

岛城7月楼市“高温”不减

住宅成交近八千套,非限购五市占比近五成

本报记者 宋珊珊



1日,中国指数研究院指数研究中心公布了百城价格指数,数据显示,7月青岛住宅均价为9577元/平方米,环比小幅上涨0.24%,高于全国百城住宅平均价格涨幅0.21%。限购半年多,青岛楼市似乎高烧不退。根据市国土资源和房屋管理局网上房地产公布的7月份青岛房地产市场成交数据,新房卖出7951套,其中非限购的五市成交占比46%,成为限购下的楼市高地,挑起了青岛楼市的大梁。

新房>> 成交7951套,郊区比例高

1日,青岛市国土资源和房屋管理局网上房地产公布了7月份青岛房地产市场成交情况,新建商品住宅共成交7951套,较6月份的7230套多出721套,环比上涨9.97%。较去年同期的6923套,同比上涨14.83%。

从区域成交量上看,房价整体比较高的市南、市北、崂山区,楼市继续低迷,成交惨淡,其中市南7月

仅成交219套住宅,市北215套,崂山区成交144套。

而没有实行限购令的即墨、胶州、胶南、平度和莱西五市共成交3637套,占比达到46%。其中,即墨成交1136套,占总成交量的14.29%。

此外,四方区最近楼盘优惠活动比较多,成交量也出现大幅提升,成交住宅1290套,城阳区成交

1037套,表现突出。

市场出现复苏迹象,中国指数研究院指数研究中心研究人员指出,一方面购房者经历了上半年的观望,可能会选择出手,另一方面存量继续增加使得竞争加剧,为了尽快回笼资金,开发商加大优惠力度,一定程度上刺激需求,预计成交量仍会出现持续上涨。



二手房>> 继续惨淡,成交不足千套

相较新房的成交回暖,二手房市场继续表现出低迷,成交量下降。根据青岛市国土资源和房屋管理局网上房地产公布的数据,7月市南四区二手房市场成交量仅为966套,比6月份减少了173套,环比跌幅达15%。

其中,市北、四方、李沧三个区

的成交量缩水最明显。市北区7月二手房成交301套,较上月减少了68套;四方区成交210套,较上月减少了67套;李沧区成交169套,较上月减少了42套。仅有市南区二手房成交量有所上升,7月份成交286套,较6月份上涨了4套。

业内人士韩华分析,二手房挂

牌价一直没有明显下降,对购房者没有很大吸引力,所以成交量没有像新房一样反弹。二手房是楼市的一个重要晴雨表,二手房市场的持续惨淡,反衬出楼市交易的不活跃,随着市场存量的增多,销售压力的增大,房价下降的可能性也会增加。

土地>> 均价环比上涨一倍多

青岛上半年受限购、楼市观望等影响,土地市场一度低迷,但是进入7月后,土地出让量和成交量有所回暖,地价也出现了大幅上涨。

中国指数研究院指数研究中心公布的数据显示,7月份青岛七区共推出土地18宗,其中住宅用地推出3宗,商业办公用地4宗,工业用地11宗。建筑用地面积71.16万平方米,较去年同期的69.91万平

方米上涨1.79%。规划建筑面积112.97万平方米,同比下跌8.87%。

7月份青岛12区市共成交土地122宗,总建筑面积488.1万平方米,其中住宅用地成交33宗,商业办公用地11宗,工业用地63宗。从面积上看,住宅建筑面积为135万平方米,占比27.7%,工业用地建筑面积187.9万平方米,占比38.6%。

七区住宅用地成交平均楼面

地价为2042元/平方米,较上月上涨了1062元/平方米,环比上涨108.37%。同时衡量土地价格重要指标的溢价率也上涨,为9.11%。中国指数研究院指数研究中心研究人员指出7月楼面地价出现上涨,主要是因为崂山区成交地块价格偏高,拉高了地价。据了解崂山区的地块,楼面地价为3047元/平米,溢价率达到了20.10%。

观察>> 存量反增,销售压力大

虽然成交量有所增加,但是住宅存量同样不减反增。受到限购和资金紧缩政策的影响,市场需求受到抑制,销售速度减慢,使得青岛市场存量及出清周期上半年一直处于连续上升趋势。

截止到7月31日,青岛住宅市场存量为74030套,总建筑面积达780.34万平方米,环比分别增长

4.86%、5.35%。按照之前6个月(包含7月份)平均销售速度58.51万平方米/月计算,要消化掉这些存量需要13.34个月。比上月存量消化期延长了1.72个月。

