

济南楼市局部重回卖方市场

据相关数据统计显示,十月省城住宅网签数量达到4169套,连续三月突破4000套的成交高位。与此相对应的是,济南10月份住宅价格环比上涨0.08%,成交均价达到9191元/平米,而这也是自今年7月份济南住宅价格止跌企稳以来,连续4个月环比上涨。随着楼市大热,中海等众多一线品牌房企今年的销售目标也基本提前完成,在接下来的两个月时间里,销售目标基本达成的开发商逐渐开始掌握更多的市场主动权,在推货、定价上也显得更加从容淡定。

“以价换量”转向“稳量求利” 卖方市场向品牌房企聚集

从三月楼市开始回暖,到4、5月的楼市“小阳春”,便有开发商表示,会结束“以价换量”,从追求更高的成交量向追求更好的利润转变。时至今日,面对越来越高的成交量,单纯的走量已经不能满足开发商的胃口,部分开发商开始从“以价换量”逐步转向“稳量求利”,局部的卖方市场开始形成。

对于开发商优惠幅度的减少,甚至房价的小幅上涨,刚刚在南部一楼盘购买了一套107平米住房的孙先生深有体会:“6月份我考察了几家楼盘,当时觉得还有可能再继续降价,看盘的时候并不是很上心,现在决定买了,却发现比之前看盘的时候涨了不少。”孙先生颇为无奈的告诉记者,“现在算算这套房子比当时看的时候要多花将近五万。”省城南岸一楼盘销售负责人也表示,随着项目销售任务的提前完成,现下小幅提升价格既能逐步提升利润,也不会造成成交“熄火”的局面,甚至还能在一定程度上刺激观望态度的购房者加速出手。

记者走访调查发现,市民对高品质项目的青睐导致大型房企市场集中度大大提高,局部形成的卖方市场也基本以品牌房企为主。据克尔瑞地产研究机构数据显示,今年前三季度位列济南房地产销售金额排行榜十强的中海、绿地、南益、恒大、鲁能、鲁商、鑫苑、保利、济高控股等大型品牌房企,吸金额度达154.54亿元,占整个房地产市场销售总额的58%,其中中海吸金43.49亿元,绿地32.73亿元;销售面积为208.76万平米,占比高达58.12%。越来越集中的市场占有率,使品牌房企在楼市竞争中越发占据有利地位。

业内人士也指出,在现下市场环境中,品牌房企更容易受到购房者追捧,而良好的销售业绩又是当前从买方市场向卖方市场转变的前提,卖方市场更加倾向于品牌房企。在进一步的市场竞争中,市场集中度有可能继续提升,卖方市场也将向更少数量的品牌房企聚集。

市场表现整体趋稳



鲁能领秀城开盘选房人气火爆

“项目即将加推,在价格上会有200-300元/平米的涨幅。”位于奥体片区的一楼盘负责人告诉记者。据悉,该项目以改善型需求客群为准,前期销售火爆,价格微涨对于客群影响不大。

记者也调查了解到,鲁能领秀城、中海国际社区、阳光100、名泉春晓等楼盘项目较于前期市场价格都有一定幅度的涨价。部分是基于现房优势,也有部分是针对改善型客群的大户型产品,价格微涨并未影响成交。

“在整体宏观调控政策稳中趋紧的形势下,济南楼市仍将处于一个相对平稳的状态。有可能会在价格方面呈现微幅上涨情况,但是幅度不会太大,因为没有足够的市场需求去支撑价格上涨,目前价格也仅是适应市场的一个惯性小幅上涨。”业内人士表示。

(楼市记者 田晓涛)

投资日趋多元化

工业地产成投资新选择

随着人们投资意识加强,投资渠道越来越多元化,一些富裕阶层不仅把眼光瞄向商业和公寓等传统投资渠道,更多投资者开始关注工业地产,把工业地产当做一种新的投资渠道,尤其像泉利重汽汽配城等一些细分行业的工业地产,引起了投资者的兴趣。

