



岛城楼市

新一轮降价潮来袭特价房“拼跌”

购房机遇与风险并存

临近年中,为了更快的回笼资金和出具漂亮报表的需要,岛城越来越多的开发商开始降价跑量,推出各种名义的特价房,以期打场漂亮的翻身仗。这一举措赢得了众多购房者的关注,近日岛城新房成交量有攀升趋势,刚需需求的释放使得开发商对5月楼市有所期待。

降价跑量成共识特价风暴来袭

据搜房网数据监控中心统计,青岛房地产市场的打折优惠楼盘已经超过100个,涵盖各个区域,同时也成为楼市的主要现象。其中,每个区域中都有大力的降价楼盘,而打折优惠楼盘最多的是库存压力比较大、楼盘众多的郊区,另外降价已从郊区向市区蔓延。

如,阳光公园1号推出87平方米小套三、62平方米套一

特价房,最低价6214元/平方米,比之前低了近1500元/平方米,跌幅达20%。青特花溪地5500元/平方米起,购房最高享10万元优惠,再送一个价值10万元车位。天泰城微社区目前也推出了300套内部员工房,每套45万元起。

位于开发区的西海景苑推出特价房,劲爆起价仅为6150元/平方米,均价7200元/平方米。据了解,之前的均价

接近10000元/平方米,现在价格比之前降低了近4000元/平方米,每套房子总价降了38万元左右,降幅达34%。此外,崂山区等区市也有很多楼盘推出特价房活动。

可见,在楼市调控继续从严的状况下,开发商已经意识到去库存的重要性,降价跑量已成共识。卓越蔚蓝群岛销售副经理王强表示2011年开始出台的限购令、准

备金率上调等政策对开发商的影响很大,大小开发商的资金链都受到了很大影响。资金回收速度放缓,成交量低迷,现在的房地产行业不再是暴利行业,不管是开发商的定价还是网友的购买行为都变得越来越理性。“以价走量”将会成为青岛楼市主流。

楼市刚需暗流涌动5月不断爆发

青岛住宅成交量也开始出现反弹,开发商加快入市速度及增加促销力度的效果开始显现,红五月开始发威。据搜房网数据监控中心统计,5月7日至13日,一周成交量逐日攀升,保持了较高的成交姿态。

其中,5月7日青岛住宅成交231套,5月8日成交248套,5月9日商品房网签293套,5月10日商品房网签235套,5月11

日商品房网签248套。周成交高达1530套,环比大增58.55%,总成交面积151611.94平方米,环比增长60.47%。

由于降息的金融政策利好以及开发商适时的优惠措施,岛城楼市的刚性需求正在逐步释放,这些成交数据或许只是局部,仍有大量的刚需在坐等时机,一旦楼市中有某些利好因素刺激,必定会促进更大规

模的成交。搜房网在对参加13日看房团城阳线的网友进行的调查问卷显示,参与看房团的网友大多数是首次置业的刚需一族,他们有着迫切的买房需求,而房价也是他们在买房中关注的重要因素,一旦价位合适他们会立即出手。

据青岛搜房网对看房网友进行的一项调查结果显示,在

2012年市场形式不是很明朗的境况下,购房主力依然以刚性需求为主,比例占73.68%,改善居住占21.05%,在目前市场走向不明朗的情况下,投资性需求只占5.26%的比重,并且九成网友计划年内出手。

今年购房机遇与风险并存

现在青岛房地产是一个什么形势?有业内人士分析,从去年下半年开始,青岛存量房维持在11万套左右。这意味着开发商已经把这个房子建到一定程度了,但是房款收不回来,大量的资金沉淀在这个地方,销售的压力是非常大。

另一方面,今年去化量明

显不如去年,今年前4个月去化量比去年同期下降了46%。所以只有降价才能有突破。

这对购房者来说是个机会,因为有了抄底的机会,对购房者来说,2012年是一个风险跟机遇并存的年份。一旦僵局打破,开发商降价到微利程度,一套房就至少省20至30万。不过要想抓住抄底机会,

