

# 2012 最楼盘

zuiloupan

## 住宅篇

2012年济南市普通住宅供求量攀至历史高峰,供应量和成交量基本持平,供求关系稳定。本年度商品住宅供应量为555.03万平方米,成交量为540.42万平方米,月均供应量和成交量为45.5万平方米,供求关系稳定,供求比接近为1。进入2012年,政策环境平稳,市场开始上行,共28个新项目开盘入市,市场活跃度提高。

2010年时,济南部分高档住宅的房价已经突破2万元大关。历经近3年时间的调控,2012年济南普通住宅项目成交单价较以往有所下滑。住宅项目成交单价较高的集中在历下区和市中区,上榜项目品质相对较高。

从本年度普通住宅套均单价和套均面积看,恒大帝景,国华东方美郡处于排行榜最前位置,国华东方美郡多以大户型为主,单价较高,此外,年末开盘的恒大帝景以品牌优势和高端定位成为济南豪宅市场的新亮点。

“高档住宅所在的地段不可复制,楼盘出现2万元的价格以及富豪追捧的现象一点也不奇怪。”业内一人士表示。旅游路、文化东路、泉城路、历山路、山大路周边的高档住宅今年成为价格上涨的先锋,原因是这些区域是城市繁华商圈的核心,同时又是各重点学校的所在地,聚集了较多大型公司和成功人士,房产需求量一直保持稳定。“购买高档住宅的多是一次性付款,这类人群有着很强的购买能力,往往经历了多次置业,有的购买高档住宅后不住不售也不租,就是为了‘存房子’。”一高档住宅楼盘的负责人称,目前中国已进入豪宅时代,而豪宅已不再是纯粹的奢侈消费品,它已不只是少数阶层生活品质的象征,更多的时候,它具备很强的保值功能和增值空间,并能真正实现购房者改善居住条件的目标,是财富消化器,金钱货币价值的另一种表现形式。

2012年普通住宅项目成交单价排行(部分)

排名	项目	单价(元/平方米)
1	国华东方美郡	16376
2	恒大帝景	15697
3	文华园	14989
4	海尔绿城全运村	14435
5	天泰太阳树	13768
6	波斐历景	13242
7	保利大名湖	12379
8	他山花园	11111
9	中南名邸	10869
10	正大利农6号	10751

2012年普通住宅项目套均面积排行(部分)

排名	项目	套均面积(平方米)
1	恒大帝景	209
2	天泰太阳树	198
3	国华东方美郡	183
4	海尔绿城全运村	177
5	名门世家	176
6	中海奥龙观邸	169
7	龙园	161
8	他山花园	158
9	同圆润和山居	146
10	汇中沁园	145

数据来源:CRIC

(楼市记者 陈晓翠)

# 谁是济南单价第一高?

## 公寓篇

相对于其他一线、二线城市,济南公寓市场容量较小,尚处发展阶段。根据济南克尔瑞数据显示,2012年公寓市场供应面积为38.66万平方米,成交面积仅为19.21万平方米。

2012年济南公寓供应区域结构分布极不均匀,历下区供应量为19.2万平方米,占全市供应量的50%。近年来,历下区奥体片区、会展中心片区有多宗商业用地供应,该片区的公寓项目集中面世,使历下区在全市供应区域中一枝独秀。

从2012年公寓项目成交单价排行来看,位于历

下区文化东路的万豪国际当之无愧成为济南最贵公寓,与排名第二的华强广场相差近1万元/平方米。华强广场和世茂国际广场凭借占据传统商圈的地理优势,单价较高,分别排名第二,第三位。

此外,从济南2012年公寓项目套均总价和面积排行榜看,世茂国际广场由于套均面积较大,单价较高,成为济南市套均总价最高的公寓。丁豪蓝调国际,未来城,发祥巷公寓面积分别位列前三,而济南市场主力公寓面积在40-80平方米左右。

2012年公寓项目成交单价排行

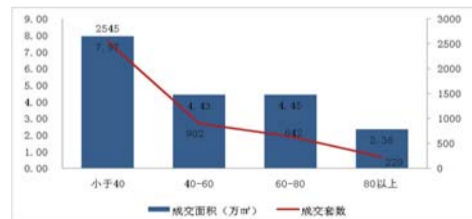
排名	项目	单价(元/平方米)
1	万豪国际	28444
2	华强广场	18537
3	世茂国际广场	17842
4	历山名郡	15455
5	鲁商国奥城	13182
6	杰正·山山山	12366
7	卓越时代广场	11886
8	诚基中心	10730
9	逸城山色	10480
10	康桥颐东	10349

2012年公寓项目套均面积排行榜

排名	项目	套均面积(平方米)
1	丁豪·蓝调国际	100
2	未来城	83
3	发祥巷	79
4	金桥国际	77
5	丁豪广场	73
6	香格里拉	71
7	鲁商国奥城	68
8	绿地新城	63
9	世茂国际广场	63
10	康桥颐东	61

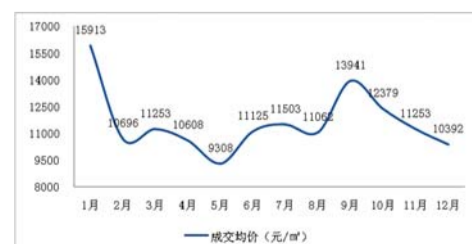
数据来源:CRIC

2012年济南公寓成交面积段结构图



小于40平方米的小户型公寓产品更受市场青睐,本年度共成交7.97万平方米,占全市成交量的41%。小户型公寓产品,以其低总价的优势更受中小投资者的认可。

2012年济南市公寓成交价格月度走势



2012年公寓市场成交均价为11441元/平方米,月度成交均价走势波动明显。由于公寓市场容量小,受单个项目成交影响显著,因此价格波动比较明显。