

2011年省城楼市将会是什么景象?供应量、需求量如何?房价将会是什么样的走势?对于这些社会关心的问题,世联怡高近日出炉的一份报告针对各物业类型做出了详尽的预测。

# 省城住宅潜在供应将增近五成

## 多数新推房源将集中在今年上半年入市

### 普通住宅

#### 东部仍是供应主力

一、房地产调控依然收紧,住宅市场影响尚需观察。2010年中后期,随着市场对政策的消化,政策威力并未实现预期。预计未来中央政府会继续保持较严厉的政策指导方向,但经过数次房地产调控的短周期,供需双方均对政策调控有了新的理解,除非未来将出现超乎想象的严厉政策和执行力度,否则难以控制市场成交与价格的上涨。

二、2011年潜在供应量约380万平方米,东部仍是市场供应主力。根据监测,预计2011年住宅潜在供应面积约380万平方米,相比2010年增长近50%。从供应时间上来看,多数新推房源将集中在上半年入市;从区域上来看,东部新增约160万平方米,仍然是新增供应的重点区域,西部、南部、北部供应均在50-80万平方米,中部供应稀缺。

### 写字楼市场

#### 聚集效应愈加明显

一、潜在供应后劲十足,将创历史新高2011年预计有华强广场、楚天燕山盛世等新项目入市,在售的8个项目将加推房源,预计2011年写字楼市场的新增供应将达54万平方米,创新新增供应量历史新高,写字楼市场潜在供应充足。

二、聚集效应愈加明显,东西部将为未来供应的主力从监测楼盘2011年的推盘计划来看,东部奥体板块、高新区板块新增供应量最大,约占新增供应一半;其次是西部纬二路板块及纬十二路附近,该区域新增供应量将约占新增供应总量的三成;中部经十路板块、山大路板块、泺源大街板块等新增供应量约为两成。从整体来看,随着城市的发展,企业越来越倾向于向迅速崛起的新城区发展,写字楼聚集效应愈加明显,传统核心区供应量会因资源的有限性而越来越稀缺。

三、未来写字楼市场价格将保持稳步上升趋势,市场发展前景好随着写字楼品质的不断提升,高档次的产品势必带来写字楼产品价格的稳步上升,同时2010年,由于热钱涌入、通货膨胀、住宅调控等因素,使得住宅市场前景不确定性增大,投资能量转向商业地产,写字楼市场日益成为投资者的热土。

四、高品质、齐配备、可自由分割的写字楼将引领市场,写字楼产品的档次与品质日益提



资料图片

升,无论是外立面、内部配套还是物业管理,都将趋于高标准,空间自由组合成为市场的趋势。

### 公寓价格

#### 将进一步提升

一、2011年潜在供应比2010年略有增加,供需基本平衡,市场发展态势良好。从市场监测反馈的信息看,2011年将有8个新项目入市,2个在售项目加推房源,再加上部分散售公寓房源,预计推出近37万平方米的体量,与2010年推出29.76万平方米略有增加,预计2011年济南公寓市场将基本保持2010年的发展态势,供需基本平衡。

二、严重的通货膨胀预期下,公寓价格将进一步提升。2010年公寓类物业的投资属性得到加强,在2011年通货膨胀的预期影响下,公寓类物业依然是房地产投资者的首选物业,在大量社会资金的冲击下,公寓价格有望在2011年有大幅的提升。

三、中部区域成为供应主力军,东部、西部仍为投资热点。从潜在供应的区域分布看,2011

年公寓市场首次以中部供应为主,新增供应占总供应的五成多,且中部位置优势突出(华强广场、金光旺角、青年会等)均有新增供应;东部亦有大量供应(中润广场、丁豪广场等);西部区域公寓产品(绿地新城)借势济南西部商业圈的规划与发展,区域升值潜力逐渐显现,也将成为未来的投资热点。

四、中高端公寓成为名符其实的市场主流,产品品质大幅提升。从产品供应的档次看,新供应的产品向精装、中高端方向演进。产品的功能上宜商宜住宜投资。这对于提升济南整体公寓市场的档次及品质以及整个公寓市场的发展,将有深远的影响。济南公寓市场在今后一段时间内仍将居住型小户型公寓为主,为克服产品的同质性,同时减小政策对公寓市场的影响,公寓项目的产品设计将更具有识别性、创新性和人性化,产品品质将得到快速提升,装修标准及物业管理服务水平亦将会逐步提高。

