

楼市关键词

2013年是济南房地产市场里程碑式的一年，有太多标志性事件发生，有太多难以忘怀的时间点，也有太多值得铭记的经典时刻。

2013年更是济南楼市“疯狂”的一年。土地市场风云再起，供应、成交屡创新高；住宅价格一路飙升，上涨幅度日益放宽；学区市场迎来春天，片区划分催高房价；政策与市场的博弈，房企与置业者的心理战，新规划带来的楼市福音，房地产在视线聚焦处走过2013。

年终盘点 2013

学区：济南48校公布学区，催高房价

新闻解读：2013年3月中旬，济南48所学校先后公布学区范围，一时间关于“学区房”的话题甚嚣尘上。成为学区新宠的房子，市场售价立涨数万，不少与学区挂钩的商品房更是大行涨价，出现一年每平米涨幅2000元

的高差。与涨价相伴，各类因学区房而引发的纠纷频现。无论是老项目还是新建楼盘，学区房的买单者在总购房的比例当中总是占据高位，教育也成为与地产时时相伴的名词。

土地：供应成交两旺，激烈竞拍再现地王

新闻解读：2013年的土地市场供应、成交两旺。东、西两部成供应热点区域，大型房企引领土地市场，成片拿地开发现象凸显。不乏有黄金地块遭遇房企竞拍，2013年3月25日，位于舜耕路济南职工科技大学南侧的原城建学校地块迎来成交，当天吸引6家房企同台竞价，经过36

轮激烈竞拍，该地块最终被中润旗下的山东安盛建材有限公司摘得，成交价11.9亿元，楼面地价突破万元，成为近两年内济南楼面地价最高地块。在济南化纤厂片区，土地也迎来众多房企抢购，最终被万科、保利、莱钢、泰跃、楚天拿下。

轨道交通：济南轨道交通规划环评公示，三线路36个站点首次公布

新闻解读：2013年5月中旬，济南城市轨道交通近期规划环境影响评价开始公示。根据公示内容，近期济南将规划建设“两纵一横”三条城市轨道交通线路，包含济南西站、济南

站、长途汽车站、国际机场等几大交通枢纽，链接起东、西新城及老城区等几大城市片区。受此影响，“轨交盘”应运而生，轨道交通成为楼市卖点。

济南一小时生活圈：省会城市群经济圈规划出炉，济莱将成“一个城”

新闻解读：2013年8月末，省委、省政府研究通过了省会城市群经济圈(简称“一圈”)和西部经济隆起带(简称“一带”)发展规划，山东经济版图布局更加均衡。而作为省会城市群经济圈的核心城市，济南市的首位效应

将进一步提升。与此规划同行，我省将启动济南莱芜协作区建设，济南莱芜两市将在交通、通信、户籍等领域实施“五个同城化”，房地产开发的新方向也随之到来。

公积金新政：还清房贷前禁一次性提取余额

新闻解读：2013年9月3日，济南住房公积金管理中心公布公积金缴存和提取管理细则，10月1日起，住房公积金贷款或组合贷款(商贷+公积金贷款)未还清前，不得以其他非销户原

因一次性提取账户余额。由于缓冲期短、政策误读等原因，上千市民“挤爆”济南公积金大厅，赶搭政策末班车“套现”。下半年以来，全国多地公积金告急，公积金贷款难上加难。

化纤厂片区：抢客大战 轮番上演

新闻解读：凭借优越的地理位置，化纤厂片区的土地吸引众多房产大佬“逐鹿”。2013年6月份，化纤厂片区首个项目保利华庭入市受追捧，揭开了该区域的热销序幕。随后，区域内万科城、凯旋公馆相继面市，备受置业者

青睐。3个月间，该区域内楼盘均价出现500元/平米-1500元/平米不等的涨幅。随着区域内大盘项目的热销，化纤厂周边楼盘也有了大肆涨价的“借口”，一些前期在售楼盘价格一年涨幅高达2000元/平米。

二环西路高架通车：西客站片区崛起，大济南时代来临

新闻解读：2013年10月8日，备受社会各界关注的二环西路高架桥全线正式通车，济南西部城区从此有了贯通南北的快速通道，而二环西路高架与北园高架的对接，更是盘活了整个济南的高架路网。高铁、轨交、高架，优越的交通条件，再加上

为筹备十艺节而建的三馆等文化项目，对房企进驻西客站片区形成了极大的吸引力。如今绿地、西城、中建、金科、海亮、龙湖等数个品牌房企已抢滩入驻，而随着西客站片区土地的继续放量，将有更多的房企加入到开发队伍中来。

房产税：十八届三中全会后，房产税再受关注

新闻解读：有消息称，十八届三中全会之后，以限贷、限购为特征的调控，将过渡到房地产调控长效机制，全面开征房产税是极其重要的一环，不仅将扩大征收城市的数量，也将扩

大征收范围，比如增量和存量同时征收等。对于房产税业内出现各种声音，有专家称建立房地产调控长效机制是大势所趋，但当前并非大面积开征房产税的最好时机。

房价17连涨：济南新建商品住宅价格出现“17连涨”

新闻解读：2013年12月18日，国家统计局公布了11月份全国70个大中城市住宅价格变动情况，济南新建商品住宅价格环比上涨0.6%，同比上涨9.3%，同比数据创下自2011年以来新

高。2012年7月份至今，济南新建商品住宅价格已实现环比17连涨，创下近几年来济南新房价格连续上涨的最长周期。

(楼市记者 陈晓翠)

