



# 畅想 2014



山东大学房地产研究中心主任 李铁岗

## 房价保持增长态势

2013年下半年,随着山东省一圈一带规划的出台,省会城市经济圈效应显现,对济南的房地产走势产生了一定的影响。从经济学原理的角度来讲,几个城市形成都市圈以后,会产生两个重要的作用。第一,城市经济圈会整体具备一个区域经济的功能,对整体房价的上升有一定作用,例如长三角、珠三角。第二,区域之间房价本身就存在着不均等,如果区域经济圈建立之后,交通更加便利,各种因素更均衡,区域低的也会逐渐上升,形成相对对等的一个过程。

2014年,如果没有大的经济衰退与危机,房价至少与国民经济保持一个增长状态,甚至比国民经济增长还要快的一点,与2013年差别

不大,大约在8%-10%。许多人买房只关注房价高低,其实房子的消费是受各种因素影响的。第一是价格,第二是消费能力。买房取决于个人的支付能力。有的年轻人因为买房,造成许多债务负担,这就不合适买房。人有一个缺陷,始终认为自己要占一个最便宜的东西,但便宜的东西里面也有一些不利的因素,支付能力不够时不需要捡这个便宜。

支付能力包含着价格和收入两个因素,要根据这个去判断什么时候合适买房。第二,取决于房子是否适合完全取决于个人,我的房子离办公地点近,我觉得每天就很幸福,几分钟上班,这种方便,是什么都替代不了的,这是综合的因素,不能单独从房价的高低来判断。有的人认为,买个房子升值潜力大,而把方便性、居住不顾,但是,我认为买房要以居住为先,以投资为次。



山东建筑大学广告系主任 由磊明

## 感受2014

2014年过去一周多了,不久也会成为历史。因此,在此处感受一下2014年济南的房地产市场就会有另一种的风景感。

记得有一位名人讲过这样一段话:正在发生的历史是主动和被动的行为,是穿过当前发生的事情,而当前又是由未来决定的,未来又是由过去决定的。这段话好像是一个圈圈,但这是一个发展的圈圈。

忆一下不久的过往,我们能够看到什么?远一点的是济南东部的全运会,使济南东部的房地产市场有了一种速度感,仿佛半宿之间雄起了一片新的天际线,济南的发展有了新的质感。近一点的是济南的

十艺节,使济南西部的房地产市场有了提速感,仿佛是后半宿的那短暂的时间中,一个伟岸的西部新城坐落在我们的目光里。

循着“当前是由未来决定的”的思想,我们一眼看过去的是什么呢?



山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任 孙大海

## 楼市看涨趋势明显

2014年济南市城市发展迎来新契机,房地产市场看涨趋势明显。

2013年,济南市城市发展已经开始进入快速发展阶段,城镇化发展由速度扩张向质量提升转型,随着“一圈一带”城市发展战略的制定和逐步实施,以济南为核心的城际轨道交通的建设,以及济南城市自身“东拓、西进、南控、北跨、中优”空间战略的实施和完善,2014年济南市将迎来城市发展的新契机。未来随着济南省会城市群经济圈的建设,区域内资源配置将日益优化,人口流动更加合理,济南作为省会城市的城市首位度、辐射带动能力将不断增强,未来发展增速或将超过青岛,成为山东省的龙头城市。

2014年,借着城市快速发展的东风,济南市房地产市场看涨趋势明显。看涨表现在商品住宅的供应量、成交量、成交价格三个方面:从商品住宅供应方面看,2014年商品住宅供应量将继续增长,全年供应量将保持在850万-900万㎡,环比增幅为10%-15%。根据2012-2013年土地成交情况来看,未来将有大量住宅项目入市,对商品住宅的供应量形成有力的支撑。从商品住宅成交方面来看,2014年商品住宅成交量继续攀高,成交面积将维持在700万-750万㎡,增幅在10%左右。济南市商品住宅的主力客群以刚需、首改为主。

从商品住宅成交价格方面来看,预计2014年商品住宅成交价格将在平稳中小幅上行,上行空间为5%左右,年度成交均价维持在8300-8500元/㎡。届时,济南市商品住宅销售金额将有望突破600亿元。



山东中原地产物业顾问有限公司总经理 李广文

## 供需两旺 同台共荣

据中原市场数据库数据统计,2013年济南土地市场供应峰值出现在西客站片区、高新奥体片区、花园路化纤厂片区,万科、保利、恒大、绿地、中海、龙湖、鑫苑、高速等国内及省内一线房企三区内存相摘地。

2014年济南西部新城各项配套建设工作将进一步深入开展,西客站片区、长清区域楼市将持续升温。二环西路高架桥的开通,拉近了城市东西距离;轨道交通R1线的规划,大大缩短了济南西部到长清区的时间距离。据中原数据库统计,2013年下半年济南西部新城成交量明显增加,环

比上半年上涨45%;长清片区2013成交量突破6000套,比去年全年增长83%。

济南楼市热点区域花园路化纤厂片区,2014年将呈现供需两旺,莱钢、万科、保利等项目将密集推货,各房企大盘同台共荣,共同催熟板块。济南作为全国省会城市,整体房价较国内同等规模省份省会城市来比,相对较低。从全国范围内来看,济南房地产市场尚属蓝海领域;随着一线房企的大量入驻,济南老百姓对居住品质的追求将大幅提升,企业凭借其产品创新能力将获得更快的增长;同时外来一线房企有力带动本土中小房企优化升级,共同提升,同台共荣,有利于将济南建设成为更加现代化的发达都市。



济南思源房地产经纪有限公司总经理 李成龙

## 济南进入“持续扩容期”和“加速分化期”

2013年济南房地产市场进入“分化时代”,而且2014会进入“加速分化期”,主要体现在几个方面。

一是市场进入品牌“寡头时代”,聚集效应更加明显,排名前10的开发公司商品住宅成交总面积达335万平米,占到了2013年济南总体市场成交量的53.7%,市场聚集效应更为明显。

二是区域也进入“分化时代”,奥体周围随着土地的稀缺,成为名副其实的高端居住板块。而西客站和工业北路板块成为继唐冶邢村板块之后的新热点区域。高铁西站的建成通车,加速了西客站片区的开发进程,新东站落户王舍人,工业北路沿线土地集中成交,多个房

地产项目将在2014年上半年集中入市,市场份额节节攀高。

2014市场竞争更加白热化,“产品精细化”,大盘竞争“资源化”。市场竞争已经不仅仅是表现在楼盘的户型和价格方面,部分大盘的开盘将目光转向了教育资源;郊区大盘的开发,不仅仅是盖房子,更有商业旅游产业的体系化打造,走上了复合地产开发之路。客户需求也出现新的趋势,教育配套的资源成为楼市近两年的新宠,将会在2014年表现得更为突出。

在未来的几年里,随着济南市轨道交通建设的推进,新东站的建成使用、奥体片区CBD的逐渐成熟,区域环境的改善在不断地推进,济南市的整体市政配套也逐步升级,对下线城市的辐射力进一步增强,聚集效应更加明显。