公寓市场书写金九银十

近日记者了解到,相比商铺投资,近期市场上几个公寓项目特别惹人关注。10月27日下午,记者一行人来到位于浆水泉路和经十路交叉口的卓越时代广场,记者看到现场购房人员较多,粗略数了数大约有二十几个。销售人员告诉记者,从6月开盘到现在已销售上千套,一套房源价格在30多万到50多万左右。

而记者从祥泰广场了解到,10月20日开盘,上千人抢购,开盘销售2.6亿,其主力面积为40-80平米的公寓。

在丁豪广场记者看到公寓都已封顶。公司相关

人员告诉记者,房子计划年内交房。据悉,该公寓9月、10月销售上扬,销售额逼近1亿。

泉利重汽汽配城等 工业地产受关注

与商业和公寓相比,工业地产虽然没那么火爆,但是一出现就受到投资者青睐。记者了解到目前市场上工业地产楼盘还较少,仅有一些行业性工业地产项目,像泉利重汽汽配城。

在位于工业北路药山公园对面的泉利重汽汽配城销售中心,记者看到有几个购房者在和置业顾问攀谈,一位中年男子告诉记者,看到该项目的宣传以后过来了解下,尤其承诺3年托管8%收益率永续经营还是非常诱人的。

泉利置业一位高层告诉记者,前期关注该项目的是些重汽配件行业的人士,尤其是周边几个汽配城改造和拆迁,这些人需要一个新的稳定的经营场所,眼下主要还得靠专业东西吸引投资者购买。

(楼市记者 刘万新)

房企“圈地”促行业集中度提升

截至11月7日,济南约有143宗土地出让,成交约95宗,与2011年同期比较,土地出让总量增加32.4%。从拿地企业来看,一线品牌房企占据半壁江山,有业内人士表示,随着全国前十房企齐聚济南,行业集中度悄然提高。

土地放量持续走高 房企拿地热情高涨

根据数据显示,截至10月份,济南市共成交95宗土地,成交土地总额约为240亿元。其中9月、10月两个月成交17宗,成交额约为39.5亿元。

进入11月份,济南土地市场再次放量,1日、2日连续两天挂牌出让11宗土地,总面积达838亩。在出让的11宗土地中,其中6宗位于西客站片区,从整个土地出让与成交来看,西客站片区成为绝对主力。记

者从济南国土资源局统计数据也获悉,截至11月7日济南共有143宗土地供应出让。

3月中旬,济南恒大地产一举拿下七宗土地;5月绿地地产(济南)有限公司摘得西客站片区七幅土地,9月再次发力,在省城南岸区域拿地规划一栋超过200米的超高层城市地标建筑;10月下旬,山东北大资源集团拿下天桥区三宗土地。此外,莱钢、保利在济南东部也相继有土地成交,华懋地产、融汇地产和华润置地等房企也首次进入济南拿地开发。

“接下来公司在丁字山附近会开发新项目,明年在东部高新区也会有新动作。”济南绿地泉景地产股份有限公司有关人士告诉记者。他表示,随着销售目标的逐年增加,及时储备土地扩大市场份额,除

了布局济南外,还在泰安、烟台城市着手地产开发。

一线房企撑大局 行业集中度渐强

据统计,从7月以来,全国70大中城市土地市场供需呈明显上涨趋势,企业拿地积极,快速进入补仓期。在济南,根据相关机构前三季度统计数据,几大龙头房企提前完成了今年的销售目标。销售回暖,一定程度上也让这些房企在土地市场更加发力“圈地”。从拿地企业来看,恒大、绿地、保利、华润等一线房企撑起大局。

业内人士指出,拿地数量虽然增加,但是拿地行为相对理性,房企更多的是按照开发节奏补仓。不管是全国还是济南,在土地市场上表现活跃的几乎是清一色的一线房

企,而数量众多的中小房企,基本上都比较沉寂。

“通过对比近三年房企10强占整个市场份额可以发现,行业集中度已经悄然提高。”一企业高管说到。记者从克尔瑞数据机构也获悉,济南房企十强在前3季度吸金额度达154.54亿元,占整个房地产市场销售总额的58%,销售面积208.76万平米,占比同样高达58.12%。同时,随着万科、恒大、绿地、中海、保利、龙湖、华润、世茂等全国十强企业齐聚济南,未来济南房地产市场将迎来一个整合机会,开发商将严重分化,行业优胜劣汰的步伐进一步加快。“目前市场状况下,谁能保证融资能力,继续扩大市场,谁就有了在未来整合市场的先机。”他表示。

