



马不停蹄常常让人联想到快马加鞭，仿佛有一只“无形之手”在催促马匹奋力前行。随着时间的推进，房地产市场各种数据变化莫测，产品不断升级，配套逐渐完善，开发商之间展开角力，不敢有丝毫的倦怠。而谁将跑赢2014年的房地产市场，还得依靠学区、物业、户型等各个细节，是否能赢得购房者的“芳心”。

# 一季度楼市“低温慢行”

转眼间2014年的四分之一已经过去，经历了2013年楼市的大力反弹，今年的楼市开局并没能延续去年一浪高过一浪的热度，进入了“低温慢行”的状态。据济南建委统计数据显示，一季度省城住宅网签量同比下滑27.5%，由于受年初国内一些城市降价、各银行收紧信贷政策等影响，未来一段时间房价上涨动力不足，楼市暂时陷入观望期。



## 市场迷茫

### 楼市推盘节奏放缓

“年后的楼市，给人一种模棱两可的感觉，我们在制定推盘计划的时候也再三推敲，还是决定先看市场情况，依情况而变。”一家开发商的营销经理对记者说道。据了解，年后受国内一些城市陆续出现楼市降价、打压售楼处等楼市“唱空”消息的影响，很多购房者都进入了观望状态，省城楼市也一度沉静，开发商只是拼尽全力

地不断蓄客，推盘的节点一拖再拖。一些原本计划在2月底和三月初开盘的项目由于前期蓄客一直不好，扎堆在三月底推盘，仅3月30日当天就有9个项目开盘加推，推出房源千余套，但实际成交普遍不够理想。

### 楼市花样频出

### 购房者持续观望

房子不好卖让众多开发商头疼不已，因去年销售业绩整体不错，今年各开发商的销售指标也在高位运

行，可市场的变化是不可预测的。据统计，济南2月份预计有5个楼盘开盘，实际开盘只有2个，2月份住宅成交量2499套，环比下滑20.6%。为了促进成交，开发商可谓绞尽脑汁，很多市民反映，在市区的繁华街区、广场、交通枢纽等地方派发售楼单页的人越来越多，记者也有亲身的体会；再者，年后接到的楼盘推销电话越来越多，也是市民反映比较多的一个问题。据了解，很多楼盘的推销电话背景环境嘈杂，给市民的印象非常不好。除此之外，一些开发商瞄准正在

观望的刚需，推出了“垫首付”的促销手段，业内人士表示，这种“垫首付”的手段潜伏了很大的风险，如滋生蔓延有可能导致次贷危机。

面对纷繁复杂的市场环境，购房者显得更加迷茫，很多刚需一族也转入观望的行列，楼市的走向如何还是市场说了算。业内人士表示，开发商专心做好房，共同维护好市场秩序，不搞噱头，不忽悠购房者，市场才能逐渐恢复良性的发展。

(楼市记者 葛未斌)

销售金额排名top10		
排名	企业名称	成交金额(亿元)
1	绿地控股集团有限公司	15
2	恒大地产集团有限公司	9
3	绿城中国控股有限公司	5.2
4	华润置地有限公司	5.1
5	天鸿集团	4.7
6	万科企业股份有限公司	4.5
7	中国建筑股份有限公司	4
8	济南伟东置业有限公司	3.8
9	鲁商置业股份有限公司	3.8
10	保利置业集团有限公司	3.6

数据来源：克而瑞 (CRIC)

成交面积排名top10		
排名	企业名称	成交面积(万平)
1	绿地控股集团有限公司	13.2
2	恒大地产集团有限公司	11.3
3	华润置地有限公司	7
4	天鸿集团	6.1
5	中国建筑股份有限公司	5.5
6	鲁商置业股份有限公司	5.5
7	万科企业股份有限公司	4.6
8	绿城中国控股有限公司	4.4
9	保利置业集团有限公司	3.7
10	祥泰实业有限公司	3.7

数据来源：克而瑞 (CRIC)

# 楼市区域战拉开序幕

上个月，济南市土地市场供应12宗土地，共计约45.08万平米，成交10宗土地，约38.71万平米。土地供应主要集中在西部区域，但成交主要集中在东部区域。从世联月报统计的数据看，东部和西部拿地热情高涨，区域竞争将更加激烈。

### 化纤厂片区

### 竞争态势更加明显

本月首周，保利华庭率先开局，4月7日保利华庭项目认筹360套，当天共成交240套。同一区域的万科城，也因在4月13日特斯拉品鉴仪式名声鹊起。昔日的化纤厂片区，现在已经成为各路房企的兵家必争之地，汇聚了保利、万科、鲁商、中海、绿城等十五个房地产项目，近30多个楼盘，房企集中化特点凸显。今年，泰跃房地产、楚天置业化纤厂的纯新项目预计也将加入化纤厂片区抢客“战团”，区域竞争态势将更加明显。

“化纤厂片区处于R2、R3轻轨交汇处，纵横交错的轻轨线路可直达全城。轻轨一统，交通会很便利，房价有很大的升值空间。”购房者孙先生说。在化纤厂片区除了

一些地源性客户外，与孙先生有同样想法的购房者不在少数。有业内人士认为，化纤厂片区等热点区域都是从一些空白区域，逐渐发展成配套设施完善的成熟区域，同一区域的房地产企业竞争激烈，从一定程度上会抑制房价的上升，但是从长远来看，房价整体上不会有太大的回落。

### 西客站片区

### 刚需“凶猛”

西客站片区依旧是供需两旺的典范，楼盘更加集中。据记者了解，目前西部土地供应非常充足，2013年槐荫区成交55幅土地，其中有49幅位于西客站片区，面积达219.42万平方米。

恒大、金科、龙湖、绿地、外海等一批一线品牌开发商抢滩西客站，直接提升了西部的居住品质。据了解，仅3月1日，济南西部片区就有3个楼盘开盘销售，其中金科城推出200套房源，销售九成；外海中央花园房源供应200套，销售150多套；首次开盘的恒大·金碧新城推出400套精装住宅，销售300多套。同时，天朗蔚蓝城、实力·粼湖居、西城·济水上苑等楼盘相继放量，使西部新

城供应充足，区域竞争更加激烈。

记者踩盘了解到，除恒大翡翠华庭、龙腾国际花园等社区以改善型产品走俏市场外，西部楼市仍以刚需产品为主。外海中央花园目前销售的均为西客站稀缺的18层小高层产品，户型面积在91-140m<sup>2</sup>；济水上苑年前刚刚开盘，主力户型面积区间为80-120m<sup>2</sup>；金科城的客户群主要是刚需购房者及部分刚改购房者，主推户型面积86-120m<sup>2</sup>，天朗蔚蓝城也推出了针对刚需人群的85-130m<sup>2</sup>的主力户型。

(楼市记者 刘亚伟)

