# 黄金楼市圖刊



### □半岛全媒体记者 冯晶

今年以来,在一系列政策调控作用下,以北京、上海、深圳、广州等一线城市为代表的全国多个城市二手房成交逐步下降,市场降温迅猛。在青岛,楼市同样"金"九不"金",据相关数据统计,9月岛城新房成交10261套,成交面积约116.76万平米,环比分别下滑16.89%、15.54%,二手房市场更是呈现断崖式下滑。对此,业内人士分析,进入第四季度,市场将会面临更大的考验。

#### 业内:

# 进入第四季度市场压力会更大

二手房市场进入冰封,购房者情绪也冷淡下滑。青岛尤其是主城区,相当一部分客户是置换客户,在限购政策下等着出售二手房换新房首付款,也会影响到新房改善市场。

"预计进入第四季度,市场压力会更大。尤其是近郊,市场压力持续,主城区能抗一抗,但也不如之前那么坚挺。"业内人士表示。

### 新房 9月成交套数、成交面积环比双降

9月,岛城新房成交继续低迷。据卓易数据显示,9月岛城新房成交10261套,新房成交面积约116.76万平米,环比分别下滑16.89%、15.54%。这其中,新建商品住宅成交8027套,成交面积98.26万平米,环比分别下滑20.59%、19.05%。整体来看,2021年第三季度,岛城新房成交35666套,环比二季度下滑16.51%。

具体来看,9月岛城新房成交10261 套,环比下降16.89%,同比下降18.19%; 成交总面积约116.76万平方米,环比下降 15.54%,同比下降18.89%,新房成交均价 15323元/平米。这其中,新建商品住宅成交8027套,环比下降20.59%,同比下降28.12%;成交总面积98.26万平米,环比下降19.05%,同比下降26.08%,新建商品住宅成交均价15084元/平米。

从新建商品住宅成交区域来看,西海岸新区成交牢牢领先,上月,西海岸新区新建商品住宅成交2010套,位居榜首;即墨区位列第二,上月新建商品房成交1683套;排在第三位的是城阳区,上月城阳新建商品住宅成交1543套;胶州市成交993套,排在第四位。此外,平

度市成交535套、市北区成交353套、李 沧区成交320套、莱西市成交318套、崂 山区成交247套、市南区成交25套。

从各区市新建商品住宅成交的环 比变化来看,除市南、即墨外,上月其余 各区市新建商品住宅成交环比均下滑。

随着9月成交数据的出炉,岛城三季度楼市成交总量也明确。据卓易数据,2021年岛城三季度新房成交35666套,新房成交面积约402.71万平米,较2021年二季度分别下滑16.51%、17.77%,较2020年三季度分别下滑9.21%、11.78%。

## 二手房 9月成交同比断崖式下滑约67%

据卓易数据统计,9月(截至到29日)二手房住宅成交1632套,同比去年下降约67%,断崖式下跌,也是继2019年2月(春节档)后首次跌破2000套。

对此,卓易数据市场分析师王玟琳 表示,出现这种状况,原因一方面是新 房、二手房间的情绪传导,在政策不断 叠加的情形下,大家看到了政府调控的 决心,二手房市场表现与新房同频,新 房市场也从6月份以来出现下跌,青岛 市场降价声音不绝,包含融创、华润、万 科等知名开发商项目也花式促销,"买 涨不买跌"观望情绪变浓。尤其近期市 场情绪到了一个冰点,对于房地产市场 判定回到居住属性。

另一方面,银行利率、额度和放款周期的调整,导致二手房市场低频运行。 "我们了解到,一些最近忙于二手房交易的受访客户表示,银行二手房放款基本等到元旦,放款周期拉长,这影响了二手房的流动性,进入交易的停滞期。"王玟琳说。

## 市场 本月主城区10个项目将推新品

刚刚过去的9月份,岛城楼市区域 分化愈发明显。进入10月,主城区也有 10个项目将推新品,主要位于浮山后、 老四方、崂山等区域,多为品牌房企项 目,以改善产品为主。

首先我们来看浮山后。位于辽阳路与劲松五路交会处的海信辽阳路7号项目,预计10月将首次开盘。项目与在建地铁4号线劲松四路站相邻,规划有建面40~120平米的产品,预计单价在20000元/平米左右。同样位于浮山后的金地华章项目,营销中心已于10月1日

开放,近期正加推2号楼和3号楼,建面 116、127和143平米的产品,均价在 33488元~37388元/平米之间。

位于老四方大沙路的绿城和锦玉园,10月首开高层2号楼和3号楼,户型建面包括109平米和120平米,均价30000元/平米左右,带2600元/平米装修。位于开平路45号的绿城和锦诚园,预计将于10月人市,项目规划为高层毛坯产品,面积段包括105、118和126平米,价格待定。同样位于老四方的海信瑞昌路88+,目前在售建面27~52平

米的公寓产品。

同时,位于沧口片区的首创禧悦 天海,预计10月将推出45平米的LOFT 公寓产品,均价预计在13000元/平米 左右。

另外,位于崂山区的海尔云谷海 尚府,10月预计推出建面128~170平 米的高层以及333平米的花园洋房产 品,目前样板间已开放。海信璞悦预计 10月开盘,首开2号楼和3号楼,产品 在118~154平米之间,带装修,价格待