



新盘扎堆

济南市房地产业协会住宅供应数据显示，1—11月份，济南新建住宅销售8.21万套，面积1034.36万平方米，远超2019年全年住宅成交量。在2020年住宅成交中，新入市项目近40个，其中历城区占据了半壁江山。新东站、药山、CBD北等区域楼盘扎堆现象明显。激烈竞争之下，购房者也有了更多的选择空间。

2020近40新盘入市 区域扎堆新老楼盘同台竞技



2020年入市新盘出现扎堆现象，区域竞争加剧。 摄影 王媛

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏

入市新盘多集中东部 历城区独占一半

记者统计调研发现，2020年济南主城区五区亮相入市的纯新住宅项目达38个，主要集中在历城区、天桥区和历下区，产品包括高层、小高层、洋房、叠拼、联排等，物业类型丰富。

作为目前济南房源存量最大的两个市区之一，历城区楼市从未冷场。2020年该区开盘入市的新项目多数扎堆集中在新东站、华山、郭店、彩石以及神武片区等，占据全年新盘供应量的一半，既有天鸿万象东方、中建蔚蓝之城、鑫都紫宸府、中粮祥云等新入市的一批刚需盘，也出现了绿地御山台、龙湖天宸原著、中海天钻等高端盘的代表作品。

除了历城区，天桥区今年也迎来了一个新盘小高峰，万科金色悦城新著、万科北宸之光、中梁云山和院、绿地新里璞园、金地湖城风华等多个项目亮相；此外历下区的新盘供应主要集中在CBD北以及盛福片区附近，各楼盘“背靠背”扎堆明显。

相对土地出让较少的槐荫区和市中区，在2020年里推出的项目主要以改善居住为主，像和谐、经十片区的绿城诚园、保利天禧、城投静悦府等项目，入市以后为周边的刚改群体提供了不少选择。

部分区域“背靠背”扎堆 新老楼盘市场竞争加剧

2020年不少区域入市楼盘扎堆明

显，在济南CBD北奥体中路、花园东路、康虹路沿线，短短几百米的距离，就聚合了金地华著、济高珑悦府、海信君和以及阳光城檀悦4个新盘，加上旁边2019年入市的绿地华彤苑，让这个片区楼盘竞争显得激烈。

目前这五个项目中，华彤苑于2019年5月开盘，金地华著在2020年4月首开，海信君和、济高珑悦府都是2020年10月开盘，阳光城檀悦也于10月份对外开放了自己位于高新万达的展厅。从产品来看，目前已经销售的四个盘都是针对改善型客户。华彤苑产品面积区间为115—142平米，金地华著104—168平米，济高珑悦府130—200平米，海信君和114—168平米。其中，华彤苑和金地华著是毛坯房，海信君和首开是毛坯，后期加推有精装，济高珑悦府全部为精装产品。

相近的距离让区域内楼盘定价异常焦灼。记者调查发现，相比较首开，这些项目多数并没有出现太大价格调整。金地华著4月初首开价在20300元/㎡—21500元/㎡左右，如今均价每平米22000元，海信君和最新价格为21000元/㎡左右，济高珑悦府目前均价是23000元/㎡。在价格和位置方面，这些项目差距不大，但在对外宣传上，各家都努力凸显自己独有的附加亮点。比如济高珑悦府重点宣传签约学校以及社区配套，金地华著主要推荐自家的产品户型，海信君和则凭借本地品牌优势吸引购房者的目光。

“金地华著作为区域内首开项目，抢收了一波改善客群。目前市场情况下，各家相继入市，虽然产品存在一定差异，但项目扎堆让竞争格局凸显。”业内一地产人士表示。

拉锯价格战之下 楼盘附加属性成客群关注点

新盘扎堆片区之下，价格比拼的现象在新东站片区表现明显。作为刚需盘集中释放的代表，新东站片区今年又新增了海信翰墨府、中建蔚蓝之城、天鸿万象东方以及中粮祥云等项目。其中海信翰墨府作为新东站片区比较少见的低密度新楼盘，主打的是精装户型，售价16000元/㎡；中建蔚蓝之城的A4地块是整个片区在售距离工业北以及张马屯站最近的地块，目前售价为14000元/㎡；而已经在新东站开发了十几年的天鸿则直接把今年5月份入市的天鸿万象东方，首开定价到了11111元/㎡，亮出了片区内最大的价格“杀手锏”。

“新东站片区历年来都是刚需盘供应的集中地，目前整个片区聚集了近20个新老在售楼盘，在今年以价换量形势下，价格比拼优势显现，对于刚需购房者来说也是一件好事”。济南一渠道经纪人齐斌说到。

对于开发商而言，同一区域楼盘扎堆入市，使得各个项目的销售压力倍增。齐斌表示，价格是吸引买房的第一步，同一区域内的房子，各家楼盘的价值点也不会相同。“大到配套、景观、小到交付时间、车位配比，每个购房者的要求都不会相同。”齐斌表示，现在的楼市价格比较稳定，市场购买群体也越来越理性。“我们给各项目带的客群会有重叠但不是重复，主要还是根据购买者的预期来推荐楼盘。”

有业内人士表示，购房者如在买房时遇到区域同质化房源，建议多从产品本身品质上做对比，比如看户型设计、社区配套等，最重要的还是看开发商的实

力。“楼市调控背景下，最受考验的是开发商的资金实力，目前各家的价格基本都降无可降，在中意的产品差不多的情况下，选品牌房企更为稳妥一些。”

2021年东部依旧是新盘主战场 区域之内房价维稳

新盘供应一直与土地出让紧密挂钩，从2020年近期的几次供地情况来看，新东站、盛福、雪山、唐冶以及北湖片区等出让地块花落各家，也让明年的新项目布局有了更明晰的表现。

记者调查梳理2020年的济南土地市场成交发现，截至目前，历城区土地成交量遥遥领先，约2343亩，主要集中在雪山、唐冶等区域。这其中，雪山片区扛起历城区的土地供应大旗，总计供应21宗土地约1341亩，这也意味着2021年更多房地产项目将在这里集中亮相。除了历城区，天桥区也将保持高产量的新盘入市，据合富研究院数据显示，2020年天桥区供地706亩，老城区的刚改人群置业也将有更多的选择空间。此外从拿地企业来看，万科今年稳居高位，2020年万科共摘得土地约926亩，天桥药山片区和历城雪山片区均有布局。

这些地块入市后对区域房价将产生怎样影响？对此记者采访了合富研究院高级分析师许传明，“对于这些地区来讲，土地扎堆供应并不算是一个特例”，许传明告诉记者，在济南城市发展对外扩张之下，不少区域的土地供应确实没有跟上，近年集中出量也属于市场常态化，“并且新盘入市的时间也是要看房企开发节点，目前雪山片区楼盘价格其实已经很低了，价格不会有太多浮动，对于购房者来讲，新盘入市的影响主要在于有了更多产品的选择空间。”许传明表示。