

国家出台房地产调控政策不久,青岛也出台房产新政14条。新政施行已过半个月,记者采访获悉,青岛住宅市场相比4月份降温明显。尤其是受二套房政影响,二手房市场更是降温明显。业内专家表示,青岛二手房市场短期内房价或将出现下调能达5%。

青岛二手房进入沉寂期

短期内房价或将下探5%

□宋珊珊

一个月前,青岛二手房市场还是绝对的卖方市场,卖房客受爆棚的人气鼓舞,坐地起价,漫天要价,购房者看好的房,谈好价格,还没等交房款,可能房东就会反悔要求再加价。但现在市场一下子沉寂了,不少房主开始主动寻找客户。

太平洋房屋山东区域总经理林宪周透露,市南、崂山行情下降最为明显,四月中旬之后的交易量下降了五六成,到访与来

电客户少了接近一半,市北区交易量只有原来的七成,四方情况稍好一些。根据近期店面反馈看李沧、城阳的来电,到访客户情况要好一点。林宪周介绍,四月上旬市南、崂山等高档住宅区价格上涨最快,卖房者签约现场跳价现象非常严重,往往是100万元的房子能涨20万元。而现在这种情况已经基本没有。

市场冷了,但投资客还在观望,并没有急于降价抛房。记者

崂山区一家中介了解到,最近到访的客户比以前要少,但没有出现投资者抛售房源的现象。青房置换总经理秦彦表示,现在市场已有些低迷,但大量抛房现象还没有出现,从房源挂牌量看与之前没有什么明显的区别,买房者已有观望情绪,卖房者心态相对还算稳定。

按照以往规律,房价上涨得快,但下降速度会比较慢。李沧区百通馨苑旁边一家中介负责

人告诉记者,现在该社区的装修房价格多在9000元/平方米以上,从去年12月底以来该楼盘每平方米价格已有500元到1000元的涨幅。这家中介向记者推荐了一套总价接近75万元的小高层套二毛坯房,每平方米要8000多元。据称,这已是该社区目前单价最便宜的房源。

观望已经形成,下一步将会怎么走呢?秦彦认为,根据以往经验,政策推出后,两三个月

会达到一定调整深度,急于卖房的会有所松动,成交价格会下探5%左右,但一般达不到10%。林宪周则认为,市场下一步怎么走,要五六月份之后才能见分晓,整体情况不怎么乐观。



国房景气指数连涨12月后首次下降

国家统计局近日发布前4月份,全国房地产市场运行情况显示,4月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.8%,与此同时,商品房销售面积和销售额均开始出现下降,全国房地产开发景气指数也在连续12个月上涨后首次出现下降。

对于房价依据依旧高涨,国家统计局新闻发言人盛来运坦言,调控政策具有“滞后性”,4月前半月房价呈现高速增长势头,后半月随着调控政策的实施,市场各方进入了观望期,“因而,全月房地产价格环比仍在走高”。

4月份的数据显示,与去年同期相比,70个大中城市新建住宅销售价格均上涨,其中涨幅最

大的5个城市是:海口64.3%、三亚58.2%、温州26.1%、金华23.8%、北京21.5%。二手住宅销售价格同比上涨10.5%。

值得注意的是,4月份,全国房地产开发景气指数为105.66,比3月份回落0.23点,比去年同期提高10.90点。这是国房景气指数自去年4月份以来的首次回落,虽然105.66仍处于100点以上的景气区间,但连续12个月上涨后的首次回落依旧释放出强烈的市场调整信号。

另外,从房地产开发企业资金来源情况看,前4月,房地产开发企业本年资金来源21603亿元,同比增长59.9%,增幅较1-3月减少1.5个百分点。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,在国家

严防房地产贷款风险,以及抑制投资、投机性购房需求情况下,开发企业资金来源增幅峰值出现在今年1-2月,接下来增幅将持续收窄,开发企业资金面或将逐渐趋紧。

数据同时显示,前4月,全国房地产开发企业房屋施工面积26.46亿平方米,同比增长31.7%;房屋新开工面积4.57亿平方米,同比增长64.1%。杨红旭表示,这一数据不仅远远超过去年全年12.5%的同比增幅,而且涨幅比前3月增加3.3个百分点。反映出商品房新开工面积依然快速增长,有助于增加今年商品房供应量,从而扭转商品房供求不平衡的局面,有助于稳定房价。

