

住宅低 商用高

# 省城楼市库存现两极格局

2月20日，2013-2014年济南房地产市场研究报告新闻发布会在山东世联怡高物业顾问有限公司总部举行。报告全面解析了2013年济南房地产市场的发展状况，并对2014年市场发展形势做出了研判。其中在住宅市场，供需两旺、量价齐升的格局让存量告急，而公寓、写字楼等投资型物业进入高库存时期，以价换量或将成为2014年主调。

## 住宅存量告急

### 济南市场房价一时难降

近来，杭州一楼盘打出直降6000元/平米的口号，在业内外引起关注。面对不少楼市“唱空”声音，未来房价走势成为公众焦点。

在济南，记者踩盘调研发现，目前房价下降之类的声音对济南市场并未产

生直接影响，一些楼盘反而酝酿近期涨价。“过两天，我们项目将会调价，每平米有300-400元的涨幅。”西部一楼盘置业顾问告诉记者。在南部一新开楼盘，售楼处人头攒动，置业顾问表示，新开项目价格预估在9000元/平米以上。

绿地集团山东事业部有关人士表示，他们看好今年市场，单济南销售任务达到90亿元，多盘联动，销售走“低开高走”路线，价格将会稳中有涨。

“济南市场需求还是比较旺盛，有楼盘甚至出现千人认筹场景，不可能出现房价大降格局。”业内某地产人士说到。

据山东世联监测数据显示，济南住宅进入低库存时期，“2013年济南住宅库存量为143.59万平米，按库存比，3个月即可消化。”山东世联总经理朱江表示。同时，山东世联认为，济南外来人口的增加由2010年以前的8万人/年，增长至近三年的14万人/年，外来人口增长速度加快，增加了有效需求。

## 写字楼、公寓迎高库存时代

### 以价换量或成主调

在住宅市场库存告急的局势下，济南的公寓、写字楼市场却因库存、供给大而面临销售压力。

山东世联20日发布的报告显示，2013年济南写字楼市场成交26.24万平米，同比下降8.6%，成交率为51.8%，库存量约为24万平方米，库存比为11:1；公寓市场的库存量达23万平米，库销比约为9:1，同比增加了21.1%，双双进入高库存时期。

随着2013年大量商服用地的供给，在汉峪片区、高铁新城片区、奥体文博片区又规划了大量的城市综合体，山东世联预计2014年写字楼供应量将快速增长，新增供应将达约50万平方米，而公寓市场的新增供应也将达35万平米。

“高库存、供应增加，禁购令带来的去国企化，使得未来写字楼、公寓市场竞争异常激烈，以价换量或将成为2014年销售主调。”

(楼市记者 陈晓翠)

楼市气象站

# 房企抢客备战阳春三月



马年一过,关于2014年楼市的悲观预言甚嚣尘上,杭州、常州等楼市的表现更不容乐观。在济南各大业主论坛里,关于楼市“崩盘说”、“降价说”的讨论也非常火热。马年楼市是否真的走到了由高走低的拐点上?春节过后,省城各大楼盘开门蓄客,2月18日,记者走访了济南东部、北部多个楼盘,发现各大楼盘认筹情况良好,部分楼盘还面临着供不应求的局面。

## 节后楼市成交走高

### 省城楼市整体向好

如今春节假期已过去半个多月,随着人们逐渐回归工作岗位,济南楼市迅速打破春节假期冰封行情,成交呈现出大幅递增的特点。相比跨春节那周(2月3日~2月9日)234套的周成交量,2月10日~2月16日,济南楼市周成交环比大增791套,达到1025套;而在刚刚过去的一周(2月17日~2月23日),济南商品房成交再次大增658套,周成交量达到1683套,环比上涨64.2%。

而在省城各大名盘售楼处,人气旺盛,前来咨询的购房者较多。绿地新里凡尔赛公馆的置业顾问告诉记者,自年后它们的售楼处开放以来,每日到访人群均超过千人,认筹场面更是火爆。而在中海天悦府和省城南部分楼盘也同样蓄客火热。对于开盘价格,各大楼盘的置业顾问都坦言,因蓄客较好,楼盘供不应求,近期开盘的楼盘可能都会适度涨价。

## 多房企3月竞相开盘

### 抢占马年先机

如今,传统楼市“金三银四”即将到来,省城各大开发商为了能够在金色“三月”入市抢客,已开始火热蓄客。据统计,在3月开盘、加推的楼盘近二十个,而槐荫区楼盘所占比重最多,历城区、高新区和历下区平分秋色。在槐荫区,恒大、绿地、西城、金科将同台竞技,而3月1日开盘的,就有恒大金碧新城和金科城,激烈竞争不言而喻。

