



畅想2014



山东大学房地产研究中心主任 李铁岗



山东建筑大学广告系主任 由磊明



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



山东中原地产物业顾问有限公司总经理 李广文



济南思源房地产经纪有限公司总经理 李成龙

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，形成相对均等的一个过程。

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。

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

十一节，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？

省会都市圈的加紧构建，这意味着济南集聚能力在增强。城市空间的扩大；轨道交通项目正在加以实施，这意味着时空的压缩——在济南城市任意的一个点上，生活都具有了方便性；2015年，号称历史学界的“奥林匹克运动会”——第22届国际历史科学大会将在济南举行，这意味着济南的城市价值的增长驶上了快车道；东北西北部湿地公园的规划，小清河二期改造的实施等等，让济南以泉水文化的名义在生态之路上阔步前行。

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m²，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m²，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/m²。届时，济南市商品住宅销售金额将有望突破600亿元。

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竞相摘地。

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”，主要体现在以下几个方面。

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。