五、公寓类物业投资属性更加明显。济南公寓市场现以居住型小户型公寓项目为主,酒店式公寓刚刚起步;受宏观调控政策的影响,小户型公寓的原有优势被大大削弱,销售量大幅下降,酒店式公寓受影响较小,这将影响日后济南公寓市场的客群定位和供应格局。首付和贷款利率的提高将会压缩自住客户的比例,其投资性将逐渐凸显。短期内,客群范围变小是公寓市场所面临的挑战,市场风险的增大将促进济南公寓市场产品的创新;地段在对公寓销售中的影响力将进一步加大,非中心区域的公寓项目面临市场风险较大,城市中心公寓项目则因同类或可替代品稀缺、市场需求量大、投资升值潜力大等优势仍有较大发展空间。

### 底商物业

#### 仍将成为投资热点

一、供应量、成交量将会较2010年有小幅增长政策调控继续“给力”,开发商将会面临新的融资压力,快速回笼资金会成为多数开发商推盘策略的出发点,基于此,2011年底商供应量将会有所增长,而世联怡高数据平台也显示,明年将会有总体量为6-8万平方米的新底商项目入市,因此,底商供应量会有小幅增长;在投资资金关注及新入市项目带动下,成交量会有小幅增长。

二、2011年商业物业仍将成为投资热点,价格将会持续攀升底商均价较去年增长了5905元/平米,增长率达到34.2%,预计未来一段时间政策调控力度将会持续,在国内投资渠道相对较少的情况下,2011年的商业地产会继续受到投资资金的热捧,因此,未来的底商价格将会继续上扬。

三、投资客户愈加理性化,推动开发商加速转型。现在越来越多的投资客户会考虑投资回报率,如果不能达到相应的收益,客户不会盲目出手。这也会推动开发商在项目规划的时候一定要考虑商业的地段、人流量、户型、投资回报率等问题,根据客户的需求打造合理的商业体量、更合理的户型。而从目前的情况来看,很多开发商在项目规划的时候并没有统筹这些问题,而是根据既有规划直接销售。客户的理性化会推动开发商加速转型,从客户的角度制定更加完备、有竞争力的规划。

### 纯商业产品结构

#### 将会趋于合理

一、产品结构将会趋于合理从市场调研结果看,大型商业

项目的户型如果全是超大面积或超小面积,都不能达到预期效果。大型主力店可以带动人气,灵活散售店可以吸引更多客源,二者互补优势明显。大型主力店+灵活分割的散售店会成为纯商业项目户型配比的主流。

二、商业自持项目将会增多开发商发展自持型商业等物业的欲望增强:万科总裁郁亮明确表示,2010年万科将进军商业地产,万科除80%的开发项目为住宅产品外,其余20%将开发持有型商业物业;目前,保利、华润、富力、龙湖地产、恒大地产、金地集团等大型房企也纷纷在全国范围抢滩登陆,甚至不约而同地宣称,未来将不断扩大在商业地产领域的投入,迎接商业地产时代的来临。在此形势下,济南的商业地产势必会突破现有格局,自持型商业会占据重要位置。

三、老商圈更加巩固,新商圈初步形成老商圈依靠人气不断积聚开发者的目光,新商业项目不断涌现,就像泉城路商圈的恒隆广场、泰府广场,泺口商圈的齐鲁鞋城品牌港,西市场商圈的路港商业广场和规划中的保利中心,洪楼商圈的兄弟高登花园城市广场;12万平方米的新时代商业步行街作为泉城路商圈的外沿,它们的崛起,必将分流泉城路商圈的客户,一个新的商圈呼之欲出。

四、与2010年比较,总供应量会小幅增加,新增供应量有所减少,成交量会大幅增加。根据监测数据,2011年新推纯商业项目较少,预计新增供应量在8-12万平方米左右,且推盘计划会因各种因素而可能改变,因此新增供应量同比会减少;年初存量相对较多,因此总供应量同比会增加;供应量的增加会给投资客户更多的选择空间,在投资客户愈加理性的情况下,商铺成为投资客户的重要选择,因此,成交量同比也会增加。(世联怡高提供)