其中,胶南市可售量最大,为107.81万平方米,占总可售量的13.82%;其次为黄岛区,可售住宅量99.1万平方米,占比为

12.70%;接下来是即墨市,胶州市可售量都在80万平方米左右,占比10%。

中国指数研究院指数研究中心研究人员分析,受资金紧缩政策的影响,开发商推盘速度将加快,市场存量仍会保持上升趋势。开发商销售压力会继续增加。

预测>> 楼市“紧箍咒”或加码

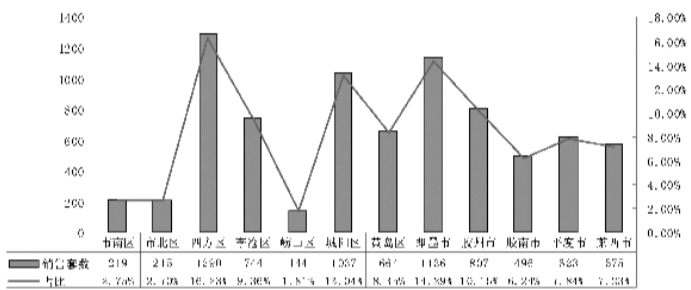
7月12日举行的国务院常务会议明确已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

青岛业内人认为,限购政策从严执行,范围可能进一步扩大。房价较高,涨幅较快的城市将可能纳入新一轮限购范围,房价涨幅大,限购政策不严的城市或将加码。

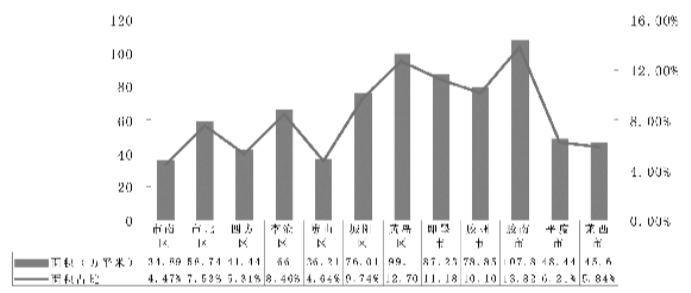
此外,最近财政部、住房城乡建设部印发了《关于多渠道筹措资金确保公共租赁住房项目资本金足额到位的通知》,指出各地尽快

将公共租赁住房建设任务分解落实到具体项目,各地要把公共租赁住房建设摆在优先突出位置,加大政府筹资力度,确保公共租赁住房项目资本金及时足额到位。7月11日,国家发改委和住建部联合发布《关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》,巩固和扩大调控成果,坚决制止和查处房地产经纪违法违规行。

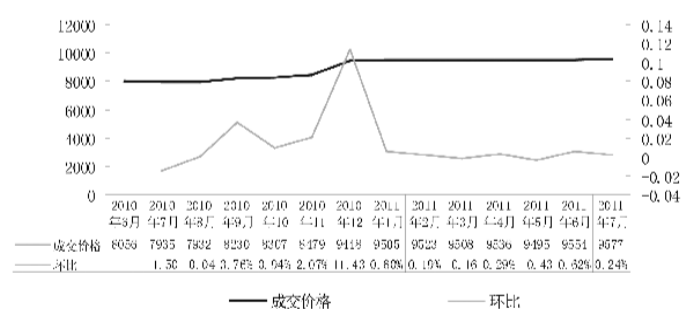
“我们认为,以上两个通知的出台,预示房地产调控政策力度仍将延续。若房价上涨幅度扩大,甚至可能会进一步趋紧。”



7月青岛各区市住宅成交套数及占比



青岛各区市住宅可售面积及占比



青岛住宅价格走势

以上数据来源:CREIS中指数据

儿童缺锌如缺粮

人是铁,饭是钢,儿童缺锌导致的生长发育不良基本和60年代人吃不饱饭是一种情况。

现代科学证明,缺锌对味觉有直接影响,所以缺锌的孩子胃口差、不爱吃饭,营养吸收受影响。长期缺锌身体会越来越缺营养,引起恶性循环,抵抗力就更差,直接导致孩子体质弱、易生病、记忆力差、智力水平低下等,严重影响儿童生长和发育。

以上科学研究结果证实了“锌”可以提高人体免疫力,从而提升机体抗病能力。从现代医学发展角度来看,通过科学,原来天大的问题现在也可以轻易解决。所以,妈妈们的育儿观点也要与时俱进。

缺锌和抵抗力差的儿童是要多吃含锌食物么?那为什么妈妈们会问:“我家孩子经常吃富含锌的动物肝脏、海鲜、谷物呀,怎么还缺锌呢?这与中国人的膳

食结构和饮食习惯有关,锌元素在烹饪时容易流失,我们日常吃的食物又过于精细。而补锌剂值得一试。

儿童专家建议:有机的液体补锌剂对孩子的吸收更有帮助。但有一点要牢记,补锌的同时不可同时补钙、铜、铁等元素。以钙和锌为例:钙和锌从肠粘膜细胞转运到血液的过程中,微量元素锌和常量元素钙使用相同的转运通道,这就好比小学生和高中生一起玩儿“抢座游戏”,座位有限,实力悬殊,锌在抢座游戏里很难占到便宜,达不到有效补锌的目的。科学的方法是补锌与补钙间隔30分钟以上。

科学其实就藏在生活的细节里,儿童生长发育不能缺少营养,更不能缺少抵抗力。家长们要随时更新儿童补益信息,护佑他们健康成长。

