

## 四季度楼市供应或超400万方

# 大户型产品集中入市

上半年,济南市新建商品房市场总体呈量升价稳的态势。新建商品房新增供应9.87万套,其中住宅新增供应3.18万套,供应主力集中在历城区。记者调查了解到,下半年新盘入市较多,东部仍是最大的供应主场,西部、南部和北部也都有新增供应,接下来济南楼市供应将“四面开花”。在限购背景之下,济南楼市购房者更倾向于一步到位的改善型产品。受高地价影响,开发商也更倾向于开发高端产品。

本报记者 马韶莹 谷婉宁



万科山望售楼处开放吸引众多购房者前去参观。

### 上半年住宅供应量增大 刚需、改善需求保持稳定

根据济南市房协提供的数据,2018年上半年,济南市新建商品房市场总体呈量升价稳的态势。新建商品房新增供应9.87万套,其中新建商品住宅新增供应3.18万套,393.1万㎡,较去年同期增加1.51万套,同比大幅上涨84.6%。

从供应区域来看,上半年除市中区和长清区外,其他各区的供求关系较为平衡,历城区的供应量最大,占比接近一半。历城区新增供应住宅186.0万㎡,占比47%,其中供应最大的是位于北部的中海华山珑城,供应49.7万㎡,占全区供应面积的26.7%;而章丘区成为供应第二主力,供应面积为53.8万

㎡,占比14%。天桥区供应量最小,仅为15.1万㎡,仅占比4%。2018年上半年,济南市新建商品房市场总体呈量升价稳的态势,新建商品住宅供求仍以刚需和改善面积段为主。100㎡以下、100-160㎡的商品住宅成交占比均无明显变化,刚需和部分改善的需求保持稳定。

在供应方面,90-110㎡刚需产品、110-130㎡刚改产品、130-144㎡和144-180㎡的改善产品供应量较大,分别为94.0万㎡、133.8万㎡、80.5万㎡、56.4万㎡。在成交方面,90-110㎡刚需产品、110-130㎡刚改产品成交占绝对优势,成交面积分别为124.8万㎡、139.9万㎡,

占比分别为31%和34%,其次是130-144㎡的改善产品,成交62.3万㎡,占比约为15%。据合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明介绍,近两年济南的中大户型开始逐步增多,选择100㎡及以上户型的购房者所占比重增大,刚改、改善型客户越来越多。

去年拿地热点的南北康地块今年也迎来了纯新盘万科山望,首期产品建面在130-155㎡,首期约供应5.77万方。华润置地公元九里今年也全新推出,再加上鲁能领秀城、绿地新里程等项目的在售房源,南部的供应量也不小。

人们印象中西部比较低调,房源也比较少。但从目前调研的数据来看,海信九麓府的供应还有450套;世茂璀璨悦府今年还有180套房源;中建锦绣首府预计今年下半年开盘,货量达26.34万方;除此之外,龙湖·天琅、济水上苑等项目也有供应。除了市区外,章丘、济阳、长清也有稳定的产品供应。在稳定的供应量下,市场也将保持稳定发展。

### 楼市供应四面开花 纯新盘多四季度集中入市

2017年土地成交形成的新项目,多数将在今年下半年入市,所以济南下半年特别是第四季度市场供应预计将会大幅增加。

从记者调研来看,第四季度东部依旧是供应量最大的区域。CBD是热点区域,今年区域内的多数项目都已经入市,目前绿地IFC、龙湖天璞已经销售过半,万科大都会、华润昆仑域也进入销售阶段,未来还将有仁恒、招商蛇口、复地等新项目入市。

汉峪片区也一直是供应量较大的区域,金科东方博翠、泰禾·济南院子等新盘即将面世,绿城玉兰花园、三盛国际公园、华皓英伦联邦等老项目也有货量加推。

同样是东部的热点区域的唐冶,今年上半年纯新盘唐府面世,下半年,万科翡翠山语、龙湖·九里晴川、龙湖·景粼原著等高端项目也接连入市,虽然新盘单个项目货量不大,但是整个唐冶片区的供应比较充足。

新东站片区今年也是全面开花的一年,老盘万象新天将在10月初开盘新组团,供应近1000套房源;翡丽公馆也有750套房源供应,碧桂园CLD、万科正荣天宸也即将面世。除了热点区域外,中新锦绣天地、奥体·金茂府等大体量项目也稳步销售。

北部的中海华山珑城虽然是老项目,但无论是供应量还是成交量,都是北部的第一

大盘,甚至是全市的最大项目,其中中海·珑岸有13.9万方的供应,中海·御景台的供应达43万方,产品主要是高层和小高层产品。

去年拿地热点的南北康地块今年也迎来了纯新盘万科山望,首期产品建面在130-155㎡,首期约供应5.77万方。华润置地公元九里今年也全新推出,再加上鲁能领秀城、绿地新里程等项目的在售房源,南部的供应量也不小。

### 市场转型高端产品居多 限购下购房者追求一步到位

从市场调研来看,下半年入市的高端产品将增多。

像汉峪片区和CBD等片区,都以升级型改善产品为主。

“主城区的主流还是以改善型产品、高端产品为主。”许传明说。

“限购后,其实传统的刚需客户变化不大,但是投资性需求的客户受影响较多,比如购房资格、付款方式、信贷网签等限制逐渐增多,他们也逐渐变为观望心态。产品的类型也开始以三房产品为主,再加上人口政策的调整,人们追求一步到位,三房越来越受欢迎,大家更青睐改善型住宅,刚改、改善型购房者比重增多。”许传明说到。

在2018年第四季度的供应新盘中,大部分都是改善、高端产品,还将有很多

别墅、洋房及大面积的产品。即将入市的新盘仁恒·公园世纪,推出的是约96㎡-190㎡产品,价格待定,此新盘是仁恒置地首入山东,在济南CBD核心区打造的高端国际盘。龙湖·景粼原著,更推出了410㎡-430㎡别墅产品,价格待定,这样的高端产品,锁定了济南的高端客群。

此外,像万科海右府推出193㎡的叠拼产品、293㎡的联排产品,410㎡的合院产品,都是高端别墅,单价也超过36000/㎡。泰禾·济南院子推出的洋房产品,面积在170㎡-290㎡之间,其别墅产品,面积也在300㎡-400㎡

之间;高新·金茂墅将推出105㎡-220㎡的小高层、洋房、叠拼产品等多个高端、改善产品。

进入下半年,济南楼市市场热度有所下降,市场遇冷,开发商也随着市场的变化开始推出相应的措施。

“在高地价的之下,开发商会选择不同的应对方式,高端别墅产品集中入市,也是开发企业应对市场遇冷的举措之一。”一位业内人士分析道。“近两年楼市刚需客的购房需求已经得到释放,因此,开发商不再只针对刚需、刚改型购房者,而是开始打开更多高端型需求的购房市场。”



泰禾院子将建顶级的中式院子。