

# 降息之后降价能否延续?

## 多个开发商玩起价格悬念

□宗禾

进入6月,青岛楼市变数增大。“红五月”成交量环比猛增八成多,紧接着央行降息0.25个百分点,个人住房公积金贷款利率也随之下调,种种迹象似乎显示楼市要变化。是否回暖还未确定,但开发商此时却“骄矜”起来,在房价方面玩起了“悬念”。原定6月上市的19个项目,记者采访发现,虽然近半个月过去了,这19家项目中,仍有9家楼盘没有定价或不能给购房者明确的价格区间。

### 问价格答“不好说” 涨价潮暗涌涌动?

据了解,未定价的9家楼盘大致可分为两大阵营,第一类是刚需或者改善青睐的普通住宅项目。第二类是高端项目。

盛世美邦、大成公馆、联城海岸锦城、鑫隆嘉园、中房馨街里大致可归为刚需类。位于辽阳西路,地段较为优越的盛世美邦宣称将于6月开盘,但据置业顾问介绍,“具体价格不便透露,均价大约18000元每平米,附赠3000元每平米的精装修”。同样位于市北区的大成公馆,问及开盘定价时,这里的销售顾问表示,定价将会参考周边标准,但还没有确定。

四方区一楼盘预计6月加推3期,问及价格,置业顾问表示即将加推的3期价格



还未定,一切都还“不好说”。开发区鑫隆嘉园原定于6月初开盘,但至今仍未开盘,置业顾问向记者表示开盘当天会有优惠,但价格未确定。中房馨街里也将加推部分房源,价格未定,但置业顾问非常肯定地告诉记者,“与之前一批房源相比,新加推房源会略高一些。”

### 高端项目价格成谜 开盘时间或将推后

刚需改善型楼盘拿捏不

准定价分寸,高端项目更是踌躇不已。6月开盘项目的一大特色就是别墅项目扎堆,但大多未给出具体价格。位于2014世园会南侧的一项目预计6月中下旬开盘,价格未定。坐落于高新区的世茂公园美地玲珑台三期最低的一套为170万,具体房价未出,也没有任何优惠,置业顾问周先生说三期“与之前的二期别墅相比,价格小幅上涨了10万/套左右”。此前一直“吆喝”6月开盘的璞玉岛推迟了

开盘时间,改为“预计7月份推独栋别墅”,价格未定。

“金三银四”成交惨淡,“红五月”却是扎扎实实火了一把。根据青岛网上房地产提供数据,2012年5月青岛市新房共成交7266套,环比4月猛增了86.4%。成交量攀升让人对青岛楼市6月以及下半年的期望值增高。

6月8日,中国人民银行宣布下调金融机构人民币存款基准利率0.25个百分点,这是3年半来央行首次降息。同日,个人住房公积金贷款利率下调。降息、贷款利率下调等政策的受益主体首先是购房者,月供将有所减少。对他们来说,降息的举动可能会被理解为政策的转向,市场观望的气氛或将降低;受益政策的另一主体显然为开发商,贷款利率下调降低了房企的融资成本,对于目前资金链普遍紧张的房企来说,无疑是个利好消息。

这样一种现状使得开发商“骄矜”起来,“以价换量”这种在此前屡试不爽的市场策略开始动摇。但楼市基调未定,现在说回暖为时尚早。有业内人士分析道,在限购大背景不动摇的情况下,降息对 market 需求的释放作用仍然受到限制;而目前行业的在建量仍在历史高位,开发商抓住时机继续坚持以价换量的销售策略才是明智之举,行业不至于重回恶性循环。

## 楼市一周行情速递

### 青岛各区房价行情

市南区东部	(17,155元/平方米)
市南区西部	(16,104元/平方米)
市北区	(12,647元/平方米)
四方区	(10,098元/平方米)
李沧区	(8,993元/平方米)
崂山区	(20,853元/平方米)
城阳区	(6,966元/平方米)
开发区(黄岛)	(7,840元/平方米)
即墨市	(5,810元/平方米)
胶州市	(5,073元/平方米)
胶南市	(6,334元/平方米)
平度市	(4,835元/平方米)
莱西市	(4,346元/平方米)

### 青岛各区租金行情

市南区东部	(36.96元/月/平方米)
市南区西部	(29.63元/月/平方米)
市北区	(26.98元/月/平方米)
四方区	(21.41元/月/平方米)
李沧区	(17.05元/月/平方米)
崂山区	(29.86元/月/平方米)
城阳区	(17.85元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(17.43元/月/平方米)
即墨市	(11.08元/月/平方米)
胶州市	(11.63元/月/平方米)
胶南市	(11.70元/月/平方米)
平度市	(11.75元/月/平方米)

