11月岛城五成楼盘开盘爽约

“冬眠”就能扛过寒冬？

□宗禾

一边是量价齐跌，一边是年末资金压力加剧。岛城部分开发商选择加大优惠力度降价促销，以快速回笼资金，缓解生存压力，而另一部分开发商，则选择“冬眠”，推迟了开盘计划。

现状>>五成楼盘推迟开盘

目前房产市场呈现胶着状态，但如果开发商定出的价格明显低于周边，则该楼盘销售速度明显加快。11月12日，秀兰禧悦山项目一期多层电梯花园洋房开盘，折后起价7900元/平方米，均价8100元/平方米。60余套房源开盘当日成交逾80%。李沧区万科生态城和春和景明低价入市，也逆市热销。

但是，并不是所有开发商都选择低开，快速走量。也有开发商干脆选择“冬眠”。据搜房网数据监控中心统计，11月青岛预计开盘项目约26个，截至目前，11月已开盘或加推的楼盘共13家，开盘爽约率达到50%。

其中，楼盘供应大户城阳区，龙湖滟澜海岸悦澜居、祥泰正阳东郡、中铁华胥美邦、御景尚都和天竺嘉园如约开盘或者加推，巴黎壹号和青特城延迟到12月开盘。

另一高存量、高开盘量区域的开发区，仅有莱茵小镇、中房馨街里和秀兰禧悦山如期开盘，而绿岛印象商铺、七栋洋房、天玺乐城、中冶爱彼岸则要延迟开盘。

原因>>客源不足压力过大

经过大半年的楼市调控，许多楼盘的客户来访、成交量大幅下降，导致不少项目降价促销。在整体市场仍然低迷的情况下，也有部分项目基于成本或企业战略考虑，采取阶段性停盘待售的策略。

低价促销的更在意现金流的稳健，牺牲部分利润求得长远发展。“冬眠”的多半不急于回款，但对于利润有更高的要求。这里面可能是大企业的布局需要，如刚需盘降价促销，高端盘则静待时机；也有可能是中小企业项目有限，需要在有限的项目中实现尽可能多的利润。

业内人士认为，推迟开盘主要原因有这么几个：本身所在区域房屋去化速度太慢，售楼部无论是来访量还是成交量都很低；当前开盘或推广不力，一定程度上会损害项目的市场形象；对价格预期把握不准，不降难以成交，如果降，降到什么程度？降了以后是否就可以成交？这些都比较难以把握，所以不如选择推延开盘。

分析>>生存OR赚钱谁更重要？

目前的楼市，浓郁的观望情绪基本是2008年低谷时期的重现。在此情形下推盘，确实也很难聚集人气，卖不出几套房。部分开发商认为：与其开盘冷清倚望，不如继续收集客户，等待时机。

在市场调整的关键时刻，不少开发商和业内人士都在预测调控政策什么时候会放松，市场何时会回暖。也有一些开发商仍在习惯性地“赌政策”，认为扛一扛、挺一挺，政策很快就能放松，“冬天”很快就会过去。

但笔者认为，与前几年楼市调整出现反复的情况不同，这一次开发商或许要准备过一个较长的“冬天”。推迟开盘的开发商有些可能现在不缺钱，以前回笼的资金还能支撑一段时间。但随着时间的推移，销售回笼款急剧减少，到位的开发贷款也在大幅减少，资本市场再融资收紧，业内人士认为，选择优惠促销的企业会越来越多。在生存面前，让出点利润不是什么丢脸的事。

编辑：宋珊珊　组版：台丽娜

紧急通告：分红青岛

——用7720元/平米起收藏青岛市区别墅

——繁华深处，才最值得珍藏

嘉凯城·时代城位于大青岛CLD核心，青岛中央生态居住区核心，并占据优越的自然资源。

面对城市中心处这样一块无可比拟的天赋山水之地，嘉凯城不惜以重金雕琢，无论是历经数年的悉心准备、核聚诸多全球大师的营造智慧，还是难以被超越的一次性统一规划，皆只为让那原生态两山一湖的壮阔景致能自然地与您的生活融合在一起。所以，时代城开创出青岛最具规模和品质的社区公园景观带，其以三个核心公园组成，从不同角度、不同区块，全方位的提升您的生活品质，用自然赋予生活更多本源的情感、用景色赋予生活更多品位。