为了备战马年的首次开盘,多家楼盘也推出了相对优惠的活动。恒大金碧新城推出“认筹特享开盘额外85折”优惠活动;金科城则推出了“认筹送2万,购房最高得5000元钻戒基金”吸引婚房置业群;实力鄌湖居则推出了“8000抵30000,送2500元/㎡精装修;前60名客户获赠品牌太阳能一台,送云南腾冲极边之旅双人游”的大幅优惠吸引购房者。

(楼市记者 韦超婷)

## 近期开盘、加推楼盘一览表(部分)

楼盘名称	开盘日期	物业类型	主推户型(平米)	开盘活动
中海天悦府	3月底开盘	高层、小高层、洋房	85-110	2万抵3万
中海国际社区	3月中下旬开盘	高层、小高层	90-160	3万抵5万+5千抵2万
恒大金碧新城	3月1日	住宅	86两室100-136三室	认筹特享开盘额外85折
金科城	3月1日	住宅	86-120	认筹送2万,购房最高得5000元钻戒基金。按揭付款98折 一次性付款97折
绿地新里塞纳公馆	3月底4月初	住宅	90、125、140	待定
绿地新里梵尔赛公馆	3月底	住宅	90-136	2万抵5万
和信城市广场	3.16	公寓	40-90	2万抵万5万
实力鄌湖居	3月底	住宅	97-160	8000抵30000,送2500元/平精装修;前60名客户获赠品牌太阳能一台,送云南腾冲极边之旅双人游,赢产权精装度假房
中铁逸都国际	3月	住宅	90-130	五重大礼,最高享6万优惠,前300位再送万元车位代金券
天朗蔚蓝城	预计3月底或4月初	住宅	85-130	5千抵两万

一周楼市

## 实力·鄌湖居

## 瞰景学区认筹中

被誉为“经十路公园学区房”的实力·鄌湖居，销售一年多来，在西部房地产市场饱受赞誉，其依山傍水的自然环境、紧邻经十路的优越位置、精工豪装的样板呈现、高性价比的产品特性，奠定了鄌湖居高品质楼盘的地位，也带动销售业绩的稳步提升。据悉，实力·鄌湖居于元宵佳节之后，盛大加推97—160平瞰景学区豪宅——朝阳阁，此次加推房源位于项目最佳位置，与腊山景观湖一路之隔，占据揽湖观山的绝佳位置，现样板间已全面开放。

当前认筹享8000抵30000超值钜惠，认筹前60名客户获赠品牌太阳能一台。此外“云南腾冲极边之旅双人游”活动正在进行中，凡认筹并成功购买朝阳阁(12号楼)房源的客户便可参与；订购三居室的客户将可赢取价值30万元的云南腾冲70年产权精装度假公寓一套。

## 海那城：

## 体验式商业引领未来

伴随济南海宁皮革城有限公司正式成立以及海那城体验世界行圆满举办，海那城体验式商业MALL的魅力日益凸显。

2月15日-16日，几十位幸运客户和老业主体验世界行旅程归来后，对上海青浦奥特莱斯和浙江海宁中国皮革城繁华景象印象深刻。客户边逛边拍照上传微信，惊呼“名牌多、人多、赚钱轻松”。据测算，该店铺当日消费数量为每分钟15人，当天营业额达到540万元。海那城深谙体验经济的魅力，同时具备海宁皮革城、国际奥特莱斯两大主力商业，这在全国实属罕见。

## 40万澳币

## 在澳大利亚置业

## “2014世界有家”海外资产配置

### 高端论坛即将启幕

2014年3月4日和8日，来自澳洲的房地产集团walker公司将在济南索菲特和喜来登大酒店举办极具澳洲风情的海外资产配置高端论坛暨westmark公寓推介会，活动将为大家展示澳大利亚优质的投资及置业资源，现场来自国内及澳洲的海外投资专家学者将为您提供全面专业的相关业务咨询及办理，欢迎您的莅临。

随着澳洲经济的不断攀升和移民配额的大幅度提高，以及政府鼓励和吸引海外投资的政策，澳洲房地产市场表现出了不可限量的发展前景。澳大利亚政府不征收遗产税，房地产没有使用年限，可以世代相传。调查表明，澳大利亚成为国内投资者海外置业的首选。

Westmark公寓坐落于布里斯班市Milton区Railway Terrace一带，依托该地基础设施建设和未来资本增值潜力，为精明的投资者提供了极佳的投资机会。Westmark公寓共20层，含171套一居室和二居室公寓房，东侧的公寓房享有城市和河流美景，从西侧的公寓房内可看到库萨山的风景。

咨询热线：0531-87064911  
18553102671