# 旅游季短租房吃香

## 6月进入交易高峰

酒店式短租公寓,日租金128元,有厨房烹饪设施、有宽带可以网游聊天、有阳台可以吹吹风,有脏衣服可交给洗衣机……市民周先生的三位外地朋友前几天来青游玩,与往年接待亲朋好友的方式有所不同,周先生这次没有将他们安排在酒店,而是将目光锁定在短租公寓。日前,一股短租风潮正在岛城租房市场刮起。短租房作为一种刚刚兴起的租赁方式,受到了很多一线城市来青游客的青睐。

### 短租房受游客青睐

进入六月份,青岛开始迎来旅游旺季,除了常规性的选择酒店或者宾馆以外,不少自驾游游客考虑到价格和环境因素,开始选择短租房进行度假或游玩。所谓短租,可以理解成将房屋短期出租给客人的一种租赁形式,提供按天、周、月等计费的租赁服务。在短租房里,不仅可以满足游客的居住需求,短

租房还配有厨房烹饪设施,还有电脑宽带、洗衣机、小型保鲜柜,二三十平方米的短租房可谓麻雀虽小五脏俱全。

“考虑酒店旅馆的房价都比较高,所以这次尝试选择了位于万达39克拉的短租房。”日前,来青旅游的刘女士说,以前经常听到出差的朋友们提及短租房,“据说房源比较可靠,与酒店一样拎包入住,关键是房间有厨房,可以自己做饭,所以这次来青岛就选择了短租房。”刘女士表示。

### 房源集中市南市北

据了解,目前短租房主要集中在三个区域。其中,栈桥、中山路附近的不少公寓式楼盘均有短租房,主要针对异地旅游租客;在CBD区域,像是万达39克拉的短租房是比较多的,主要针对本地及商务;此外,在奥帆中心以东至石老人观光园沿海一线,多数房源是整套套房,主要针对居家出游,他们对居住环境要求较高,在租金方面的承受

力较高。

据游天下青岛运营主管单永雷介绍,租客选择短租房的原因分为几类,一是可以做饭,比如烹煮海鲜;二是能够最大限度节约住宿成本,一般与同类酒店比能省30%;三是居家出游,短租房居家舒适度是酒店不能比的。

### 短租房进入交易高峰

随着气温的上升,青岛的旅游旺季也随之而来,短租房进入了交易高峰。据单永雷介绍,4-5月,市面上短租房的空置

率在15%左右;6-8月,空置率降至5%;9-10月,空置率再次攀升到15%左右。其余月份房东一般选择长租,空置率一般在20%。

尽管短租房迎合了一类游客的心理,也给游客带来了极大的方便,但业内人士提醒消费者,短租房一旦出现纠纷常常难以维权。由于短租房目前最大问题是管理真空,还没有专门针对短租房的法律法规出台,单凭房东对于租客身份、用途的把控,容易被一些不法分子钻空子。(搜房网)



## 6月26日青岛将拍12地块

### 市北黄金地块单价7474元起

6月4日,青岛市国土资源和房屋管理局发布4则国有建设用地使用权拍卖出让公告,其中涉及12宗地块。根据拍卖公告,有3宗工业用地,全部位于城阳区。

7宗位于棘洪滩街道正阳路北侧、墨水河西侧,分别将建设商务金融和批发零售。7宗地块的出让年限均为40年,起拍价在500元/平方米左右,拍卖出让地块实际规划设计指标以及空间范围以规划管理部门批准的规划方案为准。另外两块地分别位于市北区和崂山区。

根据拍卖公告,位于市北区台东体育场东、明霞路西地块,土地面积为9059.2平方米,规划建筑面积为28989平方米,土地用途为商服和住宅。其中商服出让年限为40年,住宅为70年。让人意外的是,该地块的起拍价达到了7474元/平方米,是目前市北区拍卖地块中价格最高的,连保证金都超过了1.3亿元。

另外,本次出让的地块为保障性住房配建用地,商品住房用地和保障性住房用地同时供应。商品住房用地与商服用地出让后,同时将保障性住房用地划拨给受让人。该地块配建廉租住房,建筑面积不少于11379平方米,不少于228套。本次国有建设用地使用权拍卖会定于6月26日举办。

此前,受热捧的市北区地块位于镇江路22号,起拍价为5030元/平方米,最终成交价超过了1.5万元/平方米。“台东体育场地块,起拍价确实很高,地块面积不大,楼市调控下,开发商拿高价地的积极性并不高。当然,也有可能成为新的地王,毕竟地理位置摆在那里。”楼市分析人士林宪周介绍说。

另一块地位于崂山区同安路以南、深圳路以西,土地用途为商务金融,土地面积为2933.4平方米,出让年限为40年,起拍价为4951元/平方米。单从起拍价看,与前几年相比,崂山地价也涨了上来,目前好地块的起拍价大多在5000元/平方米左右。(搜房网)