

# 岛城房价跌不休 7月能否出现狂购季?

据中国指数研究院最新数据,6月青岛住宅均价为9539元/平,环比下降0.04%。这也是青岛房价的五连降。一方面是房价的跌跌不休,另一方面是成交量的一路高歌。搜房网数据监控中心显示,7月岛城将有22盘入市,在房价下跌的预期下,7月岛城楼市能否出现狂购季?

楼市一周行情速递

## 6月房价为9535元/平方米 青岛房价实现“五连降”

据搜房网数据监控中心统计,岛城房价连降5个月。今年1月份青岛新房价格指数环比上涨了0.03%,均价为9675元/平方米;2月份青岛房价均价为9668元/平方米,环比下降0.07%;3月份青岛房价为9638元/平方米,环比下降0.31%;到了4月份,49个城市住宅价格同比下跌,下跌城市个数比上月增加12个,其中,廊坊、无锡、芜湖等9个城市跌幅超过5%。5月份

青岛房价均价为9543元/平方米,降幅达0.55%。

7月2日,中国指数研究院发布“2012年6月百城住宅价格指数”。数据显示,6月青岛住宅均价为9539元/平方米,环比下降0.04%。至6月,岛城房价实现“五连降”。

房价跌跌不休,成交量却一路高歌。岛城知名地产人士张百忍分析认为,自去年限购令颁布以来,全国楼市步入低迷状态,阴历年恰

好在1月,多数购房者忙于过年无心买房,并且楼市出现暂时的降价真空期,因此1月份成交低迷。及至2月,岛城楼市出现反弹,成交量环比翻番之状,时恰逢《青岛市房屋专项维修资金管理暂行办法(试行)》3月正式施行,此前过户无须缴纳房屋专项维修资金,且刚性需求上涨,因此2月成交攀升。3、4月份楼市不像2月无新政策影响,且楼市优惠力度较小,销量微张。5

月,由于开发商密集推盘,大鳄领衔低开走量,成效显著,成交再次攀升。

6月是楼市传统的淡季,而据搜房网数据监控中心数据统计,青岛6月商品房总成交7536套,成交面积792181平米,同比2011年6月份的8743套跌13.81%;6月份岛城住宅成交6881套,环比2012年5月微跌0.78%。成交量与五月基本持平,岛城楼市出现淡市不淡的情形。

## 青岛各区房价行情

行政区	平均房价
市南区东部	17,047元/m <sup>2</sup>
市南区西部	16,313元/m <sup>2</sup>
市北区	12,673元/m <sup>2</sup>
四方区	10,150元/m <sup>2</sup>
李沧区	9,080元/m <sup>2</sup>
崂山区	20,460元/m <sup>2</sup>
城阳区	6,978元/m <sup>2</sup>
开发区(黄岛)	7,850元/m <sup>2</sup>
即墨市	5,914元/m <sup>2</sup>
胶州市	5,059元/m <sup>2</sup>
胶南市	6,320元/m <sup>2</sup>
平度市	4,864元/m <sup>2</sup>
莱西市	4,287元/m <sup>2</sup>

## 7月22盘拼市 岛城楼市能否现狂购季?

据搜房网数据监控中心统计,截至目前,全市7月份即将上市或加推的住宅项目有22家,其中包含5家别墅项目;商业项目有5家。

7月,岛城楼市的重点依然是在李沧和城阳,其中城阳有5盘将开,分别是御景尚都、金日紫都、臻园、青特城以及祥泰正阳东郡;李沧则是3大热盘:嘉凯城时代城、伟东幸福之城三期和润发湖畔雅居二期。李沧和城阳一直都是岛城的刚需重镇,价格低,盘数多,竞争也相对激烈,相信7月的李沧和城阳依旧会上演精

彩大戏。

预计7月份开盘的22个项目中,有13个是纯新盘,或者是新产品面世,大部分楼盘都暂未对外发布价格信息。在7月份待开的楼盘中,世茂诺沙湾、嘉凯城时代城(高层产品)、香山美墅等盘受关注度较高。

回顾1—6月份,低开的楼盘无一例外的都是以热销收场,购房者买到实惠房,开发商资金也能适时回拢。7月份待开的楼盘中,德馨筑家和润发湖畔雅居二期,就是以低价赚足了人气。德馨筑家和润发

湖畔雅居二期都是紧抓价格不放,切实要将低价进行到底。德馨筑家起价7777元/平方米,重新将四方区的房价拉回到8000元以下,消息一释放人气就赚的盆满钵满。润发湖畔雅居二期起价5630元/平方米,均价6300元/平方米,首付6万元起,总价20万元/套起,这一系列数字立即令刚需购房者血脉贲张。二者的低价信息在极短的时间内聚集了大量的人气,如果开盘的价格不出现大的波动,势必会再次创造热销奇迹。

在当前楼市局面下,业内

人士分析,2012年青岛楼市开始显现降价信号,随着大量新房上市,新房的库存压力会与日俱增,市场竞争逐渐激烈,开发商将会加大促销力度。青岛刚需将真正迎来买房好时机。“根据目前各大城市的市场迹象来看,现在岛城的房地产市场依旧处在消化库存的阶段,而且因存量巨大,消化过程会很漫长。”楼市分析人士张百忍说,预计未来几个月,迫于始自去年资金链紧张困境及调控持续走强的预期,还将陆续有开发商迫于压力而降价促销。

