10月住宅比去年少卖近一半

降价成共识，低开楼盘拉低均价

本报记者 宋珊珊

10月，青岛卖出7427套住宅，与去年同期的13517套相比，下跌45.05%。环比9月的7849套，也下降5.38%。楼市“金九银十”彻底泡汤。与此同时，青岛存量房数量不断攀升，开发商更加理智，纷纷调低开盘价格，以价换量，拉低房价均价。业内人士分析，楼市拐点已到，年底前房价还将有下调空间。

10月卖出7427套房 “金九银十”泡汤

“金九银十”是传统楼市旺季，在经历了半年多的楼市滞销后，开发商也对今年的9、10月寄予厚望。但是成交数据显示，楼市拐点已现，“金九银十”不再。

1日，青岛市国土资源和房屋管理局网上房地产公布数据，10月青岛共销售住宅75.01万平方米，7427套，同比下降48.06%和45.05%。与9月的7849套相比也环比下降5.38%。

其中，10月份成交量最大的为即墨市，1350套，占比18.18%。成交主要集中在即墨、城阳、崂山，成交量最少的为市南区和高新区。

今年“金九银十”明显成色不足，9、10月青岛共销售住宅15276套，较去年同期大幅下降，同比下降33.6%。去年9、10月青岛卖出住宅多达23020套。

中国指数研究院青岛分院分析师王志霞称，成交下跌的主要原因是受房产调控政策的影响，预计四季度的成交仍不乐观。

多数楼盘选择低开 房价下跌通道打开

为应对楼市低迷，很多楼盘不约而同地采取低价开盘，调整销售策略，以价换量已经成为楼市共识。

9月份开盘的胶州湾北部大盘青岛风景，以3000多元/平方米开盘，比预定价格下调近7折，在楼市引起轰动。1600套房源，当天销售800套。率先掀起以价换量的楼市价格战。

进入10月，价格战继续蔓延，先是高新区楼盘龙湖以5000多元/平方米的起价入市，比周边房价低出近2000元。紧接着胶南大盘保利海上罗兰宣布6000多元/平方米开盘，更是将降价大潮引向西海岸海景房。

楼盘低开，也拉低了房价均价。根据中国指数研究院数据统计，9月青岛市住宅成交均价为8917元/平方米，环比微幅下降0.15%。10月份成交均价8918元/平方米，与9月份持平。

王志霞分析，主要是因为较多开发商采用低价开盘策略，拉低了均价。她预测，经过长时间的观望，越来越多的客户不急于出手，等待心理预期的价位，预计四季度价格会进入下行。

存量住宅持续攀高 西海岸成“重灾区”

9、10月份推盘数量集中，但是销售情况并不乐观，造成市场存量持续增加。

根据网上房地产数据，截止到10月31日，青岛住宅市场存量为99560套，环比增加10.92%。可售面积达到1039.35万平方米，环比增加10.43%。按照之前6个月(包含10月份)平均销售速度72.96万平方米/月计算，消化掉这些存量需要14.24个月。

其中，黄岛区10月存量房销售面积为172.27万平方米，较9月增加了24万平方米，占总量的16.57%。这已是黄岛区连续3个月存量住宅数量位居青岛首位。胶南市紧随其后，存量住宅量120.96万平方米，占比为11.64%。胶州市、城阳区，住宅存量都在100万平方米以上，占比11%。而市南区存量最少，仅为39.18万平方米，占比为3.77%。

王志霞分析，9、10月有不少楼盘准备开盘的爽约，预计四季度，开发商面临年关压力，仍会有不少楼盘推出，市场存量将进一步增加。

土地市场受波及 住宅地仅卖一宗

房屋销售不佳，土地成交量也走了下坡路，根据青岛市国土资源和房屋管理局发布的招拍挂信息，10月份青岛共推出土地33宗，其中住宅用地推出9宗，商业办公用地1宗，工业用地23宗。10月份土地市场较去年同期、今年9月，都比较冷清。9月份推出106宗土地，去年同期推出108宗土地。

从成交情况看，10月份青岛共成交土地25宗，其中住宅用地仅成交1宗。商业办公用地1宗，工业用地23宗。住宅用地占比很小，工业用地成绝对主力。

土地市场作为楼市的一个重要晴雨表，可以看出开发商拿地意愿降低，对楼市的预期不乐观。

楼市分析人士张百忍认为，从当前楼市行情来看，开发商淘汰时代到来了。10月楼市进入拐点，房价下降，将有利于缓和高房价带来的各种矛盾。

口腔溃疡 扁平苔癣 白塞氏病
长期复发会恶变吗？

31岁的王小姐，近三年来反复出现口腔溃疡，几乎每个月都要发作1～2次，虽然频繁发作，但是工作繁忙的王小姐一直认为口腔溃疡是个小毛病，所以一直都按单纯的口腔溃疡进行治疗。直到前几天，王小姐到医院做了一次全面检查，才发现自己原来得了“白塞氏综合征”，而且有口腔严重病变的临床表征。专家提醒，不要把自己的口腔溃疡“不当回事”的患者，应及时到济南医药研究院泉城医院就诊。

