



记者调研济南在售楼盘发现,多数房企在2014年都相继调高销售任务,供应产品量增;有近三十个纯新项目入市,出现品牌房企多盘联动格局;在区域方面,西客站仍为重点供应区域,南部、北部在新入驻房企的带动下,也将大大增加楼市供应;隶属东部的历城区作为济南最大的行政区,存有大量待开发建设用地,济南东部奥体至唐冶区域或将成为2014年土地市场以及产品供应主力。

近三十个纯新盘相继入市

# 2014济楼市供应过千万

对于购房者关于2014济南楼市供应量的问题,记者走访调查省城新老楼盘了解到,2014年省城有近三十个纯新楼盘入市,带来近180万平米的楼市供应量;其它既有在售楼盘新增供应也近400万平米;据克尔瑞检测的2013年底济南住宅库存将近305万平米;全新盘供应量、2013住宅存量房源以及在售楼盘加推供应或将使得2014年的楼市全年供应过千万平米。

## 30多个新盘入市 省城楼市再迎供应高潮

据克尔瑞统计数据显示,2013年济南市居住和商服用地累计出让土地232幅,成交165幅,成交土地面积784.91万平方米,成交建筑面积1658万平方米,环比增加25.99%和72.7%。2013年市场持续回暖,土地市场走出低迷局面,成交量大幅上升。

土地市场大热让2014年楼市新增供应或将再创新高。记者调查了解到,在2013年拿地的房企普遍在2014年有实体动作,一批全新楼盘将会相继入市。绿地新都会、万科新里程、龙湖西客站项目、恒大

金碧新城、绿地香榭丽公馆、重汽1956、映月紫云城、三庆汇德公馆、百老会等近三十个纯新盘汇集180万平米的供应量,在2014年集体释放。除纯新盘外,今年济南既有在售楼盘的新增供应将在400万平米左右,呈现明显品牌集中化特点。2013年济南楼市显现的是明显区域化特点,西客站片区与化纤厂片区成为新增供应大头。“相较2013年,今年品牌集中化明显加强,绿地、恒大、万科、中海、鲁能、保利、碧桂园、

天鸿、鲁商等房企将占供应量的50%,多个项目联动是这些房企供应量较大的原因。”东部一楼盘营销负责人表示。而在去年较热的西客站片区,集中了绿地、恒大、龙湖、金科、西城等多个房企开发的品质项目;南部除了中海国际社区、鲁能领秀城、华润中央公园,绿地也强势加入南部核心区域,成为新的供应主力;北部的重汽翡翠外滩、鑫苑名家、绿地梵尔赛公馆、名辉豪庭、冠华历山吉第等楼盘今年继续强力加推。

## 2014南部楼市 供应近百万方

据克尔瑞数据机构统计,2013年省城南部的商业住宅市场供应量为91.84万平米,成交面积为111.03万平米,成交价格为8794元/平米,占到济南整体市场成交的近14%。其中成交面积前三的中海国际社区、华润·中央公园、鲁能领秀城占到南部成交总量的74.42%,由此可见南部成交集中度较高,多为大体量项目。

今年,绿地新都会项目入驻南部,长期三足鼎立的南部格局或将改变。去年10月28日,绿地集团以总价13.1亿元的价格将二环南路北侧、英雄山路西侧的5宗土地全部收入囊中,绿地新都会的建设标志着绿地集团正式进入省城南部片区。据置业顾问介绍,绿地新都会总建筑面积85万平米,涵盖200米的超高层摩天写字楼、大型旗舰商业、南城首例水岸风情商街、绿地新里系高端住宅、版式loft、全能型公寓等多种物业形态。“体量虽然不及其它楼盘,但产品特色以及品牌影响力将改变目前形成的南部楼市气候。”业内人士表示。

今年1月15日,本土品牌房企鲁能亘富开发有限公司在与万科、中海经过激烈竞争之后,拿下位于南康而村以西的2013-G188和2013-G189两宗土地。据了解,这两块地与鲁能领秀城相邻,未来定会成为南部地区又一被济南购房者竞相追逐的对象。

记者调研统计,今年在大盘入市的环境下,南部楼市供应近百万方。继去年华润·中央公园的热销后,今年将继续推出优质住宅及别墅产品,中海国际社区预计3月加推,全年供应体量45万平,安泰诚品也将在4月份加推336套新品房源,下半年阳光100伴山公馆新增15万平商品住宅,祥泰广场、融汇爱都等项目也会相继加推产品入市。

(楼市记者 杜壮)

## 刚需住宅仍是主力 商业供应略显不足

整个2014年新增楼市供应量中,住宅依然占绝大部分,其中以中小户型为主成为多数住宅项目的选择。高层、小高层的主力户型集中为90-130平米的两室、三室产品,为刚需客群与改善型客群提供多样住宅选择。今年别墅市场暂