## 青岛各区租金行情

行政区	平均房价
市南区东部	37.68元/月/m <sup>2</sup>
市南区西部	30.91元/月/m <sup>2</sup>
市北区	27.37元/月/m <sup>2</sup>
四方区	21.61元/月/m <sup>2</sup>
李沧区	17.45元/月/m <sup>2</sup>
崂山区	29.74元/月/m <sup>2</sup>
城阳区	17.61元/月/m <sup>2</sup>
开发区(黄岛)	17.61元/月/m <sup>2</sup>
即墨市	11.28元/月/m <sup>2</sup>
胶州市	13.05元/月/m <sup>2</sup>
胶南市	10.81元/月/m <sup>2</sup>
平度市	11.70元/月/m <sup>2</sup>
莱西市	10.25元/月/m <sup>2</sup>

## 超六成网友计划一年内买房 业内称下半年岛城房价趋稳

为了摸底购房者对市场的态度,搜房网发起“2012夏季攻市”网络调查。本次调查共有2150名网友参与,调查显示,64.78%的网友计划半年或一年出手;14.47%的网友计划一年至一年半出手;6.92%的网友选择了一年半至两年;选择两年以上的网友比例为13.84%。

关于上半年楼市,和达

置业总经理刘博认为呈现以下三大特征。一、开发商降价跑量;二、刚需人群依然是岛城楼市主要购买力;三、岛城楼市成交火在外围。“目前形势下,越来越多的开发商选择降价或低开,甚至是一类地段的项目,如即将开盘的华润中心,这势必会对青岛豪宅市场甚至刚需市场产生一定影响,毕

竟刚需人群依然是岛城楼市主要购买力。而价格是刚需是否出手决定性因素,正因为此,价格相对低廉的外围受到购房者青睐,如李沧、胶州、城阳等区域。”

岛城楼市分析人士龙江认为,限购等红线调控政策执行力度依然很大,由于开发商库存压力仍然存在,同时未来潜在供应依然处于较高水平,

因此房价不存在大幅反弹的基础。宏观政策利好将在下半年继续刺激刚性需求释放,利率利好以及降准利好影响到整个市场需要时间,从一线城市蔓延至二线城市往往需要至少2个月,因此大部分二线城市短期难得实惠。没有必要短期内恐慌入市,下半年购房时机可能会更好。

来源:搜房网

青岛房价真降了吗?

## 楼市在“以价换量”?

一谈到2012年青岛楼市,除了调控政策未松动,大家肯定会想到的是:房价降了。同时,很多专家和分析人士还都会提到一个词:以价换量。因为受调控政策影响,岛城新建商品房成交低迷,库存量一直居高不下,开发商资金压力过大。“以价换量”成为开发商唯一出路。只有做到“以价换量”,购房者才会产生购房欲望,开发商才能完成销售目标。”某知名地产人士直言。

以价换量,从字面意义上理解,就是开发商通过降价来提高销量,也就我们常说的薄利多销。而且,在房地产市场,所谓的降价动辄就是成千上百,甚至是直降百万。

2012年已经过半,青岛房价真

的降了吗?岛城楼市真的是在“以价换量”吗?恐怕并非如此。

1—6月份青岛房价普遍高于去年

据搜房网数据监控中心统计,岛城房价已经是连降5个月。今年1月份青岛住宅成交均价为9675元/平方米,环比上涨了0.03%;2月份为9668元/平方米,环比下降0.07%;3月份为9638元/平方米,环比下降0.31%;到了4月份,49个城市住宅价格同比下跌,下跌城市个数比上月增加12个,其中,廊坊、无锡、芜湖等9个城市跌幅超过5%。当月青岛住宅成交均价为9596元/平方米,环比下降0.44%。5月份,又下降0.55%,为9543元/平方米。6月份,青岛住宅成交均

价只比5月降了4元/平方米,降幅为0.04%。纵观整个上半年,青岛住宅成交均价由9675元/平方米降至9539元/平方米,跌了1.41%。

但是,与2011年相比,2012年1—6月份的房价同比普遍上涨,只有6月份下跌了1.6%。因而,岛城房价连跌,只是2012年上半年的趋势,与2011年相比,实际上是小幅上涨。

上半年青岛住宅成交套数同比大降28% 减少11198套

再来看成交数据。2012年青岛楼市以严寒开局,1月份新房成交创近3年新低。虽然在2月份,由于《青岛市房屋专项维修资金管理暂行办法(试行)》即将施行,岛城住宅大量

抢签,成交同比大涨77.20%,但“金三银四”黯然褪色,3、4月份住宅成交大幅下滑。步入5月,开发商终于按耐不住,纷纷降价走量,刚需大量入市,楼市“红五月”成色十足。而6月份,虽然开盘数量大打折扣,但受降准、降息等利好因素的影响,住宅成交并没有出现大幅波动,最终上半年成交数量定格在28128套。

与2011年上半年相比,2012年单月住宅成交套数中,只有2月份和5月份同比上涨,其余各月均有不同幅度的下降。

综合以上数据不难看出,青岛房价虽然在2012年上半年小幅下滑,房价下跌是实,但是,一、与

2011年相比,反而有所上升;二、即使是跌了,但远没有达到“以价换量”中“价”的要求。再反看这个“量”,按照房价跌,销量涨来衡量,岛城上半年住宅成交也并没有呈现出这种趋势。

因而,以价换量,只是小部分开发商阶段性采取的应急措施,就整个青岛楼市而言,并没有普及开来。就目前岛城楼市来看,是有了房价持续下跌,开发商以价换量的趋势。但是要想让岛城楼市真正复苏,并不是把“房价降了”,“开发商以价换量”当成口号,喊在台面,纸面上,而是应该切切实实让房价降下来,真真正正以价换量。

来源:搜房网

