



26盘涌入拼跌季

11月岛城房企或放血割肉

大鳄低价引购房人出手 房价调整或从城阳开始

城阳区有7家楼盘将迎战11月岛城楼市，中铁华胥美邦、巴黎壹号、青特城、御景尚都、正阳东郡和纯新盘天竺嘉园、润兴新海湾。

龙湖掷出了这颗“低价入市”石子，瞬间激起岛城房地产市场千层浪，楼市大势暗潮汹涌。就在龙湖悦澜居样板间开放当日，青特花溪地就给出了洋房的价格：起价6300元/平；而之前一直以均价7500元/平对外释放信息的世茂公园美地，迫于区域压力，不得不将价格调整为起价5988元/平。房价“多米诺骨牌”被推倒，环湾区域“三英战吕布”价格战精彩上演。

业内人士张百忍在搜房博客中提到：“城阳楼市又到了一个转折点，它无论是价格还是总体供应量，都已经达到了一个峰值。青岛楼市在经历了三年前的调整后，又是从城阳开始，再来新一轮调整。”11月的城阳开发商是否会“放血割肉”，迎来楼市转折点，我们拭目以待。

开发区新房库存创纪录 新开楼盘Hold不住

另一边，西海岸方面，沉寂已久的开发区楼市有了新动静。开发区也有7家楼盘入市：绿岛印象商铺、七栋洋房、天玺乐城、中房馨街里、秀兰禧悦山、中冶爱彼岸和纯新盘莱茵小镇高层。

全市供应量方面，超过12万套新房还在积压中。单是新建住宅方面，开发区就有15312套没有销售出去。紧随其后的是胶南，也有12238套。“现在去开发区，随处可见在建楼盘，虽然现在可以通过延期开盘来避免降价，但不是长久之计。很多楼盘快封顶了还不开盘。这只是个时间点，资金回笼也不允许继续观望下去。现在出现降价楼盘是意料之中的。”业内人士分析说。

在供应量不断加大的情况下，终于有楼盘全面调整价格了。23日，记者了解到，位于开发区的秀兰禧悦山价格对外公布。多层电梯花园洋房开盘享8.8折优惠，折后均价8200元/平方米。据介绍，秀兰禧悦山多层主力户型是131平方米套三。

购房者：由观望转向等待 楼市一旦大幅降价就会出手

据了解，目前购房大军中仍以刚需客群为主，购房者的心态已从最初的“观望”转入“等待”，等待房价彻底松动的一刻。买房置业需求已经暗流涌动，网友表示一旦优惠力度较大，并且有自己比较中意房源就会及时出手。

李先生是一名新青岛人，决定在青岛买房定居。李先生认为目前物价飞涨，CPI等持续不下，国家的调控方向依然是限购，虽然不能控制投资但在一定程度上抑制了炒房；再者北京、上海、杭州等地的房价已经松动，作为二线城市的青岛也会降价。李先生认为在青岛最佳的买房时间应该在明年四月份左右，现在城阳的价格战已经打响，再纵观市区开盘的这些高价位楼盘都是有价无市，所以李先生断言岛城房价先是在城阳打开下跌缺口，接着便会席卷李沧及岛城四区。

在采访中，不少购房者认为目前房价并没有达到自己的预期值，仍有下行空间，今年年底或明年年初时或会迎来楼市拐点，一旦降到心理价位就会及时出手。

开发商手中余粮不多 楼盘促销高潮临近

年关将近，楼市调控不松反紧，彻底打破了开发商的幻想，无论是刚需楼盘，还是顶级豪宅，都出现了集中大幅度打折促销事件，并且开发商几乎已经不顾“形象”。目前政策对房企银行贷款、房地产信托、股市再融资等渠道基本都堵死了，而销量的持续下滑更是使得岛城楼市“雪上加霜”，房企资金链越绷越紧，通过降价促销等途径加速回笼资金已成为很多房企无奈的现实选择。

尽管如此，“手中仍有余粮”的他们还没有进入割肉放血的阶段。业内人士分析，通常房地产的降价有一个过程：第一个阶段是观望阶段，市场表现为量跌价滞。这一阶段主要是看抓刚性需求客户的快慢，快者制胜；第二个阶段是量跌价跌阶段，郊区盘和大盘先降，降价带来实际的销量大幅上升，这也是割肉放血的阶段。目前来看岛城房地产整体仍处于第一阶段尾声，郊区盘和大盘呈现先降趋势。

