开发商降价尝到甜头

3月掀新一轮促销热

进入龙年，岛城楼市遭遇“倒春寒”，部分开发商开始以价换量，推出团购、特价房等，通过降价让利2月岛城楼市迎来小阳春，成交量环比上涨了142%。尝到降价甜头，3月份开发商更是频频推出特价房，楼市掀起新一轮降价促销热潮。

以价换量见效果 2月成交迎小阳春

进入2月，调控持续紧缩，市场一时呈现“量价齐跌”态势。青岛部分开发商率先扛起降价大旗，通过推出团购、特价房、内部房等，以博取购房者青睐。

李沧重庆中路一楼盘就推出团购活动，可以在一次性付款9折、贷款93折优惠的原有基础上再享92折优惠，团购后价格较其周边楼盘价格低了不少。该团购也受到了置业者的热捧。

通过降价促销，青岛2月成交量回升明显，全市新房成交5959套，新房总成交面积555445平方米，新房成交量环比1月上涨了96%，几乎翻了一番。其中新建住宅成交5192套，住宅成交面积470002平方米，新建住宅成交量环比1月上涨了142%。率先降价的楼盘赚的盆满钵溢，也让其他楼盘看到了降价的“甜头”。

更多开发商加入 3月掀新轮促销热

进入3月，频频传出有开发商推出特价房，以吸引购房者眼球。四方一楼盘近期推出专场看房团，随看房团购买项目部分房源可赠送价值11万的地下车位一个，还能获赠房屋维修基金以及5000元房款等，累计优惠最高可达13万元。

李沧重庆中路一楼盘也“憋不住”了，近日项目拿出9号楼一栋楼的房源推出特价，均价6800-7200元/平方米左右。而在去年10月项目开盘时，项目均价8500元-9000元/平方米，相比之下每平方米便宜了近2000元。

开发区三月也是“降声”一片，崂山区板块也有楼盘加入到促销大潮中。业内人士分析称，迫于始自去年的资金链紧张困境，预计未来几个月，陆续还将有开发商因为销售压力而降价促销。

促销成楼市大势 或出现购房好时机

“在当前严厉的房地产宏观调控政策基调下，房价应该仍有继续下探的空间，稳中有降将是今年楼市的主旋律。”楼市分析人士张百忍说，考虑到今年房地产市场面临的宏观环境更为严峻，房企的经营压力和资金压力会更大。整体而言，当前岛城房价已停涨，房价上涨趋势得到有效控制，房价下行趋势已经形成，房地产投资增速也在放缓。

“根据目前各大城市的市场迹象来看，现在岛城的房地产市场依旧处在消化库存的阶段，而且因存量巨大，消化过程会很漫长。”张百忍说，预计未来几个月陆续还将有开发商迫于压力而降价促销。而这个降价过程中也会出现购房的好时机，购房者可根据自己的需求考虑是否出手。

房价进入新下行通道

第一太平戴维斯昨天发布“2012年中国房地产市场发展趋势报告”认为，今年一线城市住宅成交均价将降5%-10%。多家中介机构也认为，房价已进入新一轮下行通道。

第一太平戴维斯中国董事长刘德扬分析认为，未来调控政策全面放松的可能性不大，温和性政策将成主流。

去年底今年初，在调控初见成效，部分城市房价开始进入合理回落通道的情况下，国务院有关部门负责人仍在各种场合强调要坚持调控力度不放松，已明确地为今年的楼市政策定了基调。

“楼市已经彻底入冬了，而且这个冬天会很长。”中原地产市场研究部总监张大伟说，随着各地试图松绑调控的政策夭折，房价下调的趋势将更加明显。

“房价调整尚未结束。”著名经济学家樊纲近日表示，“经过这一轮调整，有些地区价格可能下跌百分之几十。而由于采取比较及时的措施，部分地区的房地产泡沫没有波及二、三线城市。整体而言，房地产不存在硬着陆、崩盘的情况。”

专家认为，随着城市化发展和居民收入水平的不断提高，我国房地产市场仍有一定发展空间；而且，这一轮调控比较及时，房价过快上涨势头得到遏制；加上近年来金融系统重视防范金融风险，金融资产质量不断上升，因此，房价回调引发系统性金融风险的可能性不大，影响总体可控。

在十几个城市所做的政策微调中，旨在保护自住型购房需求的税费减免等政策都得以顺利实施，对市场的正常复苏也起到了推动作用。在坚持调控不动摇的大前提下，要更好地坚持调控，具体政策也需要进行适当的微调，尤其是突出“鼓励消费，抑制投机”。

一段时间以来，为了让调控尽快见效，政策难免误伤一部分购买首套房自住的刚性需求。“房地产调控的目的不是打垮房地产市场，而是促进市场健康发展，更好地发挥市场的功能。”张大伟表示。

《京华时报》

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜

名流公馆，星耀岛城

万达中央公馆星级金装样板房盛世开放

“名流公馆，星耀岛城”暨万达中央公馆星级金装样板房开放盛典，3月17日于李沧万达广场接待中心隆重举行。活动当天人气爆棚，盛况空前，社会各界名流、万达新老客户以及各媒体应邀前来，近千人与天王级歌手周传雄一起，共同见证传承万达豪宅血统的万达中央公馆星级金装样板房荣现岛城。

万达中央公馆位于李沧万达广场核心位置，紧邻20万平方米万达广场商业中心，毗邻2014年世界园艺博览会，是万达汇聚区位、环境、配套三大优势，融汇地段豪宅、景观豪宅、品质豪宅等几大类型豪宅的独特优势，开创性打造而成的一种更为强调综合素质的“综极版”城市豪宅。并以此构建世界级尖端生活运营平台，构建对豪宅使用者的尊重以及生活方式的理性思考，让消费者体验前所未有的居住感受。

此次“名流公馆、星耀岛城”暨万达中央公馆星级金装样板房开放盛典所推出的正是万达专为岛城精英人士打造的100—143平方米法式风情金装豪宅。无论是华贵的紫铜入户大门，还是提升运道的纯手工贴金大堂，抑或百年如新的全石材建筑，还是来自皇室的专属物品掐丝珐琅器，都是万达豪宅细节处的绝佳写照。

无论是中央楼王位置、70米超大楼间距、无敌景观视野，还是南北通透、阔绰方正的格局，无论100—143平方米的奢适尺度、超大开间客厅、大视野景观阳台、逸景飘窗，还是大师级设计、国际品牌精雕细琢，无不体现出万达中央公馆主人的超然内涵。万达豪宅，改写的是城市豪宅的内在，样板房一经开放，便备受置业者追捧。 （贾红）

▲活动现场人山人海。