



展 望 2 0 2 1

济南楼市供应和价格 平稳 项目分化更明显

2020年,受疫情影响,济南楼市虽有波动,但并未出现大起大落,销量表现抢眼。2021年即将到来,济南楼市会有什么不同,又有哪些新变化,政策将如何调整?

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 孙慧丽

济南市房地产业协会秘书长李刚：

价格将平稳 大幅下降可能性小



疫情影响也好,促销作用也罢,今年济南的房价是实实在在地“降了”,但整体来看,价格波动幅度并不大,房地产市场平稳运行。

2020年最大的优势是房地产业全面复工复产,成交规模大幅上涨的同时,价格平稳回归,没有出现大起大落。疫情使更多企业开始采取积极理性的销售策略进行低价促销,虽然今年受到疫情影响,但整体来看,房地产行业复工复产效果明显,住宅销售量大幅增长,整体价格波动幅度较小、呈现“量增价稳”的回暖态势。从建筑类型来看,绿色建筑、健康建筑、超低能耗建筑等高品质建筑的销售受疫情影响较小。

2021年的住宅市场仍将保持平稳健康状态,预计全市新建商品住宅的价格仍将保持平稳,短期内价格会有波动,大幅下降的可能性较小。在二手房市场方面,虽然前期二手房市场的活跃度不高,影响到部分以旧换新的改善型需求购买能力,但二手房市场逐步回暖将对新建住房市场销售有一定带动作用,释放部分购房需求。

合富研究院高级分析师许传明：

明年供应量相对稳定 成交规模或降



2020年面对行业短周期的波谷行情叠加疫情冲击,国家仍然保持“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调,2021年楼市政策将延续整体偏紧,注重风险风控的基调。

由于2020年上半年土地成交量较小,按照房地产开发周期预测,2021上半年商品房有效供给将低于常年,下半年将逐渐恢复,全年供应量将保持相对稳定的水平。2020年在房企降价促销下,济南成交量达到近五年历史第二高水平,表明济南市房地产需求总规模依然处于较高水平。预计2021年的市场稳定有助于减弱需求端的观望心态,但受供应规模制约,预计全年成交规模将小幅低于2020年。

受市场周期影响和市场供应规模受限等综合影响,房价下降及上涨动力均不足,预计2021年房价将保持相对平稳。受2020年土地成交区域影响,北湖、药山、经十一路等传统老城区将有大批房源供应,丰富市场供应结构,加速老城区更新提升。同时雪山、新东站、先行区等城市新区持续供应,刚需大盘持续放量,仍为楼市供求的热点区域。

在国家层面积极推动租赁住房建设的政策驱动下,济南市租赁住房建设和供应将加速。产业园区与写字楼是城市经济发展的硬件支撑,在产业发展蓬勃兴旺的背景下,产业地产在房地产开发中的占比将持续提升,成为济南经济社会发展的重要载体。



山东师范大学城市与房地产研究中心教授程道平：

改善型需求将成为趋势



住房问题关系民生福祉,近期召开的中央经济工作会议定调明年房地产市场:要坚持房住不炒定位,解决好大城市住房突出问题,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设,加快完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,规范发展长租房市场等。表述多达二百余字,是多年来中央经济工作会议对解决城市住房问题最重视的表述,旨在促进市场结构调整,适应社会需求变化。

在持续调控政策下,我省济南、青岛两大城市楼市已经经历了两年多的降速降价调整,其他中小城市在2020年也已普遍进入楼市调整期。

展望2021年,住房需求的急躁购房欲望在悄然变化,随着国家住房新政的变化,小户型刚需购房需求会减少,商品住房今后应以改善型需求为主,这将成为长期趋势。房地产健康发展仍需要有平稳地价作为支撑;二是商业开发配比仍需调整。2021年上半年我省多数城市楼市仍处于调整期,下半年一部分城市有望走出低谷,购房需求开始活跃。

山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海：

区域、项目及企业间分化会更明显



2020年济南房地产市场呈现出整体逆势回升,局部分化明显的市场特征。受疫情影响,市场在经历了年初停摆断档后,3月下旬成交量开始逐步复苏,6月份基本回到2019年同期水平。三、四季度成交量在需求稳步释放的情况下,保持相对稳定的增幅,预计2020年全年,商品房市场规模会创2016年以来的历年新高。在目前调控大环境不放松以及融资趋紧、和“三道红线”等因素影响下,济南房地产市场住房合理需求的释放和支撑下,实现了逆势盘整,整体走势向好。

