



半年 楼市半年 说



2014上半年“成绩单”张榜

绿地、恒大、中海蝉联三甲

多项目运作等是领先主因

根据克尔瑞济南机构提供的数据，绿地集团、恒大地产和中海地产蝉联济南房企销售额三甲，销售额分别为21.8亿、18.31亿和15.39亿，分别位列上半年济南地产销售榜的冠亚军。

一位业内人士表示，这些公司能够取得如此傲人的成绩，主要取决于他们的多项目运

作、强大品牌和产品的高性价比策略。目前，绿地集团在济南除了绿地国际花都，还有绿地香树丽公馆、绿地新都会、绿地凡赛赛公馆等项目。而恒大地产，更是项目众多，多达近十个，项目多的甚至让人有眼花缭乱之感。

中海地产作为往年济南房地产的龙头老大，今年上半年仅排行第三，销售金额15.39亿。

济南中海地产的一位工作人员告诉记者，15.39亿应该是网签数据，但是截至6月底，济南中海地产的实际销售额为22.6亿，这些房子短期内还没实现网签。据悉，今年6月中海国际社区和中海天悦府，适应市场形势，迅速调整销售策略和价格，取得了不错的销售业绩。

济南房企销售面积TOP10 8.6万平米是门槛

从克尔瑞的数据来看，济南上半年的销售面积排行榜里面，8万平米是个门槛。排名第一的恒大地产销售面积22.88万平米，而排名第十的中国建筑8.6万平米是进入的最低门槛。

从榜单来看，恒大地产、绿地集团和中海地产位列前三，销售面积分别为22.88万平米、

21.26万平米和16.42万平米。鲁商置业、天鸿集团和万科地产，也全部超过10万平米，分别为12.03万平米、11.83万平米和10.6万平米。

而华润置地、南益地产、绿城中国和中国建筑，分别排名最后四位，销售面积分别为9.48万平米、8.76万平米、8.64万平米和8.6万平米。

品牌房企引领济南楼市 一线房企前十中占据七席

本次济南地产销售榜十强里面，一线品牌占据了七席，除了绿地、恒大和中海外，万科地产、绿城中国、保利置业和华润置地四家房企，分别为上半年济南地产销售榜的第四、第五、第八和第十，销售额分别为10.25亿、9.2亿、7.99亿和7.55亿。

万科地产作为全国地产龙头老大，在上半年济南房企销售榜中并不理想，虽然同时三个项目在售，但是排名第四。一位业内人士告诉记者

者，这主要跟济南人的消费习惯有关，长期以来济南人都不接受精装产品，更习惯按照自己的喜好和风格去装修，如果想要改变这种理念，还需要一定的时间和精力去引导。除此之外，天鸿集团、鲁商置业和南益地产，分别位列第六、第七和第九。据悉，鲁商置业上半年主要在售项目为鲁商凤凰城，由于单价比较低，性价比较高，销售量较大。而南益地产，主要在售项目为名辉豪庭，此外还有名泉春晓和名土豪庭。

上半年济南销售前十项目

从克而瑞的数据来看，2014年上半年销售排名前十的项目里面，有中海国际社区、绿地国际花都、万科城、华润中央公园、恒大绿洲、凤凰城、恒大翡翠华庭、保利华庭等。今年年初以来，由于金融政策的调整，市场受打压尤其严重，但是刚需需求仍然存在，并且始终支撑着市场。从排名前十的项目来看，9个都是刚需楼盘，只有位于二环南路的华润中

刚需楼盘占据多数

央公园为改善型住宅。

就成交价格来看，8000元以下的楼盘是成交主力。从济南销售前十的楼盘来看，有中海国际社区、绿地国际花都、恒大绿洲、鲁商凤凰城等都是8000元以下，只有万科城、华润中央公园、恒大翡翠华庭和保利华庭售价超过8000元。

上半年住宅成交20580套 同比下降25.33%

根据克尔瑞提供的数据，2014年上半年济南市新建商品房住宅总成交套数为20580套，同比减少了25.33%。从数据来看，今年上半年下跌趋势明显，快要跌到2011年下半年的水平。

从克尔瑞提供的数据来看，2011年限购政策施行以后，成交一路下跌。直到2012年才进

入上升轨道，尤其是2013年全年，一直维持在较高的成交水平。

与成交相对的是，供求关系也一直在变化之中。2014年2季度供求比超过2，超过2011年2季度和2013年2季度，达到了最近四年的最高峰。

(楼市记者 刘万新)

济南市2014年房企销售面积TOP10		
排名	企业名称	成交面积(万㎡)
1	恒大地产集团有限公司	22.88
2	绿地控股集团有限公司	21.26
3	中国海外发展有限公司	16.42
4	鲁商置业股份有限公司	12.03
5	天鸿集团	11.83
6	万科企业股份有限公司	10.6
7	华润置地有限公司	9.48
8	南益地产集团有限公司	8.76
9	绿城中国控股有限公司	8.64
10	中国建筑股份有限公司	8.6

济南2014年上半年房企销售金额TOP10		
排名	企业名称	成交金额(亿元)
1	绿地控股集团有限公司	21.8
2	恒大地产集团有限公司	18.31
3	中国海外发展有限公司	15.39
4	万科企业股份有限公司	10.25
5	绿城中国控股有限公司	9.2
6	天鸿集团	8.82
7	鲁商置业股份有限公司	8.56
8	保利置业集团有限公司	7.99
9	南益地产集团有限公司	7.71
10	华润置地有限公司	7.55

数据来源：克而瑞(CRIC)济南机构
注：所有统计均根据已经网签的数据