

新盘上市多于上半年

下半年楼市进入平稳通道

今年上半年,济南楼市呈现量涨价跌格局,为下半年楼市奠定了良好基础。在此基础上济南各大开发商正积极进行开发节奏调整,据世联怡高统计,下半年济南将有20余个纯新盘开盘发售,除了刚需楼盘外,一些中高端楼盘也将成为市场热点。

不过,业内人士预测,虽然目前购房者心理预期正在筑底,但在“限购,限贷”政策不放松的背景下,开发商“以价换量”,市场“平稳增长”依然是下半年济南楼市的主旋律。

“稳房价”

是下半年调控着重点

2012年上半年,在限购压力下,济南楼市以刚需开局撬动市场,以价换量,成交一路攀升,共成交商品房26439套,呈现量涨价跌格局。

世联地产研究认为,限购下未来“保刚需”和“稳房价”成为首要目标。第一,目前房地产调控的主要目标仍是遏制投资、投机性需求,“稳增长”的关键在于保证成交量,而刚性需求和改善性需求则是拉动成交量的决定因素。下半年,在限贷下的“保刚需”将成为调控重点,而政策从预调微调转换为适度宽松将支持刚需持续加速释放;其二,下半年房价难以大幅上涨。虽然上半年房地产库存量有所释放,但整体仍处于高位,去化形势较为严峻。下半年去库存仍是首要任务,开发商仍然以降价跑量为主要策略。另外,从中央到地方政府都在主动控制房价合理回归,房价上涨的主观条件不存在;第三,二季度降息周期开启,持续降息可期。在外部融资环境改善及信贷需求不足情况下,金融机构对房企的信贷支持力度将有所提升,房企融资成本将会进一步下降。整体上说,在与经济增速

下滑的博弈中,政策有望进一步宽松。下半年各龙头房企推盘量有增无减,低价入市项目增多,在刚需和改善性需求支撑下,房地产市场将持续回暖。

20余个纯新盘陆续上市

第二季度以来,济南各住宅项目持续热销,市场整体走势良好。据记者采访统计,保利中心、恒大帝景、恒大雅苑、世茂国际广场、尚品燕园等济南市20余个新项目已经进入营销阶段,且大部分将选择下半年开盘发售。

从调研来看,有保利中心、世茂国际广场、恒大帝景、恒大雅苑、尚品燕园、中建锦绣城、祥泰广场、映月清水湾、奥体天泰太阳树、中国铁建·国际城、碧桂园凤凰城、天业龙奥天街、中国中铁·诺德名城、力高国际、海信龙奥九号、中铁逸都国际、百替御园华府等20余个项目发售。涉及刚需住宅、写字楼、公寓以及别墅产品,一改上半年全新盘较少、产品以刚需住宅为主的单一局面,将引起市场和购房者的关注。

改善型供应加速跟进

随着刚需市场旺销,整个房地产

市场暖意渐浓,购房者心态正在发生变化。正是看到这一点,一些多元开发的地产大鳄选择下半年加大户型以及低密度、城市综合体项目入市力度。据了解,目前,位于市区繁华地段的世茂国际广场、恒大帝景、保利中心等高端项目,以及位于新兴地段的恒大雅苑、中建锦绣城、碧桂园凤凰城等品质楼盘,已经积累了很高的关注人气,成为下半年值得关注的热点楼盘。

7月15日,国华印象在相继推出别墅、洋房产品之后,对高层住宅进行了认筹。据悉,项目认筹出现了彻夜排队现象,15日当天认筹200多套,活动取得圆满成功。作为改善型产品为主的国华印象,高层户型大都在130-180平米左右,但国华地产给出了相当有诱惑力的预售价格,均价在8000元/平米左右,得到了市场的广泛认可。

合富辉煌机构表示,在“限购,限贷”政策不放松的背景下,上半年刚需市场采取的“以价换量”政策正在向中高端项目蔓延,中高端项目加速供应高性价比产品,引导改善型置业客群正越来越多地从观望中走出,或将成为下半年购房的又一主力军。

(楼市记者 郭强)

2012年上半年项目销售金额十强表

排名	项目名称	成交金额(亿元)
1	中海国际社区	17.97
2	鲁能·领秀城	9.30
3	中海·奥龙观邸	8.77
4	泉景天沅	5.62
5	绿地国际花都	5.23
6	天鸿·万象新天	4.91
7	鑫苑名家	4.88
8	绿地·滨河国际城	4.80
9	绿地卢浮公馆	4.32
10	御景城	4.19

2012年上半年项目销售面积十强表

排名	项目名称	成交面积(万平方米)
1	中海国际社区	24.15
2	鲁能领秀城	12.16
3	中海·奥龙观邸	9.20
4	绿地国际花都	8.32
5	天鸿·万象新天	8.30
6	绿地·滨河国际城	7.95
7	泉景天沅	7.1
8	御景城	6.04
9	名泉春晓	5.32
10	鑫苑名家	5.17

指标说明

- 1、数据统计时间范围:时间截止至2012年6月30日。
- 2、数据统计区域范围,仅包含济南七区:历下区、历城区、市中区、槐荫区、天桥区、长清区、高新区
- 3、数据提供:克尔瑞

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333



恒大城
东城中央·160万m²御湖观邸

坐享北园高架 洪楼
15分钟生活圈

95-100m²两房、三房新品加推
6600元/m²起 送1500元/m²豪装

黄金小户型! 超高性价比!



恒大地产集团
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

贵宾专线
0531+ 68768777

项目地址:济南市历城区工业北路路南紧邻冷水路
开发商:济南恒大金碧房地产开发有限公司 整合营销:易居中国 整合推广:达文东方