

2011新年省城楼市再放量

20余新盘成省城供应主力军

进入2011年,从各房地产公司了解到的情况来看,市场再次推出新供应,包括中海国际社区、恒大城、绿地国际花都、绿地普利中心、保利·海德公馆、华强广场、名泉春晓、中建瀛园、海信龙奥9号、力高国际、丁豪广场、大学仕花园等10多个新盘,这些楼盘将成为省城楼市供应的主力军。



除此之外,从了解到的情况来看,还有绿地滨河世纪城、绿地缤纷城、天业中心、国华印象、佳兴天城、枫丹白鹭、青啤地产商业项目、绿城盛福庄项目、冠华车北居住组团和舜奥嘉园等10余个项目,今年也将推向市场。

从统计数据来看,这些新项目多数是供应体量比较大的项目,不少集中在一线房地产开发公司手里,随着这些一线开发公司的多项目运作,短短几年时间一线地产公司的优势更加明显,明显领跑省城楼市。

一线房企纷纷调高指标 多项目运作领跑市场

2011年,中海、保利、恒大、绿地、绿城等一线房地产公司纷纷调高了销售任务,个别公司的年度销售任务达到了五六十个亿,通过不断启动新的项目,实现多项目运作,从而来抢占更多的市场份额。

以中海为例,今年除了原来在售的中海奥龙观邸项目,其将向市场推出中海国际社区项目

进行销售。而保利地产,在开发了保利芙蓉和保利花园后,今年除了销售保利花园和保利大名湖外,还将向市场推出保利海德公馆等项目。

恒大地产除了恒大绿洲和恒大名都外,今年将推出位于工业北路的恒大城项目。绿城也将于今年推出位于花园路东段的盛福庄项目。绿地集团今年尤其引人注目,在去年实现绿地卢浮宫基本售罄后,今年启动绿地国际花都、绿地西客站商业项目和绿地普利街项目等多个项目。

奥体中心、西客站等发力 市场多中心特征更加明显

前两年济南房地产市场的主要供应在东部,尤其是高新区因为项目密集,成为济南市整个市场供应最多的区域,但是随着济南市西客站的建设和小清河改造,东部不再是唯一的焦点,市场供应的多中心化特征更加明显。

除了高新区这个密集供应区域外,随着去年奥体中心周

边土地放量的增加,未来几年奥体中心将成为另一个核心供应区域。该区域除了原有的中海奥龙观邸和海尔绿城全运村等项目,今年预期推出的还有海信地产开发的海信龙奥9号、天业地产开发的天业中心以及青啤地产开发的商业项目等。

除了奥体中心之外,南部今年由于大盘多,也是市场的主要供应之一。而随着西客站的交付使用,西客站区域越来越被重视,以绿地国际花都为代表,西部的高端项目也会越来越多。除此之外,小清河沿线也将是重点争夺的区域。

多个城市综合体进入销售 城市综合体成一种开发趋势

前不久已编竣的“十二五”济南市城市总体规划透露了初步答案:16个城市综合体总面积40平方公里,可开发建筑面积约7000万平方米。其中老城区规划城市综合体6个,东部新区4个,西部新区2个,滨河新区4个。

目前鲁商广场等城市综合体已经销售并且投入使用,并且已经开始显现作用。今年,丁豪广场、华强广场、中海国际社区、恒大城等多个城市综合体将进入销售,今后城市综合体将成为城市房地产开发的一种趋势。

(楼市记者 刘万新)

市场态势尚不明 开发商各有盘算

1月26日国务院确定了八条政策措施,分别从落实责任、住房保障、税收、信贷、土地、问责等方面进行新一轮调控。这一“新国八条”对此前两轮调控中已有的措施进行了大幅度的强化,如二套房首付比例由“不低于5成”提升为“不低于6成”。再如,对于“限购”,进行了空前严厉明确的细化,由“三套房停贷”提升为“停购”同时,“限购”的范围,也从“新国五条”中的“房价过高、上涨过快的城市”,大幅扩展为“各直辖市、计划单列市、省会城市”。

从多家品牌公司我们了解到,政策对市场虽有一定影响,但由于是年初,市场态势尚不明朗,部分企业依然按照既定计划展开工作,有的企业由于处在产品销售的空档期或为商业类产品而受约束较小,还有的已经制定了产品推广节奏,根据今后半年内市场发展的状态再伺机调整策略。总之,去年产品的相对旺销,使得开发企业有能力和耐心观望市场走向,大家预计到下半年才能看清2011楼市真面目。

“济南市场再不好就没有好的地方了”,南益地产山东区域总经理王明春谈及市场发展时说道。据了解,目前公司除名士豪庭项目的正常销售外,在济南西部宝华街的名泉春晓项目目前也在开工建设,王明春说,在政策的作用下,目前市场态势尚不明朗,估计要到5月份左

右才能看出今年市场整体的情况走势,对于他们公司来讲,目前要做的事情就是老项目名士豪庭品质的再提升,新项目名泉春晓对市场的适应。

在山东火炬置业我们了解到,该公司今年产品的销售主要以别墅为主,后续高层的销售也是在看市场发展态势,而且在济南和省外,都有着扩张的发展计划。山东火炬总经理高亚利介绍说,政策的施行造成了贷款及融资难度加大,房地产开发不确定的因素增多,从公司长远发展来看,除了要继续拿地搞开发,下一步公司还要进行多产业化的运作,实现企业多方位良性发展。

济南中海地产今年有50个亿的销售任务,公司董事兼助理总经理李杰说,虽然态势尚不明朗,但他们的开发进度没有因为新政而受到影响。而在丁豪地产,他们则准备将自己在高新区腹地的蓝调国际项目在三月底左右开始对外销售,由于产品为公寓和商业配套,受新政约束小,所以新政对项目来说可能影响比较大的就是信贷额度对销售的不利。

