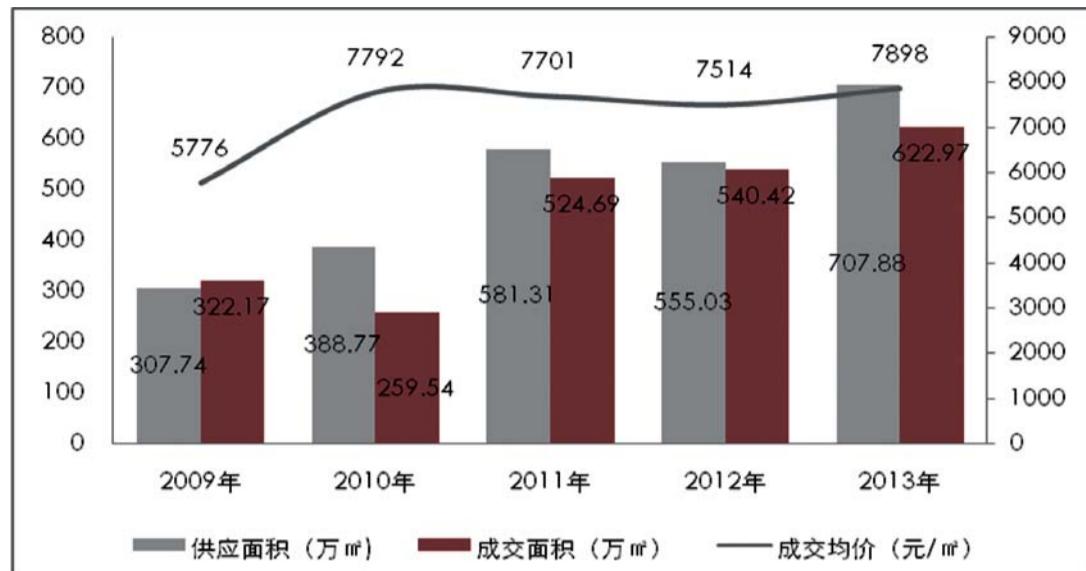


盘点 2013

# 数据解读2013济南楼市

(数据统计时间范围：2013.1.1—2013.11.30)

2013年济南市商品住宅供需两旺，供应面积为707.88万 $m^2$ ，成交面积为622.97万 $m^2$ ，环比增幅分别为41.95%和15.28%。商品住宅成交价格为7898元/ $m^2$ ，环比增幅为5.11%。2013年市场供求旺盛，随着众多大型企业进驻济南，济南房地产市场进入快速发展时期，供应量不断增长，以刚性和改善性为主的市场需求不断释放，推动成交量不断攀高。供求决定价格，在供需两旺市场格局下，商品住宅成交价格也有明显的增长，已经超过限购之前的峰值。



2009—2013年济南市商品住宅供求走势图

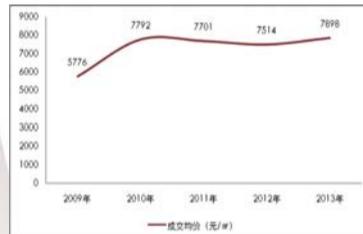
2009—2013年商品住宅供应量翻番，市场容量大增

从2009—2013年济南市商品住宅供应走势图看出，2013年济南市商品住宅供应量为707.88万 $m^2$ ，环比增幅为41.95%，与2009年相比已经翻番，可见济南商品住宅市场容量不断增大，市场发育水平越来越高。城市空间的拓展为房地产发展提供基础条件，大型片区的宏伟规划给区域内房地产开发带来机会，同时也吸引众多企业争相进驻济南，市场上开发的项目越来越多，随之而来的便是市场供应量的不断增长。

区域供应不均衡，历下区、槐荫区、历城区为供应前三甲

2013年，济南商品住宅供应区域结构仍然不均衡，历下区、槐荫区、历城区供应量位列三甲，三区供应量为453.35万 $m^2$ ，占全市供应量的64.04%。历下区行政区划范围较大，开发项目较多，开盘加推的项目数量多，如万科城、保利华庭等，供应量也最多。自2012年以来，槐荫区巨大的供应量开始占据市场主动地位。槐荫区作为济南市“西进”战略的首站，随着土地供求规模的不断扩大，市场逐渐成熟，商品住宅供应量随着市场的发展不断增长。

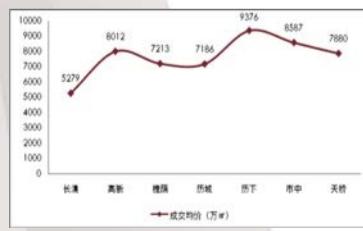
## 价格解读



2009—2013年济南市商品住宅成交价格走势



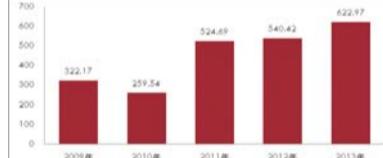
2013年济南市商品住宅月度成交价格走势



2013年济南市商品住宅区域成交价格

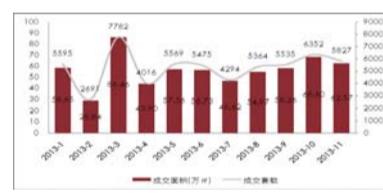
## 成交量解读

从2009—2013年济南市商品住宅年度成交量走势图看，济南市商品住宅成交量呈现稳定增长的态势。2013年济南市商品住宅成交量为622.97万 $m^2$ ，环比增长15.28%。



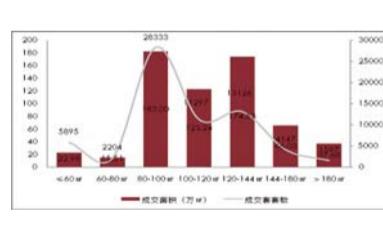
2009—2013年商品住宅成交量稳定增长

2013年济南市商品住宅成交量为622.97万 $m^2$ ，月均成交量为56.63万 $m^2$ 。从2013年济南市商品住宅月度成交量走势来看，年内高峰出现在上半年3月份、9—11月份，市场成交表现也较为亮眼，月均成交63.14万 $m^2$ ，“金九银十”完美收官。



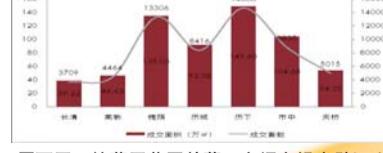
月度成交量处高位，稳定运行

2013年，济南市商品住宅成交面积以80—100 $m^2$ 和120—144 $m^2$ 为主，两个区间成交量占比高达57%。目前济南市商品住宅市场是以刚性需求和改善性需求为主导的，对于80—100 $m^2$ 的二室户型和120—144 $m^2$ 的三室户型较为青睐，100—120 $m^2$ 的小三室也逐步赢得市场地位。



80—100m²和120—144m²面积占比57%

2013年，济南市商品住宅成交区域分布不均衡，历下区和槐荫区分别为冠亚军，市中区和历城区追随其后，长清区、高新区、天桥区成交量略显不足。



历下区、槐荫区花开并蒂，占据市场半壁江山

(数据来源：同筑(中国)研究机构)