时代城难能可贵的不仅仅是占据稀缺的自然资源、私享400亩社区公园，更重要的是，她收藏了青岛未来20年城市发展的价值。随着跨海大桥、海底隧道的正式通车，大青岛“环湾保护、拥湾发展”的城市发展战略进入实质性的建设阶段。未来2013年重庆快速路的全线通车、2014年投入使用的青岛新客站即将开工建设、M2及M3号线地铁的开通，特别是即将于2014举办的世界园艺博览会都将大大带动项目价值的升级。

——只有如此低密度、如此环境，才称得上绝版别墅

在此之前，无论是八大关时代、浮山时代、或是后来的麦岛时代，别墅群的容积率也罕有嘉凯城·时代城如此之低。为了最大程度保证坡地的原生性，更好的观景和与自然互动，作为“城市区域价值的创造者”的房地产上市蓝筹股，嘉凯城集团特邀国际知名五大行业公司：整体规划设计公司阿特金斯、知名景观设计公司ACLA、国际知名高端物业产品设计公司伍兹贝格及雍尚、国际知名物业管理公司仲量联行共同打造了超230万方国际情感大城，并以别墅作为首发产品以凸显项目整体的品质及定位。

在尊重原有地貌的基础上、在虎山脚下高达30米落差的世界级坡地之上，嘉凯城为您精工打造了栋与栋间距最远达47米的坡地别墅群，让每一栋别墅，都拥有一片属于自己的阔绰天与地。

森林公园

卧龙山/虎山，带来的可不只是上佳风水，还有那望不尽的原生森林，

陶醉在每一天的绿氧里，与自然共呼吸，与光阴同漫步。

水景公园

心随水静，宁静的水面倒映着惬意的生活，

在时代城，有24万m^2的活水内湖，在都市中心，在山的怀抱，感受心灵的宁静。

山地公园

当您在东西、南北落差高达约30米的原生坡地之上临窗俯瞰，

潺潺而下的坡地叠泉、波光粼粼的山湖光影、繁华都市的霓虹闪烁，一切如此美好。

无处不在的社区活水

约90000m^2的原生态活水系统，让水系景观连接南北、东西，贯穿整个小区，让您最大程度的体会到亲水乐趣和水岸生态体验。叠水、流水、落水、喷水、涌水，这哪里只是自然的灵动，还有生命的脉动。

——只有如此阔绰优惠，才得以逆市收藏

“教父的地下室、海明威的院子、温莎公爵的院子、巴尔扎克的阁楼……时代城，给你的远不止这些。”这是时代城对客户的承诺，也是作为230万方大盘一期首发别墅给到客户最实在的回馈。对时代城别墅而言，建筑面积占可享用面积的不足50%，也就是说，时代城一期32栋别墅的赠送率都高于1:1。除室内空间，时代城还赠送地下室、地下车库、院子、阳台、露台、阁楼、门廊等，赠送的空间远比买的空间要多。

2011年恰逢嘉凯城集团成立20周年、上市2周年之际，为答谢客户对嘉凯城集团的支持与关注，集团特举办了“嘉凯城，20年20城，上市2周年感恩回馈”活动，力求将最大的优惠回馈客户。借此，嘉凯城·时代城也将大手笔回馈新老客户，超值优惠不断。时代城超级大盘的一期推出主力户型为230—330平方米的都市别墅，首发仅10栋、56套。单价起价仅1.6万元/平，最低总价仅350万元/套，超200%得房率，享用面积折合价仅7720元/平起。