济南海信目前所推房源还剩30多套,营销负责人罗兆华对于新国八条也没有表现出更多的担心,他说,从项目实际销售看,购买者大多为首次置业的刚性需求者,且在当前房子仍是具有很强的投资性产品的情况下,政策对刚需者的影响小。

(楼市记者 田园)

2011省城新盘及加推项目一览表(部分)

项目名称	位置	物业类型	可售体量(m ²)	户型面积(m ²)	价格(元/m ²)	预计开盘/加推时间
保利·大名湖	大明湖畔名湖东路北侧	住宅、写字楼、商业	8万	90-220	未定	4月
保利·海德公馆	二环东路东富翔天地北邻	精装住宅	11万	89-300,包括两室、三室、四室	未定	7月
中海国际社区	济南九曲	高层、小高层、别墅	30万	高层、小高层87-172	未定	3月左右首次开盘
中海·奥龙观邸	龙奥大厦正东500米	高层豪宅、别墅	不详	88-137	高层豪宅均价11500左右	9号楼即日起接受预约
鲁能领秀城	舜耕路与二环南路交叉口	别墅、住宅、商业	不详	别墅187-488 住宅88-171	8000起	待定
海尔绿城全运村	奥体中心南侧	法式官邸、别墅、豪宅	约800套	150-220主力户型 别墅待定	未定	住宅3月 别墅待定
重汽·翡翠东郡	经十东路圣井园区	住宅	200套	90左右二室	待定	4月
中建·瀛园	大学城紫薇路以西园博园南邻	洋房、别墅	约5万	别墅300-480 洋房140-230	待定	待定
海信慧园	高新区会展中心北800米	住宅	10万	90-130	均价8000左右	3月2日楼开盘
海信·龙奥9号	龙奥北路喜来登酒店东临	商业、办公	15万	40-120	未定	预计下半年推出
鲁商·国奥城	经十路977号(奥体中心正北面)	精装LOFT公寓	未定	45-110	未定	未定
鲁商·御龙湾	大学科技园紫薇路5588号	别墅	未定	215m-570	未定	未定
鲁商·常春藤	大学科技园2108号(园博园东邻)	住宅	未定	85m-170	未定	未定
济南华强广场	济南市山大路与解放路交会处	商务公寓、写字楼	7万	公寓30-60 办公 主力面积80	预计15000-20000之间	3月底或4月初、9月
中铁·汇展国际	工业南路59号	商务办公、商业	未定	办公48-20000;商业120-1500	未定	6月份
万象新天	工业北路东段	超级大盘	未定	90-140	多层7000,高层6880	3月份
力高·盛世名门	三孔桥街与北园大街交会处	住宅、商铺	10万左右	小户型42-72 住宅90-120	均价8300	2月底新盘1号楼开盘
力高国际	历城区花园路与奥体西路交会处	住宅、公寓、LOFT、商业	22万左右	住宅85-220 公寓LOFT45-70	未定	10月份左右
山水泉城	章丘新商务区西邻	高层、小高层	约16万	50-280	6000左右	4月份、9月份
山水泉城·南城	章丘新商务区南邻	高层、小高层	约13万	80-200	5700左右	10月份
丁豪广场	工业南路与舜华路交会处	公寓、办公、商业	约13万	40、60、80、120	8000-10000	三月底四月初
诚基·泉城新时代二期	和平路47号	住宅、商铺	未定	10-150	均价22000左右	待定
阳光100五期	阳光新路19号	住宅、写字楼、酒店	未定	首期住宅90-130	未定	5月份
汇中沁园	旅游路转山隧道西	花园洋房	2.3万左右	150-200	均价11000	2月底
逸城山色	旅游路与洪山路交叉口路南	住宅 复式、商业街	2万	住宅、复式95-320	9800	5月4日正式开盘
燕山盛世·峰上	经十路和二环东路交会处	公寓办公、商业	未定	主力户型48-141,整层面积1300	未定	预计4月认筹
现代逸城	历下区解放东路34号	普通住宅	800套左右	90-170	起价8700 均价9300	9-10月加推多层
国科国际高尔夫别墅	齐河经济开发区	独栋别墅	50套	300左右	8000起	2月
凯旋新城(东区)	经十路2488号	高层、小高层、多层	20万	60-210	未定	9月
冠华车北居住组团	北园大街212号	住宅	5万左右	90-120	未定	9-10月
泰府广场	泉城路与省府前街交会处东侧	商业	未定	未定	未定	3月开盘
中润世纪城三期	燕山立交桥东	公寓、商业、写字楼	12万	未定	待定	待定
建中·大学仕花园	二环南路8362号	住宅	约7万	100-130	未定	未定
天业国际	泉城路264号	写字楼、商业	待定	待定	15000	3-4月
舜奥嘉园	奥体中心东舜华南路与龙奥北路	高层、小高层	57万	90-300	未定	预计7月
茗筑美嘉16-20号楼	高新区舜华路	住宅	28000左右	90-140	未定	下半年
东方新天地花园	经四路北槐树街东	住宅、商铺	3万左右	50-160	均价8500左右	5月二期开盘
连城水岸一期	经十路段兴东路路口南	住宅、底商	待定	70-130	待定	待定
枫丹白鹭	阳光新路郎茂山公园内	山景别墅	待定	280-450	未定	9月
天马相城1期	经十东路高新开发区春晖路	双拼别墅	待定	335-563	未定	5月
尚品清河	沂安路18号	住宅	10万	主力户型90-130	预计均价7800	4月中旬

(以上排名不分先后)