

# 地产盛宴 悬念解读

年年岁岁花相似，岁岁年年人不同。2013年第二十九届齐鲁秋季房地产展示交易会，相似的是买卖双方对盛会的热情，不同的是在调控大背景下，刚需群体按捺不住的需求、价格平稳上扬、产品逐渐升级……省城市场的变化和走势成为这场盛宴的“主菜”。价格、产品、成交和热点区域则成为这盘主菜最大的悬念。



价格、产品、区域、成交永远是房地产市场的关键词

## 价格悬念

三季度即将结束，省城楼市一片热闹，土地、住宅供应双增，品牌房企开盘几乎全部售罄。买卖双方对房价的博弈再次升级，房价的走势亦成为本届秋季房展会最关注的焦点。

### 新盘：低开传统是否延续？

与往年一样，2013年仍有一批新盘上市赶场金九银十。8月，保利华庭、莱钢·凯旋公馆、龙腾国际花园、万科城等相继开盘，均取得不俗成绩。白金瀚宫、金科城、名辉豪庭等也将面市。新盘上市，会否低开？新盘上市的首期价格将对区域周边其他楼盘有很大的影响。一些购房者也借新盘低开之机买到性价比相对较高的房子。

【悬念分析】“就目前市场形势来看，指望新盘首期价格太低并不现实，平开的几率更大。”一业内人士认为，新盘定价与市场预期密不可分。今年3月以来全国楼市房产销售普遍上涨，多个城市房价持续上升。省城房价虽然并没有较大幅度的上涨，但涨势明显。

从近期开盘的项目情况来看，开盘并没有推出特价房，而是根据整个区域的需求制定相应的价格。位于奥体西路与花园路交界处的保利华庭，预计首开均价8000元/平方米，而实际开盘价格在7800-8800元/平方米之间，属于区域中等水平；而两个月

后的莱钢凯旋公馆首次开盘价格为8700元/平米，相较同片区的来说，中等偏上。

业内人士分析认为，如果当前的政策环境不变，量价齐升的市场形势持续，那么新盘低开的概率将越来越小。

### 区域：热点区域依然坚挺？

热点区域的房价是楼市风向标，过去几年，房价涨跌主要以热点区域的标杆楼盘为标准。正如奥体片区，几年前的荒地如今成为寸土寸金的CBD区域，而海尔绿城全运村也依然坚挺着济南最豪宅的价格。今年，化纤厂片区、西客站片区、唐冶片区等省城热点区域的房价是否依然坚挺？

【悬念分析】2013年省城整体房价稳中有升，“而在2014年也会持续这种稳定的态势。”不少业内人士认为，这样的背景下，区域房价将以稳定上升为主，也许个别片区出现小范围的价格战，但不会蔓延。

化纤厂片区、唐冶片区、汉峪片区、西客站片区、南部城区、小清河沿线等成为城区楼盘最集中的区域。就目前观察来看，各区域推出的房源价格都出现小幅度的上涨，但并没有爆发激烈的价格战。不少购房者也开始抱怨，现在热点区域的楼盘不仅没有降价迹象，反而优惠越来越少了。

## 精装风是否劲吹？

省城近期劲吹精装风，省城的精装房产占比是否有所改变？

【悬念分析】多年发展，省城的精装房产仍是少数，精装普及还很遥远。真正坚持精装路线的只有少数房企，齐鲁置业无疑是省城本土精装市场的典范，该企业从第一个精装楼盘开始，

多年来一直坚持并不断完善其精装产品。九英里颐苑作为东部高端精装住宅也吸引了不少购房者青睐。

如今，阳光100即将发力精装市场，新产品将全精装上市。此外，部分外来房企走精装路线，如恒大入驻济南后也着力打造精装住宅。地产一哥——万科，也将给济南带来更高质量的精装项目。总体来看济南的精装房产有增多趋势，但目前比例仍不大。

## 区域悬念

济南“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的发展战略，让东、西部规划建设得到了长足的发展。东部新城日渐成熟，西部新城得益于十艺节的助力，前景可观。这些区域，是否会持续火热，又将会有什么样的规划进展？

### 花园路片区：大牌争霸带旺市场？

随着万科城的开盘，花园路片区的竞争俨然成为大牌之间的争夺战。保利华庭主打校区牌，万科城以精装修惊艳市场，力高国际财富公寓销售火热，尚品燕园交通便捷，紧邻地铁出站口……花园路片区的大牌之争是否会带旺整个片区乃至整个地产市场？

【悬念分析】今年上半年，楼市最引人注目的要数保利华庭和万科城两大盘的集中亮相。都是国内一线地产品牌，以刚需产品为主打的两大盘，不得不引来济南众多购房者对花园路片区的关注。不少购房者坦言：一线品牌房企集中开发的片区，将来肯定会有完善的配套，这也意味着该片区升值潜力巨大。保利首次开盘就有3000多名购房者到场，开盘房源接近售罄。万科城的认筹数

也远大于推出的房源数，这直接带动了力高国际、尚品燕园等周边楼盘的价格上涨。大牌争霸确实带旺了花园路片区市场，也让该地段成为了目前济南房产市场上最受瞩目的片区。

此次秋季房展会，花园路片区的各大名盘均会携带自己的品质产品集中亮相，届时购房者可更深入地了解该片区的发展规划，比较产品价值，做出最优选择。

### 西城片区：十艺节后有巨大飞跃？

绿地、恒大等一线品牌已在西客站片区取得了良好的收益，金科城等大盘又即将在西客站片区入市推量。成功举办十艺节后，西客站片区土地是否会升温，房价是否会上涨？

【悬念分析】从高铁站的落户开始，西客站片区就已受到众多购房者的关注。随着十艺节开幕在即，西城片区更是急剧升温。

随着十艺节场馆的竣工与节庆的成功举办，将会有更多的购房者认识到西部新城的飞速发展，因此，西城片区的飞跃不可阻挡。而至今仍处于价格洼地的西部新城，正是购房者出手购买的好时机。

## 产品悬念

2013年，有人认为仍是刚需为王的一年，有人认为学区房将迎来井喷，还有人认为高端项目会越来越多……今年秋季房展会，产品形态也存在诸多悬念。

### 刚需产品依然为王？

“限”字当头的调控政策下，刚性需求成为市场购买主力，当前供应是否依然以刚需产品为王？

【悬念分析】“刚需产品肯定还是供应主力。”多数业内人士认为，当前的调控主要为了抑制住房投资投机需求，刚需则受政策保护和鼓励，所以大部分房企都会针对刚需市场做文章。

事实上，目前省城市场上主打刚需产品的楼盘最多，尤其从最近新推出的项目来看，“小三房”渐成刚需主流产品。从参展楼盘来看，保利、鲁商、黄金等品牌房企均多盘联动，其中刚需楼盘是主力军。

### 学区房将迎来井喷？

今年3月，济南市首次进行学区公示，学区房也愈加成为购房者购房的首要考虑因素。从近期推出的产品来看，与知名学校签约，学校成为最大卖点。学区房是否迎来井喷？

【悬念分析】“学区房虽然是营销卖点，但作为重要的配套，仍是开发商努力的方向”，山东新汇福投资有限公司营销总监张龙涛认为，与知名学校签约也是在考验一个品牌。由于教育部门和知名学校严控择校生，使得带有教育配套的楼盘更加抢手。

从近期成交的情况看，成功签约学校的项目销售成绩明显高于其他楼盘。刚刚签约解放路第一小学的保利华庭、拥有南上山街小学和省实验初中配套的中海国际社区、拥多所学校的阳光100等也将成为本届展会的亮点。



近日省城某楼盘开盘现场