无新盘面世,中海国际社区、鲁能漫山香墅、国华东方美郡、黄金·山水郡、银丰·唐郡、重汽莱蒙湖、碧桂园凤凰城等楼盘持续销售。

2013年是写字楼市场供应量的快速增长期,2014年,绿地中心、绿地卢浮商务

中心、祥泰广场、华强广场、鲁商国奥城、龙奥天街、凤凰大厦、西元大厦、华创·观礼中心等写字楼产品继续加推。三庆联合财富广场等写字楼产品,梦世界lomo公馆、百老会等纯新公寓也将在2014年面世。

销售。

在东部,绿地唐冶项目、中海华山项目、中海天悦府、万科新里程也将于今年面世;恒大继续开拓西部疆土,世茂、保利、南益、碧桂园等房企也多盘联动,携手深耕济南。

(楼市记者 马韶莹)

## 区域竞争热火朝天 大牌房企深耕济南

2014年1月15日,市中区S103线以东,南康而村以西的2013-G188和2013-G189两宗土地经过最终的77轮决逐,由山东本土实力房企鲁能地产最终以17.05亿拿下。由于今年绿地集团的加入,南部不再是三足鼎立的时代,鲁能领秀城、中海国际社区、华润中央公园与绿地新

都会一同深耕省城南部。去年火热的化纤厂片区,发祥地产也将与9月与大家见面,与万科、保利、莱钢争夺客源。西客站片区更是热闹,绿地香榭丽公馆、恒大金碧新城即将面世,龙湖项目跃跃欲试,三庆荣宝御园正在招客,金科城、恒大翡翠华庭、恒大雅苑等持续

## 西部楼市刚需主打

据合富辉煌数据统计,从2013年商品房成交量统计来看,槐荫西客站片区全年累计成交1199530平米,领跑济南楼市市场。

在土地市场,2013年济南土地成交总计763.45万平,其中槐荫和长清区两区域合计达372.76万平,占到全市土地成交总量的48.8%。业内人士表示,西部楼市土地供应充足,也为今年的楼市供应奠定了基础。

随着龙湖拿地落子西城,西部楼市硝烟再起。据了解,此次拿地的项目作为龙湖地产在济南的首个项目,将于今年下半年推向市场,预计供应体量为10万平左右,产品以住宅为主。除龙湖外,已进驻西城的绿地、恒大、金科、中建等房企也将继续发力。

记者了解到,继绿地爱丽舍公馆、绿地中央广场、绿地国际花都之后,绿地地产在济南西部再次掀起造城运动,近百万平的大盘绿地香榭丽公馆将于3月面市,年内预计推盘体量达到40万平左右;去年销售火爆的金科城,今年将再次冲击新的高度,预计将有9栋住宅3栋商业于年内面市。此外,恒大金碧新城、外海中央花园、龙腾国际花园、实力粼湖居、蓝石大溪地、中建长清湖、三庆青年城、济水上苑、天朗蔚蓝城、荣宝御园等楼盘也将继续推盘面市,助推西城楼市再次登高。

西部区域多为刚需项目,以低总价,小户型为策略入市,如已经清盘的绿地国际花都,低价走量,且所推户型面积多为90-130平米的两室及三室,受到广大购房客户的青睐,获得较高去化。业内人士表示,今年西部楼市大批项目仍然以刚需产品为主,供应量逼近200万方。

(楼市记者 葛未斌)

## 2014年楼盘供应 (部分)

区域	项目名称	2014供应量 (万平米)	目前在售价格 (元/平米)	主力户型 (平米)
东部	保利华庭	逾10	未定	90-120
	凯旋公馆	7	电询	80-120
	祥泰新河湾	10	均价7100	80-120
	中海天悦府	20	起价8000	85-160
	碧桂园凤凰城	8.4	洋房4900 别墅10000	230-260
	鲁商凤凰城	15	均价6400	90-120
	黄金99	10	待定	90-200
	万象新天	30	均价7000	77-100
	绿城百合花园	15	均价10000	125-145
	三庆汇德公馆	13.2	待定	75-140
西部	鲁邦奥林逸城	约20	8960	93-160
	济水上苑	14.4	均价7100	90-140
	天朗蔚蓝城	10	6880起	85-130
	阳光100伴山公馆	15	均价13000	70-110
	金科城	22	6800-7500	86-120
	绿地香榭丽公馆	40	未定	90-140
	实力粼湖居	5.6	均价8200	93-160
	梦世界·lomo公馆	14	待定	30-70
北部	海那城	8.6	均价8000	600-2600
	翡翠外滩	6	均价8500	90-160
	鑫苑名家	4.5	均价8900	40-270
	名辉豪庭	未定	均价8600	95-135
南部	绿地梵尔赛公馆	未定	7500-8000	90-136
	中海国际社区	45	起价8000	90-160
	绿地新都会塞纳公馆	20	未定	90-170
	鲁能领秀城	未定	9200起	80-156



2014年的楼市供应量相比去年有所增加

摄影/尹成立