济南市医药研究院泉城医院是国家中医药科研基地之一，自1986年起，组成了以国内数十名专家教授为专家团队，[illegible]口腔溃疡、扁平苔藓、白塞氏病的发病机理，并在长期的临床实践中，精选出几十味名贵中草药，研制出新型纯中药口疡贴消胶囊，该药以可喜的治疗效果获国家药品监督局批准并获准上市。口疡贴消胶囊截止到2010年12月31日，治愈患者已突破48058例，已让众多患者重拾信心，恢复健康幸福生活。口疡贴消胶囊在治疗口腔、复发性口腔溃疡、扁平苔藓、白塞氏病等慢性口腔粘膜疾病具有独特的疗效。

省医保定点单位 新农合定点单位

口腔溃疡诊疗中心主任 靳成荷教授
电话预约：0531-88190333
网络预约：www.qlyy120.cn

泉城医院 QUANCHENG HOSPITAL
地址：济南市解放路3号(山东省食品药品监督局东200米路北)

八大关开始拆除居民违法建筑。 张杰 摄

八大关 开拆居民违建

违法建筑年底前全部拆除

文/片 本报记者 张杰

近日，八大关开拆居民违法建筑。由于居民违法建筑多用来居住或者当作厨房使用，拆违过程中，一居民出现了对抗情绪，执法人员劝说20多次未果，致使整个拆违工作受阻。近期，拆违指挥部将继续劝说，若该户居民拒绝拆除，拆违指挥部将对其强拆。据悉，八大关拆违工作年底前将全部结束。

私建违法房作旅馆

1日上午10时许，记者跟随八大关城管中队执法人员来到荣成路39号楼院。院内有几个板房搭建的小棚子，外层用水泥进行了加固。一个旅馆的广告牌被放置在院子的角落里。市南城管八大关中队长崔卫东介绍，该楼院共有7户存在违法建筑。通过前期工作，多数违法建筑的户主都能够配合拆违，但一单元103户的居民则以种种理由拒绝配合拆违。

据介绍，103户共建了两处违法建筑，都被改造成了旅馆。每到旅游旺季时，小旅馆生意火爆。崔卫东说，每年旅游旺季，户主的收入能达到5万元左右，为拆除此处违法建筑，执法人员多次到该居民家中劝说，但该户居民都以体弱等原因拒绝。由于该户居民拒绝拆违，其他居民也开始观望，拆违进度放缓。

劝拆无效，或实施强拆

10点30分左右，记者跟随执法人员来到户主家里。但户主李某拒绝与执法人员进行商谈，而是将执法人员赶到门外，并用铁链将大门锁住。据崔卫东介绍，为了能够说服该户居民，他们会同街道办事处工作人员，先后20多次入户劝说，但该户居民采取不接电话、闭门不见等方式，拒绝与执法人员和街道工作人员接触。

李某曾告诉执法人员，自己体弱多病，患有肩周炎等疾病，每个月的药费就要2000多元，家庭条件很差，并且儿子一直没有工作，经营旅馆是他们的主要收入。若拆除违建，执法部门应该满足她两个条件：一是给她一套大面积的经济适用房；二是补偿给其一个门面房或者给他儿子找到一份体面的工作。

经调查，这户居民有房有车，崔卫东称，李某的过分要求让指挥部很难接受。近期拆违指挥部将继续与其商谈，如李某仍然拒绝，执法人员将实施强拆。

八大关拆违近万平方米 年底前将全部拆完

据了解，5月13日以来，八大关的各项拆违工作有序推进。目前，共拆除单位和各类经营性的违法建筑453处，面积达9800多平方米。

经过前两阶段的拆除，从9月10日开始，八大关拆违进入第三阶段，即拆除居民违法建筑阶段。针对居民违建实际情况，八大关整治指挥部决定先行拆除成套的违法建筑。据了解，拆违过程中，八大关整治指挥部将采取置换等方式解决居民的住房问题，置换标准拆违指挥部正在研究。同时有关部门将通过在院内修建公共厕所等方式，提升八大关内老住户的生活条件。目前，八大关拆违工作已经进入收尾阶段，预计年底将全部完成拆除工作。