从政策层面看,2021年坚持“房住不炒、因城施策”的主基调下,支持合理的住房消费助力经济内循环和“稳地价、稳房价、稳预期”仍然是首要目标。

从市场层面看,2021年在商品房供应规模稳中有增的情况下,预计市场会继续保持平稳健康的发展态势,但区域、项目以及企业间的分化会愈加明显。此外,受疫情影响,开发企业和购房者在产品品质、科技赋能、物业管理以及购房和生活理念等方面都发生了较大变化,未来这些认知的变化也会潜在影响市场的产品诉求和预期,相信济南市场未来会有更多优质的项目和产品呈现出来。

高定金茂府 藏峰旅游路

中国金茂执笔旅游路 匠呈府系大成之作

执笔城市运营 匠呈府系大成之作

中国金茂,中国高端人居的超级IP,所到之处无不革新着当地的人居水平。金茂府,作为中国金茂的高端住宅TOP级产品,历经十一载更迭,布局全国26城51府,每一座「府」系作品均是区域价值的塑造者和定义者,可以说,金茂府,刷新并引领着城市高端居住品质与全新生活方式,济南旅游路金茂府亦是如此。

择址旅游路重塑高端人居范本

“非核心城市不驻,非城市核心不筑”,是金茂的择址金律。

旅游路金茂府,择址千亿自贸区,创新产业集群,是区域经济发展的“心脏”,聚集了大批高精尖人群;玉岭山、围子山、玉皇山、蟠龙山次第铺展,刘公河、土河蜿蜒而过,优渥生态围合而成天然屏障,实现建筑和山水、人文和自然的无缝交融,重塑城市高端人居标准。

高定低密洋房 高阶精神归属

秉承对高阶人群的深度考虑,旅游路金茂府以1.8超低容积率,匠造8层低密洋房及17/18层科技大平层,配备八大奢装系统,百余项精工细节,为居者打造高配人生。

其中,建约165-230㎡的奢装大宅,实现最大约17.2m阔尺面宽,尽揽四时美景;中西双厨,让厨房变成有格调、有品位的家庭情感场所;最大约6.7m开间的社交客厅,是主人际会旧友新知的风云场;更大窗



什么样的作品,才担得起“城市封面”?
其所到之处的号召力和迅速点燃的城市效应,便是最好的佐证。
自广渠金茂府起笔,每到一处便掀起追崇的浪潮,吸引着城市领袖精英。如今,金茂府早已成为高阶圈层的代名词。



地比,让昼间生活的每一秒都能捕捉更多阳光;主卧星级套房,以大尺度空间匹配主人品位,少有的南向瞰景卫浴,清晨起床,迎着朝阳来一个日光浴,清爽洁净迎接新的一天。

12大绿金科技 焕新未来绿色人居

科技加持,悦享无界。在产品的科技创新打造方面,旅游路金茂府延续了“府”系的高标准,更结合济南本地生活环境与日常生活痛点的反复调研,对12大绿金科技系统进行“增配升级”,从“温度、湿度、空气、阳光、噪音、水”六个生命纬度出发,打造“舒适、舒适、舒氧、衡温、静谧”的健康人居。

冬天的暖气房间里,温度忽冷忽热,对家人的身体是一场大考验,稍不留神就会感冒,而在旅游路金茂府,舒适科技将会改变这种现状,地源热泵系统、毛细管网系统等多重科技系统,以温和辐射形式调节室内温度,营造夏季约24-26℃、冬季20-22℃舒适感受。

在旅游路金茂府,无论炎热的夏季还是干燥的冬季,都能为业主提供恒温恒湿的舒适居住环境。夏季采用双冷源除湿新风机组,去除空气中多余水分,控制室内湿度不大于70%;冬季采用纯水高压微雾高效加湿,使室内相对湿度不低于30%,重新构造室内微循环,实现全年温润。

旅游路金茂府以繁华都市为基,以优渥生态为背景,深刻考量建筑品质、生活方式,将建筑美学与城市脉络融会贯通,最终为时代呈现出了这份臻于完美的城市封面!

San-Sum 三盛 | 鲁中

三盛 | 璞悦湾 | 3th期

中心东区 王炸三房

首付9万^起 入住下一代城市住区

建面 112-128m² 主城王炸户型 火爆热销 |

8811 7777

济南市章丘区石河街与铁道北路交会处东行 | 亚洲十大豪宅缔造者·中国地产企业 45 强