(楼市记者 陈晓翠)

15家地产公司组团30余人

泰安品牌地产来济取经

近日,由本报《今日泰山》组织的泰安品牌地产来济取经,参观济南品质楼盘。本次活动共吸引15家开发商30余人参与,先后考察了蓝石大溪地、华润中央公园、海尔绿城全运村、绿地中心、世茂国际广场、恒隆广场和中海国际社区等知名楼盘。

作为山东省会和政治经济文化中心,济南近些年房地产突飞猛进,尤其是一线品牌房企先后落地,竞争态势使得户型设计、景观打造和物业服务都有了质的提升,中海、绿地、保利、恒

大等一线房企产品已成为市场成交主力。

据悉,近些年泰安房地产也发展迅速,各方面提升较大。熟悉济南等二线城市房地产发展趋势,有利于看清泰安城市和产品发展趋势,帮助当地品牌企业及时应对。

交流中,不少开发商表示,考察学习一线品牌房企开发经验,尤其是景观打造、户型设计和后期物业管理等方面经验,能提高泰安当地地产商的眼界,促进当地地产开发水平提升。

(楼市记者 刘万新)

鲁能领秀城再续楼市销售传奇

鲁能领秀城中央公园3区于10月底开盘销售,短短一周的时间,销售房源近500套,销售额已达4.5亿。鲁能领秀城又一次通过开盘热销,彰显了鲁能领秀城的独特魅力。

成熟大盘 选房就是选生活

笔者采访了一位选到心仪房子的高先生,“选房其实就是选生活,第一次带我父母过来的时候,老两口就对我这里亲山而居的环境很满意。”

对于以后的区域生活,高先生同样信心满满:“这里交通很方便,从这里开车沿舜耕路到泉城广场也就10多分钟,

不仅如此,鲁能领秀城的成熟配套也解决了我们入住后的生活之忧,每天可以去登山健身,在社区公园里漫步,很惬意。而且,据说前段时间希尔顿酒店已经落户了,家门口陪老婆逛街、看电影、吃大餐,幸福生活不外如此!”

名校学区房 给孩子一个大未来

笔者与购房者交谈了解到,很多家庭更是看中鲁能领秀城完善的教育链而来选房的。省实验幼儿园,胜利大街小学,育英中学领秀城第一校区均已正式开学,鲁能领秀城更是开创了济南市由开发商建设

学校无偿移交政府的先河,成为济南教育地产界的领跑者。鲁能领秀城被评为山东第一教育大盘,当之无愧。“育英中学是百年名校,教学质量在老百姓中都是有口皆碑的,而且鲁能领秀城的学校都建在社区里,以后孩子上学不用接送,方便!”已经成功选到房子的高女士说道。其他购房者也纷纷表示:“像省实验幼儿园、胜利大街小学、育英中学这样优质的教育资源,能够汇聚在一个大社区里是很不容易的。”

超高性价比 让幸福来得更实惠

相信在选择鲁能领秀城的

客户心中,都有这么一笔账:成熟的社区配套降低了日常柴米油盐酱醋茶的生活成本;便利的社区公交减去了高昂的交通支出;全程高品质名校教育,不仅省去了接送孩子的奔波,也大大降低了孩子的教育经费……这一切眼见为实的幸福生活,无可匹敌的性价比,获得万户入住家庭的一致好口碑。

鲁能领秀城中央公园3区本次开盘热销,以88-129平米的小户型为主力,其高品质小户型的独特魅力着实征服了前来选房的购房者。鲁能领秀城中央公园3区火爆劲销,自在情理之中。