需要购房者下工夫去了解楼市,不要懵懵懂懂,不要跟风,不要听风就是雨。除了对楼盘的了解,对整个的国家政策和各地的形势要有了解之外,还要对开发商有了解,他的资金情况怎么样,他缺不缺钱,他定的目标是多大,他的楼盘卖的是什么情况。如果说开发商

资金非常雄厚,他也没必要降价,如果他的资金岌岌可危,这种几率就很高了。很多东西是有内部的规律可循的,购房者需要的就是从各个角度,跟更多的人去交流,得到更全面的信息,这样判断就会准确,否则可能出现刚买完就降价的遭遇。

据搜房网

新老房源叠加去化“龟速”

青岛14万存量房要卖34个月

□宗和

截至5月14日,青岛市存量房达到了141997套(包含车库和其它),今年前四个月每月平均成交4099套,以此来计算,青岛市的存量房还需要至少34个月才能消化完。但是这其实只是个推理,青岛目前仍然在大量推出新的房源,新旧叠加与去化的“龟速”,使得青岛存量房的数量越来越惊人。

另外,“根据青岛市的政策,楼盘建到三分之二以上,就要申请预售证,然后开盘销售”,打击捂盘惜售。客户积累不足,匆匆开盘,存量肯定会不断增加。”业内人士林宪周介绍说。

西海岸存量房的压力最大,尤其是开发区,仅住宅就有16313套,面积达到175.12万平方米。其次是胶南和胶州,胶南存量房

15827套,面积164.45万平方米;胶州存量房14109套,面积159.44平方米。虽然西海岸成交势头一直良好,住宅成交量在岛城各区域排行榜名列前茅,但是数量如此庞大的存量房还是给西海岸楼市带来不能承受之压力。同时,

受高价影响,岛城楼盘退房潮仍在蔓延,多家楼盘遭遇退房情况。

在市南区,3000多套的供应量也“累”坏了几个楼盘。香港置地有519套可售房源,远雄国际广场和财富中心供应量也很大。市北区中央商务区近期释放出了大量的办公房源,目前光办公房就有2893套,住宅有5617套。

3、4月份是楼市相对旺盛的月份,但是销量却是去年正常销售量的一半左右。“再去掉整个的政策房的话,分配到每个楼盘就很少了,大部分楼盘都是个位数,甚至有楼盘月销售都是挂零的。”楼市分析人士表示。