据《证券时报》

死马能当成宝马卖 看开发商的宣传高招

□胡悠

高房价这座大山重压下,多数人是“望房兴叹”,房地产开发商为了招徕客户,于是乎搞促销、整策划、做广告,来刺激百姓勇敢掏腰包买房,什么买房送户口,买房送汽车,买房送装修,买房送家电,送物业管理费,送车位,送购房,更有甚者送奶牛,送毛驴,送老婆,以荒唐的形式来吸爆百姓眼球,刺激楼市买卖。

商品房销售广告是房地产开发企业、房地产中介服务机构的宣传商品房、吸引购房人的主要方式。卖方为了达到吸引眼球的目的,经常会做一些误导广告,甚至会做虚假广告,房地产商为了卖出房子,想尽办法忽悠消费者,把百姓忽悠的是晕头转向,房地产商在房屋广告中的措

词,堪称一绝,让我们看看房地产商是怎样策划楼市的:

旁边是臭水沟:水岸风光,上好风水之地。

荒郊野外:回归自然,尽享田园风光。

偏远位置:远离闹市喧嚣,感悟宁静人生。

山顶上的楼房:多数人仰望,少数人珍藏。

旁边是菜市场:坐拥都市繁华。

地势高的楼房:一览众山小,鸟瞰全城。

挖个水沟,来个小桥:东方威尼斯,浪漫无限。

旁边有家银行:中央商务区。

旁边有家学校:文化氛围底蕴浓厚。

旁边有个居委会:中心政务核心。

旁边有家诊所:健康人生,颐养天年。

离火车站近:交通便利。

离河岸近:水上人家,流动风景。

旁边有家小卖部:便利生活触手可及。



楼市漫谈

千万平方米土地入市 房价不降等来的将是一场恶战

□张百忍

目前该区域的别墅供应不小,已经仅次于温泉板块了。

其次是夏庄这个地产新秀,除了原来西部308国道西边的三家华泰山水,天泰城,鑫江继续增加土地储备持续开发之外,中铁也杀入丹山,拿地40多万;而更具看点是夏庄东部,除了香溪庭院和太和月光两个山边的纯别墅盘之外,在麦迪绅和鹏飞,双鑫等纷纷进入之后,伟东金秋盘下30多万的土地,青建则有50多万,还有新华锦养老项目亦有40万,可谓来势汹汹,夏庄东部有望在最短的时间内告别地产开发荒地,成为城阳区甚至整个青岛北部的一个重要战场。

再向南就是李村中心板块了,大致处于308国道两边,除了伟东幸福,春和景明,青山绿水,东李花园,乐客公寓,宝龙公寓等等之外,最关键的是北部的193万的嘉凯城,中间100万平的万达项目和南边已经拆迁完毕的163万的南庄中海项目,如果再加上青银路边的绿城和正在谈的龙湖项目,则不下800万平,体量可谓惊人。当然前期都会有一个拆迁和回迁期,而一旦回迁完成,就是爆发之日。到时候这一区域将

东击东李板块,北打虎山板块,甚至与四方、沧口的众多楼盘都会产生相当程度的竞争作用,有望成为整个市区楼市的供应核心。

而崂山区域则是后起之秀,目前240万平的中韩改造正在紧锣密鼓操作中,松岭路的午山70万平的改造也是大盘,而操作十年的130万平的沙子口四美改造也传来换主的消息,而且这些在年中基本就会尘埃落定。这几个盘都是看山望海的高端楼盘,一旦高手开发商操作并大批量入市,将在一定程度上使青岛南部沿海高端楼市的重心东移。

这样整体盘点一下,本地和外地的各家开发商已经悄悄在王沙路沿线布下了大约近1500万平的开发量,使之成为未来数年间青岛地产战线主战场,也将大大改变青岛东部的城市格局,使青岛东部成为拥山之城。至于这么大的供应何时集中爆发,要看大形势的发展和改造进程。可以肯定的是,整个过程应该是先北后南,最关键的看点是中间的李村。而如果大家都像目前一样维持高价,那么必然有一场比较惨烈的厮杀了。

