

# 新盘降价蔓延至主城

## 浮山后、东李、李沧北现降价盘，多数项目推大量特价房隐晦降价



□半岛全媒体记者 江海峰

“金九”尾巴上，岛城楼市起了新变化。限购令的放松，让主城多个片区迎来大量看房客，一些改善楼盘成交量也有所提升。但面对今年仅剩的最后一季度，房企深知冲刺全年任务的重要性，“以价换量”成为目前他们主要的销售模式。记者在调查中发现，降价现象已蔓延至主城区，多数项目以抵账房、特价房、分期首付等形式招揽客户，还有几个项目则选择直接降价，降价幅度为每平方米几百元到数千元不等。市场收效也不尽相同，热销的项目恒热，不好卖的依然很难。参差不齐，值得一看。

### 业内： 房企“以价换量” 预计四季度降价盘更多

记者调查发现，本轮降价最早出现在2021年上半年，当时主要聚集在近郊。今年下半年来，这种趋势开始蔓延至主城区。青岛房产网红天团特邀专家张斌表示，以前出现在近郊，是因为这些区域的房源供应量较大，且同质化严重，所以降价算是快销的一种方式。现在之所以蔓延到主城区，是因为今年上半年主城项目的销售受到不小的影响，各房企的任务量完成得也不好，所以时至三四季度，都想尽快回笼资金，早点冲刺全年任务。

青岛房产网红天团特邀专家王玟琳认为，楼盘的价格主要受供需关系的影响。今年以来，主城东李、老四方、李沧北多个片区出现楼盘“打架”的情形，因此想脱颖而出比较困难。“但值得注意的是，在经历了本轮限购收紧和放松后，购房者变得更加理性。降价可能只是促进他们买房的一个方面，他们最主要还是看区域升值潜力和房源品质。预计今年第四季度，降价楼盘会更多。”王玟琳说。

### 现象：购房者反映主城不少楼盘在降价

“最近朋友圈中介都在发，又有楼盘出工抵房了，又有项目降价了，不抢就没了。也不知道消息真假？”市民梁女士前段时间把老市南的房子卖了，一直想置一套面积大点的新房，前前后后看了浮山后、松岭路、东李、老市北等多个区域，但迟迟未做决定。最重要的原因就是，她发现有些项目的房子几乎“一天一个价”。

这一点，市民刘女士也感受到了。她告诉记者，不久前自己跟随贝壳找房的经纪人去李沧北看了几个楼盘，

回来以后做对比的几天时间里，有楼盘就推出特价房，比自己之前看的每平米便宜2000多元。“所以就还想再等等，看清市场到底是怎么样再说。”刘女士说。

当然，还有市民对目前不少项目的降价行为表示不满。市民于先生说，自己今年上半年在东李一楼盘入手了一套房子，当时毛坯均价约为23000元/平米，但最近有朋友去看的，精装房源都21000元/平米了。“去掉精装的几千元，相当于每平米降了五六千元！”

一套房子总体比我当初买的便宜了几十万元，我实在接受不了！”于先生说。

也有几位购房者表示，买房也要分情况。限购放松后，明显感觉到市场回温了。一些卖得不错的项目，售楼处出现了“坐不下人”的情况，像这样的项目，碰到合适的房源就得抓紧“上车”；而对于一些稍显冷清的项目，就需要做好调研，甚至可以再等等。“最主要的是，要看项目房企实力如何，不能光看价格降了就买，能按时间保质量交房尤其重要。”市民吴先生说。

### 探访一：多数楼盘推“特价房”隐晦降价

针对购房者近期反映的这些情况，记者也进行了一系列的调查和采访。近期，记者连续走访和致电了解到，主城区浮山后、东李、老四方、李沧北的一些楼盘，确实出现了价格松动的情况。其中，大部分楼盘打出工抵房、特价房、首付分期、精装改毛坯等比较隐晦的优惠措施，吸引购房者的注意。

近期，位于李沧北的天一仁和珑樾尚璟卖得热火朝天。据悉，项目于9月17日~9月30日推出一部分特价精装房源，单价12000元/平米起，121平米的特

价房源单价在13100元/平米左右，较项目此前首次开盘时16500元/平米的均价，降幅较大，平均每平米降价三四千元。该楼盘一名置业顾问告诉记者，这个降价幅度，相当于一套房立省30多万元。“所以我们项目最近卖得很不错，不少主城刚需人群前来定房。有个同事一个月卖了27套房。”

与珑樾尚璟同处李沧北的楼山春晓的房价也不断探底，近期曝出16000元/平米起的特价房源，与项目首次开盘时的19000元/平米相比，每平米降了

两三千元，套总价直接降了二三十万元。

另外，位于城阳上马片区的中铁诺德澜湾，今年以来一直在搞特价房活动，“金九”更是密集。“这个项目之前均价10500元/平米，现在最便宜的房源也就8000元/平米，套总价也降了20多万。我们最近也正在往这个项目带客，不少客户趁这个价格就立马定了。”优铭家一名经纪人表示，这个项目说是推特价房源，其实目前几乎所有房源都执行这个特价房的标准，也基本相当于全盘降价了。

### 探访二：一些楼盘直接每平米降价两千多元

不得不说，从购房者的心理上来说，上述比较隐晦的降价形式，能让已经在这些楼盘买过房的业主心理上“好受些”。诚如市民张先生所说的，他最受不了的，是有楼盘很直白地直接降价。

东李由于山水资源丰富，且紧邻崂山，近年来成为改善楼盘的聚集地，一些高端洋房均价高时达到37000元/平米以上。但今年以来，整个片区新房项目扎堆，一时间出现“十盘大战”的情形。虽说多数楼盘开盘打出了时间差，但片区同质化的情形比较严重，因此对于房企来说，快速走量为上策。近期人尽皆知的便是森林公园的大降价。据悉，项目初期开盘时推出的毛坯房源，均价在23000元/平米左右，当时

吸引了不少购房者“下单”。转至下半年，整个项目为了快速回笼资金，在推出的精装房源上下了不少功夫，采取直接降价的形式，将精装房源均价降至21000元/平米。一时间引起不少毛坯房业主的不满。但也有购房者认为，“房子本身就是商品，有涨就肯定会有跌，你但凡选择买了，就要接受这种浮动。”

同样情形的还有浮山后的楼盘。近期有经纪人在朋友圈打出“浮山后全配套，6层以下126平米，均价31500元/平米，小高层的品质，普通高层的后的楼盘，数量有限，不容错过”的广告。有业内人士猜测，这便是金地华章项目，而且该产品为精装产品，用的还是豪宅的配置，标准较高。

而浮山后另一项目大云谷金茂府，近期也对一部分产品做了降价。比如建面116平米左右的产品，总价降至320万元，折合单价仅为27500元/平米左右，可谓刷新片区目前的价格“底线”。要知道，2020年浮山后多盘大战时，多数高层产品均价在36000元/平米以上，洋房产品不少均价超40000元/平米。

时隔一两年，各片区房源价格如此急转直下，让不少购房者大跌眼镜。但一项目的营销负责人表示，整个上半年只有6月份新房成交量“冲了冲”，接着便是七八月的传统淡季，不少项目到现在仅完成全年任务的不到一半。“面对这种形式，不降价快速走量，难道等年底？”项目营销负责人说。