(据搜房网)

政府扶持大鳄青睐李沧 宠儿有爹也要拼跌

李沧渐成大青岛核心

近几年来，随着地产大鳄落户李沧，旧城改造大张旗鼓，李沧区房地产市场蓬勃发展。李沧已经聚集了绿城、万达、万科等地产大鳄。“到李沧去，到青岛北部去”已经成为了地产商们共识，而在限购、世园会的政策推动下，原本热闹的李沧楼市再次沸腾了，李沧区成为住宅和投资的热门。

根据规划，未来几年内，李沧区将新增商业面积逾80万平方米。连同现有的40万平方米的商业面积，到2015年，李沧中心商圈内的商业项目总面积将超过120万平方米。按照李沧区政府有关商贸产业发展的规划，李沧中心商圈正有条不紊地扩建至李村河两岸、重庆路以东、黑龙江路以西、大村河以南区域，并被赋予了购物、餐饮娱乐、文化休闲、商务办公四大功能。

左有政府政策大力支持片区建设，右有国内外知名地产大鳄倾力打造，李沧区可谓拥有了青岛片区中最有权利和实力的“爹”。

年底冲量 冷市下有“爹”也得拼“跌”

20日，龙湖悦澜居报出起价每平方米5500元的信息，直接将白沙湾板块的价格从9字打头直接下滑到5字打头。据了解，该区域聚集着龙湖、青特、卓越和世贸等多个巨头，与龙湖项目隔路相望的青特花溪地项目也在15日发布起价6300元/平方米，前20席赠送车位的消息。期间高新区的世贸公园美地项目也公布了5988元/平方米的起价。降价跑量的竞争日趋白热化。

一石惊起千层浪，渐趋成型的岛城新时代居住区，李沧中央居住区的竞争也相当激烈。早在9月份就呈现出降价态

势。从原本的均价9000元/平方米一路跌破7000元/平方米，如今又再次迎来房价新低，李沧一家新盘以折后价6000元/平方米的房价再度引起业界关注。

业内人士张百忍说：“综合目前的市场情况来看，包括开发区的唐岛湾板块、李沧区的东部中央商务区板块、市南区的香港路板块以及崂山区的前海一线板块，均已出现了价格下调的苗头。楼市拐点已经出现。”大型房企对一些楼盘做阶段性的“策略性降价”，一方面是为了维持当前市场的活跃度，另一方面是由于年度的销售业绩指标，各大房企有必要在剩余3个月时间段内在销售量上冲一下，保证整体企业销售业绩指标基本完成。大型房企采取短期内大幅折扣方式，迅速抢占市场份额，迅速抢占具有购房能力同时具有购房资格的人群。(据搜房网)

青建新添 3项国家级工法

□大正

青建工法开发再结硕果。近日，国家住房和城乡建设部公布了2009—2010年度国家级工法名单，青建集团股份有限公司技术中心组织研发的3项工法榜上有名。

据介绍，青建集团股份有限公司技术中心组织研发的“三维弧形墙体模板施工工法”、“复杂造型大跨度网架拔杆扩展提升施工工法”、“超宽大截面薄钢板风管施工工法”等3项工法凭借显著的创新点和推广应用价值，经过激烈的竞争，顺利通过住房和城乡建设部组织的专家评审，被审定为国家级工法。

至此，青建已有7项工法被认定为国家级工法，113项工法被认定为省级工法。获评工法数量在全省建筑企业中位居第一位。

这些工法的发布和推广，对指导具体工程施工发挥着越来越重要的作用。以“复杂造型大跨度网架拔杆扩展提升施工工法”为例，该技术首次应用在青岛游泳跳水馆工程中，将该馆高达3000吨的贝壳状屋项一次提升至建筑顶部，节约工期两个月，节省费用90万元。而在以往建设这样一个大跨度屋项时，需要搭制大量的脚手架，耗时费力，很不经济。

编辑：李珍梅 组版：李飞



日前，岛城房地产圈内多家房企传递出资金紧张的信息，“降价跑量”逐渐成为房企的共识。尤其是在一些同质化较为严重的郊区，终极PK更是激战正酣。据青岛网上房地产网提供的数据显示，黄金周后，新房成交量较之前一直处在高位。业内人士分析，成交量的增加是由多种因素造成的，一方面为年底冲量，房企开盘量增加，另一方面政策性住房也占有一定比例。就总体市场来看，房价普降的时代大鳄有“爹”也得拼“跌”。