

## ■ 楼市半年考·多因助涨



济南东部经十路以北姚家片区改造较早,如今成了价格涨幅较快的地区。 本报记者 左庆 摄

# CBD轻轨助力,济南东成了大热

## 下半年供求状况将改善,专家称上涨趋势将放缓

年后济南楼市飞转直上,涨幅最高的非CBD周边楼盘莫属。记者采访中了解到,济南东部部分楼盘价格上涨高达2000多元,甚至更多。搜房网房天下二手房电商集团济南分公司大区总监张洪庆告诉齐鲁晚报记者,东部价格上涨,除与CBD带动作用外,也有土地供求关系有关。

本报记者 刘帅 安文  
张亚楠 朱洪蕾

### 晚买两月房 多花两年工资

在济南某国企工作的小王,想在济南东部买套房子,看中了位于奥体西路的万科城,原本4月份就要下手,可恰巧这时单位派他到北京学习3个月,买房的事也就耽搁了。等6月下旬小王回到济南时发现,原本每平13000元的房子,现在每平上涨了2000多元。“早知道4月的时候就买了,几年的活就白干了。”小王后悔得肠子都要青了,自己的年薪十万,再想购套百平左右的房子,就要多花两年的工资。

29日,记者实地探访后了解到万科城的均价已是15600元/平米。万科城一位客户经理说,2015年年底开盘,开盘价格是8000-10000元/平米。由于距离CBD较近,购房者看中了CBD未来的发展,再加上万科城投入的是尾盘,投资量少,客户群却足够,于是价格上涨明显。

而据链家网济南站市场中心提供的数据,今年上半年济南新房涨幅最大的区域不是高新区,是位于燕山新区的济南中央商务区(CBD)周边新房。涨幅在20%左右,比如万科城从年初的均价11500元/平米上涨到了均价14000元/平米,中垠雅苑从年初的9200元/平米上涨到了11000元/平米。

山东省知名交通专家许云飞说,CBD作为未来济南城市的新中心,R3线、环线等多条线路都穿过该片区,极大地带动了该片区的发展。而M3线对唐冶新区的发展也有极大的带动作用。

### 房价连续10个月上涨 二季度成交量涨五成

据凤凰房产济南站统计,

一季度济南楼市成绩相比往年同期上涨了42.4%;进入到二季度,济南房价、成交“齐头并进”,上涨势头丝毫不减,就连传统的楼市淡季6月也一度追平“金三银四”。

4月1日-6月26日,济南楼市共成交商品房60573套,环比一季度的38020套增加了22553套,环比上涨59.32%;其中住宅共成交39408套,环比一季度增加了13399套,上涨51.52%。即使6月份还未结束,济南楼市当前的商品房和住宅成交量相比一季度已经增长了5成以上。

6月份截止到26日,济南共成交商品房18163套,住宅12824套,即使按照当前6月日均成交665套的数据保守计算,剩余4天的商品房成交将达到2659套,这样一来6月份的成交数据将再度突破两万套大关。这将是2月份以来济南连续第四个月突破月成交量2万套。

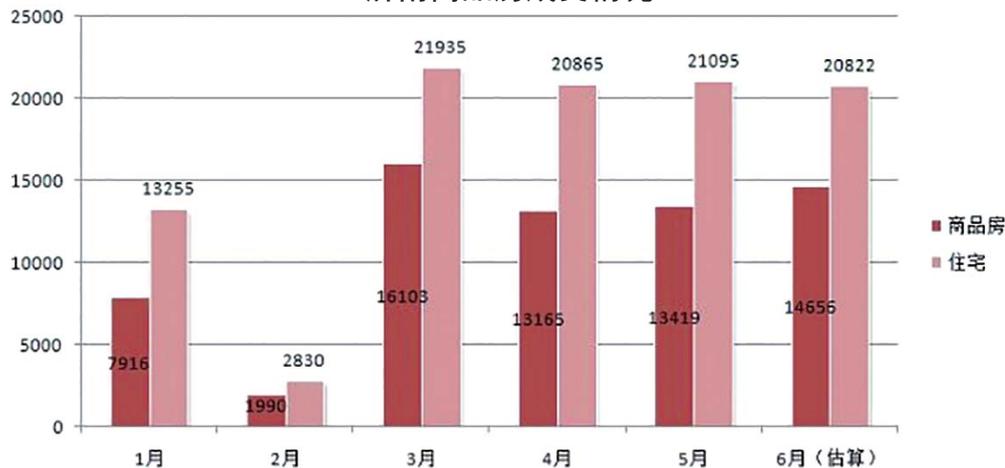
不仅是济南楼市成交量接连走高,房价也在“噌噌”往上蹿。而根据国家统计局公布的新建商品住宅价格,5月份,济南新房价格环比上涨1%,同比上涨5.1%,这是自去年8月份以来济南新房价格连续第10个月上涨。