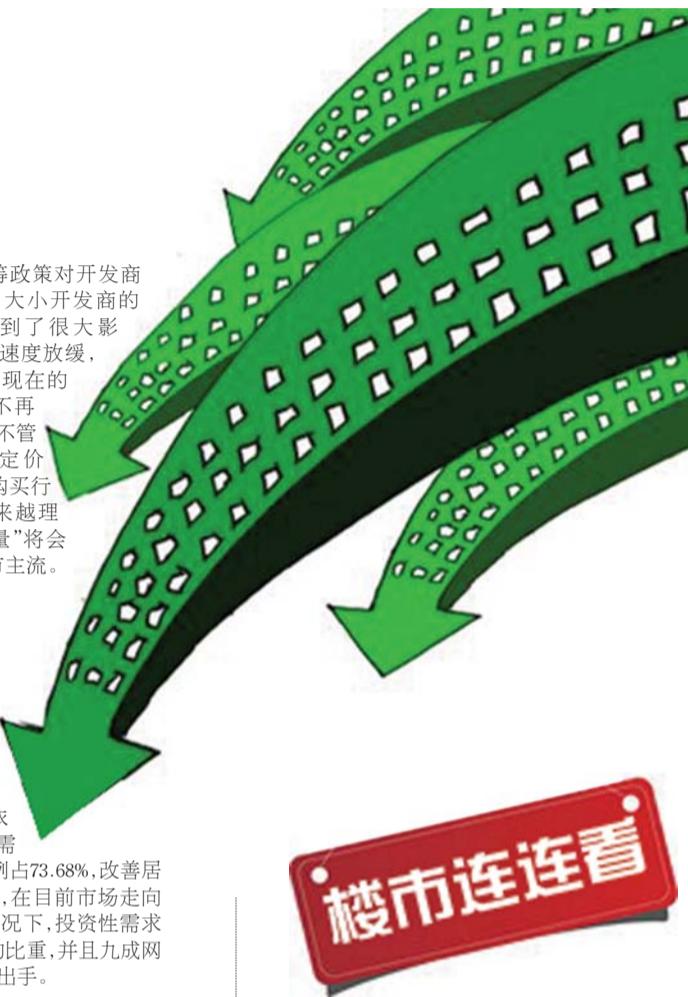
在供应量加大情况下,成交量虽然低迷,某些大鳄楼盘,尤以市南市北崂山为主,

丝毫不畏惧,依然坚持高房价。李沧区某大鳄楼盘将在本月中下旬推出新房源,均价为1.2万/平方米。而去年的时候,该楼盘首批房源价格是8000元/平方米。

但是更多的楼盘开始积极寻求促销策略,以求去化。如,位于城阳正阳路与瑞阳路交汇处的楼盘,开盘最低价仅5280元/平方米,当周购房再享3万元优惠。

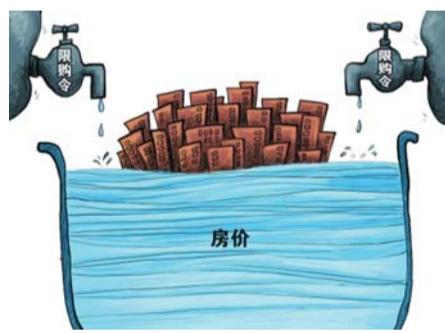
业内人士分析认为,现在购房者等处于优势,开发商形势很不好。首先,银行对开发商的贷款依然很严格,部分开发商都到了抵押房子的地步,还有转让地块和股份的。这样的形势发展下去,开发商拿不到可观的预售金,很可能降价,而且也有出现烂尾楼的危险。

“5月份形势也不会好转。政策、房价都摆在那里。现在,还有开发商吆喝高价,大有死扛到底的势头,但降价跑量已成大多数开发商共识。”该业内人士认为,以后价格依然是决定购房者是否出手的最重要的因素。



上海限购政策加码

单身沪籍人士禁购二套房



继日前上海市房管局发布公告要求严防外地户籍补缴社保购房后,上海市各房地产交易中心近日对限购政策又做出新的规定:单身上海户籍人士如果名下已单独拥有一套居住房,不能再购买第二套居住房。杨浦区、虹口区、金山区、松江区和奉贤区房产交易中心均证实了该消息。此前单身沪籍人士如果名下已拥有一套住房,还可购买第二套。

2011年上海版“限购令”规定,在上海市已有1套住房的上海户籍居民家庭,购房之日起前2年内在上海累计缴纳1年以上个税或社保证明的非上海户籍居民家庭限购1套住房。对于在上海已拥有2套及以上住房的上海户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非上海市户籍居民家庭,不能提供2年内在上海市累计缴纳1年以上个税或社保缴纳证明的非上海户籍居民家庭,暂停在上海向其售房。

业内人士认为,在实际操作中,有购房者设法钻“限购令”的漏洞。例如,如果三口之家有两套房,其中小孩名下有一套住房,可以将小孩户口单独迁出,以“已有1套住房的上海户籍家庭”名义再购买一套。不过,根据新的规定,此类“擦边球”就行不通了。中房信研究总监薛建雄表示,这一新举措表明上海市政府对楼市调控加强,也是对前一段时间上海有意放松楼市调控传闻的一种回应。

上海住房保障和房屋管理局局长刘海生4日在参加“2012上海民生访谈”时表示,目前上海房地产市场的投资投机性需求已基本遏制,上海将继续坚决贯彻楼市调控政策,力度不减、政策不变,而限购何时取消要看条件。

据《中国证券报》