

## 9月岛城新房成交量较去年明显下滑

# 金九银十过半 成色稍显不足

□半岛全媒体记者 江海峰

自今年3月15日起,岛城拉开了楼市调控的大幕,持续降温和维稳成为楼市常态。在这种大形势下,传统的金九银十,也显得成色不足。刚刚过去的9月份,岛城新房成交量较去年呈现较为明显的下滑,而市场上自8月份起便涌现出一大批特价房,随后全款购房、提高首付比例和日光盘等现象不断出现,这一切无疑加重了不少人的购房负担,市场上观望情绪愈见浓厚。

## 关键词之数据 双节期间岛城新房成交低迷

双节结束,假期期间,青岛楼市成交如何?据青岛网上房地产公布数据统计,10月1日~10月8日青岛新房共成交1999套,其中住宅成交1675套,约占新房总成交量的83.8%,新房总成交面积205284.69平方米。从数据上看,双节小长假的青岛新房成交下滑明显。

从日成交来看,小长假期间成交普遍低迷。国庆节当天,是双节期间单日成交量最高点,成交量为397套。其次是10月2

日,为348套,其余的时间成交量仅在每天200套左右,成交最低值出现在10月4日,当日新房成交152套。

另外,上周新房成交量住宅部分的比例有所上升,双节期间住宅产品仍然是成交的绝对主力。从日成交分布来看,除了前3天保持在成交200套以上外,其余几天成交均不足200套。从成交区域分布来看,城阳区表现突出,一周新房共成交量659套,稳居榜首;西海岸新区紧随其后,

双节期间新房成交量为430套。

主城区方面,李沧区双节期间新房成交218套,成为青岛主城区双节期间新房市场的成交主力。其次是市北区,新房成交量为130套;崂山区双节期间新房成交量为11套;市南区数据比肩崂山区,双节期间新房亦成交11套。近郊区市中,胶州市、莱西市、即墨,新房市场几乎是齐头并进,成交量分别为190套、183套和134套,此外,双节期间,平度新房亦成交33套。

## 关键词之特价房 搅动市场热度,开发商推特价房源

今年的金九银十,在“特价房源”声中拉开序幕。记者了解,8月底的岛城楼市,确实出现了不少特价房,产品类型涵盖住宅、公寓和商铺。如位于市北区的青岛科技城项目,推出三套一口价公寓,面积在39平方米以内,一口价均为48万元,优惠力度在五六万元左右,世茂冰房节打出“3城7盘8月份8折起”的招牌,招揽客户……

市民胡女士告诉记者,自8月20日左右,便接到不少楼盘打来的推销电话,大都是宣传特价房源。记者了解到,胡女士所说的特价房源,一个是万科桃花源,7套100万元以内的房源,均价11000元/平方米;银盛泰书香嘉苑项目,10套特价房源,首付28万~30万元;青特小镇项目,推出了两套一口价房源,其中一套原价122万元,特惠至112万元,另外一套原价131

万元,特惠至120万元。

对此,有业内人士分析称,这是房地产销售行业比较常见的营销策略。为了提前刺激金九银十的楼盘,一些开发商会拿出部分靠近马路或楼层稍差的房源来进行促销,借以吸引购房者。但实际开盘时,均价往往要高出不少,同时,购买这些特价房源,也有不少附加条件,比如全款优先。

## 关键词之推新 辅城区和近郊区域新盘较多

特价房源毕竟是少数,面对楼市的传统旺季,不少开发商还是将重头戏放在了推新盘上。据不完全统计,整个9月份,岛城有近30家楼盘有新动态,主城区新推的住宅产品以中大户型为主。

如位于市北区的蓝光黑钻公馆于9月27日首次开盘,高层产品建筑面积在127~245平方米之间,均价24000元~25000元/平方米,精装交付。同样位于市北区的中海寰宇天下推出最后一批房源,主要以124平方米的三居室为主,均价22000元/平方米,带精装修。同时,崂山区也有不少项目推新品。如金地悦峰项目推出部分精装高层产品,为195平方米的四居室,均

价在36000元~37000元/平方米。恩马墅院项目推出高层、小高层和洋房产品,其中洋房产品面积约为167平方米,均价30000元/平方米左右;小高层产品面积包括88平方米和139平方米;高层产品面积在100~139平方米。

除此之外,9月份的辅城区和近郊区域也比较活跃。如西海岸的海尔地产莱茵公馆、天金凤凰铭邑等项目均推出新产品,产品类型主要为洋房或小高层,面积在150平方米以内。城阳区的鑫江玫瑰园推出3期产品,均为小高层,产品类型为89平方米和95平方米的小套三。万科桃花源推出156套房源,包括82平方米、105

平方米、121平方米和133平方米等多个户型,特惠起价11777元/平方米,均为装修交付。另外,位于即墨的融创青岛湾项目、海信盟旺世家项目,以及位于胶州的银盛泰博观锦岸项目等,在9月份也有新动态。

而据不完全统计,10月份岛城将有50多家楼盘推新品,产品涵盖别墅、高层、洋房及公寓,大多集中在辅城区和近郊区域,而西海岸和城阳仍是推盘“大头”。然而数据显示,无论是9月新房成交还是双节期间新房成交,数据都在下滑,一边是开发商在推项目,另一边市场则已经有了观望情绪。

关键词之购房门槛:

## 全款优先,刚需压力大

那么,金九的岛城市场是什么样的呢?据记者了解,不少楼盘在开盘过程中,要求提高首付比例,或者全款优先。在这种形势下,不少购房者表现出了观望心理。

9月2日,位于李沧区的融创都会中心项目开盘,数百套房源吸引了上千位认筹者,开盘当晚,项目要求全款者可以优先选房,贷款者只能被放在第二批。“全款买房的办理速度快,回款速度快,售楼处肯定都欢迎。为了避免麻烦,有能力全款的人,大多数选择全款了。”网友于先生表示。

全款优先在一定程度上加重了不少刚需购房者的购房压力。市民张先生告诉记者,之前到李沧区某楼盘看房时,因为只能负担30%的首付,而在选房当天被安排在了最后一批次选房客户当中,导致看好的房源被别人“秒走”,至今仍遗憾不已。

关键词之调控:

## 多个城市金九调控加码

今年的金九银十,楼市调控升级的声音也不绝于耳,“最严限售加上房贷利率上浮”似乎成为新一轮的楼市调控组合拳。

9月22日一夜之间,南宁、南昌、重庆和长沙四个城市楼市调控再度加码,而且调控均指向同一个方面——限售。有业内人士认为,本轮调控加码的核心诉求就是抑投机、稳预期、促理性。多城限售的继续发力,将使得调控力度达到较高的程度,将进一步稳定市场预期,引导市场更快地向理性方向发展。

而在这种形势下,不少购房者的观望情绪愈发浓厚。市民徐先生告诉记者:“本来打算今年年底楼市冷一冷再上车,这样一看,房价可能会回落一下,我再等等吧。”而另一位市民方女士也认为,前段时间不少楼盘开盘消耗了大部分的全款购房人群,如今在限贷和限售压力较大的情况下,身边不少原本打算买房的朋友决定“等一等”。