根据链家网济南站市场中心地产公布的数据,济南东部房价涨幅最高,济南南边新房涨幅在500-1000元左右,西部楼盘大概涨了500元左右。据安居客网站提供的数据,西客站片区,去年12月新房均价7374元/平米,6月新房均价7772元/平米。

### 土地供应创5年来新低 供需关系矛盾凸显

“东部政府机关较多,且地铁线R3线也在修,教育、三甲医院东院区等配套逐渐成熟,导致济南房价较高。”链家网济南站市场中心主编罗贵洋告诉记者,“今年仍以去库存为主,济南市整体住宅供地收紧对房价上涨有一定影响。”

济南商品房成交情况



“西客站片区价格并未像东部片区涨价速度快,主要问题是配套不成熟,特别是商业和教育等配套,随着R1线的建设和配套的逐渐成熟,会逐渐繁荣。”罗贵洋告诉记者。搜房网房天下二手房电商集团济南分公司大区总监张洪庆也告诉记者,“济南东部片区部分楼盘价格上涨,CBD带动作用非常大,再者供需关系矛盾凸显。”

据济南市国土资源局消息,2016年度济南市本级计划供地总量为1377.2615公顷,较前几年大幅下滑。在2015年,济南计划供地总量为2003.49公顷。在2014年,济南计划供地总量为2008.99公顷。在2013年,济南计划供地总量为1540.39公顷。在2012年,济南计划供地总量为2037.49公顷,今年土地供应计划创5年来新低。

2016年度计划供地总量为1377.2615公顷中,存量土地388.62公顷,占总量的28.22%;新增建设用地988.6415公顷,占总量的71.78%。在土地用途方面,城镇住宅用地占据大头:全年计划供应城镇住宅用地591.1673公顷,占供地总量的42.92%,重点保障西客站片

区、兴隆片区、雪山片区、华山片区等重点居住项目用地,对棚户区改造、旧村改造村民安置房等保障性安居工程用地应保尽保。

### 改善性需求集中释放 供应跟不上致房价上涨

山东中原物业顾问有限公司投资顾问部总监薄夫利认为,今年上半年济南房价的上涨主要是因为改善性住房需求经过长期积攒后的释放。上半年的住房成交量中大概有40%-50%为改善性需求,远高于之前20%-30%的比例。改善性需求集中释放部分原因是受一线城市房价飙升影响的恐慌性购房。

业内人士表示,股市等其他投资渠道前景不明也造成了房价的持续上涨。拆迁对济南楼市交易量和房价的提升作用也很大。比如CBD板块、北湖板块等,今年这些区域拆迁规模都比较大,与过去相比,拆迁政策也发生了比较大的变化:货币补偿力度加大,而且货币补偿比例也有所提高,原地回迁的比例缩小。比如济南二钢片区,总拆迁户数五千多,光拆迁补偿就五十多亿,而这些拆迁款下发后,多数

都涌入了房地产市场,对市场刺激作用很大。

今年上半年,受不断出台的利好政策刺激,全国各地出现了购房需求的爆发。这是许多开发商所没预料到的,导致房源供应储备不足。而从拿地到新房源的开盘入市,平均大约需要1年的时间,即使开发企业再开足马力,在短时间内也没法在市场上供应出来。买的多,存货少,供应跟不上需求,自然会导致开发商涨价。下半年济南房地产市场走势如何?不少业内人士预计,下半年济南房价还会继续涨,只是涨的幅度会略有下调。

五六月份以来,济南市场上已经逐渐出现了新盘入市的身影,房企开盘和加推的力度也有所加大,下半年这种趋势将延续,新建商品房供应量将逐渐跟上来。而在需求层面,像上半年那种突然爆发的需求不会再持续,因此供求局面将有所改变,市场趋于平稳,价格上涨放缓。

薄夫利预计,上半年改善性住房需求的集中释放将会影响未来一段时间的成交量。但从中长期来看,3-5年内,整个城市的固定资产投资还会缓慢上扬。