，达到了全年的最低点，短短两个月就经历了冰火两重天。

从此开始青岛楼市开始了为期11个月的艰苦爬升期，3月5622套、4月5893套、5月6416套、6月7230套，7月7951套，从第一季度到第三季度，青岛楼市每月新建住宅成交量都在小幅度上涨。到了8月份，青岛楼市又出现了小幅回落，8月7366套、9月7849套、10月7427套。随着形势的严峻，开发商也开始推出打折优惠，楼市成交又有所回升。11月成交8078套，12月以新建住宅成交9000套的业绩结束全年。

从2011年青岛各区市新房成交量比例来看，“平均”成为了青岛楼市新房市场的“主旋律”。这其中最为明显的变化就是，在2011年没有哪一个区域能够以绝对优势艳压群芳，而是几个热销区域领衔，其他区域平分春色。

纵观2011七区五市全年新房成交量，李沧区以14290套的年度成交总量排名第一位，单区新房成交量占全市年度成交总量的15%；城阳区以11127套的年度成交业绩紧随其后，区域新房成交量占全市的12%。季军区域当属胶州，胶州市全年新房成交10146套，占全市11%。2011年青岛七区五市中也只有以上三个区域的新房成交量超过了1万套大关。

房价增势已被遏制 四个月房价负增长

回望2011年青岛楼市，从1月的房价高起，到2月的限购令出台，再到夏末时的存量房攀升，房价原地踏步，直到岁末的降价潮蔓延……青岛房价在2011年经历了一次悬念迭升的过山车之旅。

根据国家统计局发布的相关数据显示，2011年青岛房价同比仍在上涨，但涨幅已不像往年居高不下。2011年1月延续了2010年底房价高歌猛进的态势，同比增长达到全年最高值：5.8%，但这一数字与2010年房价最低月份：9月5.7%的涨幅相差无几。

到了2011年2月，青岛正式实施“青十二条”限购令，调控重拳一出，房价同比涨幅连跌仨月，随后房价同比涨幅一直徘徊在4%-5%之间，上下浮动很小。到了10月份，青岛房价同比涨幅出现本年度最大的下跌。从城阳开始的降价潮不断蔓延，迅速拉低了青岛房价平均水平，仅仅一个月的时间，青岛市房价的同比涨幅就从9月的4.7%直降到10月的1.6%，11月房价涨幅继续走低，同比仅增长1.2%，环比更是出现了房价下降。

2011年有四个月青岛房价环比涨幅出现负增长。除了限购令颁布后的2月份，房价环比出现了0.4%的下跌之外，到了下半年，自8月开始至11月房价环比涨幅一直维持在较低水平，岁末更是出现了连月下跌的情况。

楼市一周行情快递

青岛各区房价行情

市南区东部	(17,313元/平方米)
市南区西部	(17,336元/平方米)
市北区	(12,764元/平方米)
四方区	(10,390元/平方米)
李沧区	(9,220元/平方米)
崂山区	(21,036元/平方米)
城阳区	(6,931元/平方米)
开发区(黄岛)	(8,156元/平方米)
即墨市	(5,859元/平方米)
胶州市	(5,182元/平方米)
胶南市	(6,368元/平方米)
平度市	(4,728元/平方米)
莱西市	(3,912元/平方米)

青岛各区租金行情

市南区东部	(35.64元/月/平方米)
市南区西部	(29.34元/月/平方米)
市北区	(25.27元/月/平方米)
四方区	(20.41元/月/平方米)
李沧区	(16.39元/月/平方米)
崂山区	(29.36元/月/平方米)
城阳区	(16.61元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(16.31元/月/平方米)
即墨市	(9.87元/月/平方米)
胶州市	(12.20元/月/平方米)
胶南市	(11.06元/月/平方米)
平度市	(10.27元/月/平方米)

楼市连连看

2011年上海楼市创新低 刚需盘打8折也难热卖

元旦前后，原本预计入市的3个中高端楼盘实际只有一个真正推盘，市场等来了新年，但气温依然寒冷刺骨。刚需楼盘则延续着打折促销的老套路，由于同质化竞争和前期客源消耗严重，一打折就热销的场景也开始渐渐减退。

据金丰易居及佑威联合研究中心联合提供的数据，2011年全年上海楼市成交量仅为729.76万平方米，为有统计记录以来历史最低。不仅比2010年低了24.90%，和成交量第二低、需要救市的2008年比，成交量也低了16.87%。

此前曾传出推盘消息的两个中高端楼盘嘉誉湾、凯德嘉博名邸未能如约推盘，其中嘉誉湾已是第二次将推盘时间延迟。

银亿集团销售总监王士章表示，中高端楼盘延迟入市，说明这些楼盘还是在等待时机，由于地价、建造成本较高，开发商很难做出大幅度降价的举措。

于元旦期间推盘的还有浦东惠南的人生港湾南欧城二期、嘉定新城的琨香公馆、万科金色领域。这些楼盘都有很大的优惠，但开盘销量情况一般。

王士章表示，上述楼盘优惠后的价格都相当于市场价的8折，可眼下这些外围刚需楼盘打折促销已经成为常态，由于数量较多，同质化竞争严重，加上前期客源被大量消耗，因此大范围热销之势已经开始慢慢减退，客户的购买冲动也在慢慢变小。

（东方早报）

元旦三天广州中心6区楼价同比大降21.7%

根据阳光家缘数据中心统计显示，1月1日广州房产市场网签约240套，1月2日网签136套，成交量尚算可以。全市一手楼成交均价为10833元/平方米，同比减少10.7%，特别是中心六区的价格，去年同期为22899元/平方米，今年为17921元/平方米，同比下降21.7%。

其中，荔湾区的成交均价仅为15844元/平方米，比去年同期的20523元/平方米，下降了4600多元/平方米。该区元旦期间楼市的成交主要是以芳村的楼盘为主，该板块的楼价不仅总体比荔湾区西关的楼盘低，并且该区的新盘如保利公园九里也以比较优惠的价格开盘，楼盘的售价1.1万元/平方米，比附近芳村花园二手房价格还低3000多元/平方米。

对于2012年的楼市走势，经纬行研究中心主任曾英杰表示，房地产市场的三大交易主体，目前仅剩首次置业者以及首次改善型买家。而随着存款准备金率的连续上调，银行可发放贷款额度大幅减少。在这样的背景下，首套房的利率不断上浮，让不少首次置业者及首次改善型也被迫延迟置业计划。更重要的是，市场上有实力并且有资格购买的有效客户则是消化一批减少一批，且短期内都难以增加。因此，在限购及限贷政策部解除的情况下，市场上总体有效需求在日趋减少。

广东省房协理事赵卓文分析，2012年楼市的风险远远大于机遇。作为普通的购房者和楼市投资者，2012年要放弃“买楼一定赚钱”、“楼价、地价一定上升”的观念。2012年的楼市，将改变单边上涨的趋势。

（广州日报）

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