



目前,济南东部的雪山片区已经高楼林立。

# 今年济南楼市供应超千万平,产品类型以刚需刚改为主 东部仍是主战场,“上新”多在6月后

文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 高茹 慕鹏 王皇

## 大体量新盘将集中在下半年面市

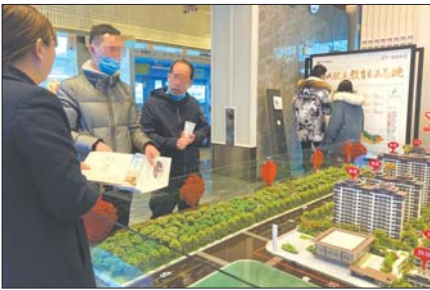
股市爱打新股,在买房者中,同样很多人也喜欢买新盘,因为新盘首开往往是项目最合适的手时机。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者调研发现,2021年济南主城五区预计将有近30个纯新住宅项目亮相入市,产品包括高层、小高层、洋房、叠拼、联排等,物业类型丰富。

整体看,新盘供应主要集中在东部,像新东站片区、唐冶片区、雪山片区以及CBD北的盛福片区,集中了今年一半的新项目,天桥区、槐荫区也有部分新盘待入市。

今年新盘仍将扎堆出现。雪山片区,在中新国际城、中新锦绣天地两个开发多年的大盘之外,又迎来万科和绿城两大拥有不少忠粉的开发商双双布局。总体量近百万平方米的万科雪山地块或将部分在今年7月面市,片区内绿城春来晓园项目今年也将迎来开盘,或有超20万平方米陆续面市。

新东站片区,龙湖天曜项目今年将有20万平的供应量,主打低密洋房社区,临近的碧桂园园墨B-3地块规划18F-22F小高、高层共12栋,规划户数920,加上已入市的海信翰墨府,该片区仍将迎来更加激烈的竞争。

老城区约10个新项目将在2021年入市。中海走出华山区域,在经十一路地块推出中海汇德里项目,远洋也将有经十一路B4地块项目。在天桥区,位于北园大街与凤凰山路交叉口往北的万科毛巾厂地块有望6月开



春节假期,济南的一些楼盘迎来看房客。

盘,规划10栋楼总计600多套房源,主打10至18层的洋房和小高层产品,户型面积从100㎡到150㎡不等。此外,该片区还有中海学仕里、鑫都·禧悦等多个新盘将入市。

今年,济南主城还将出现超大体量新盘。近百万平方米的万科雪山项目预计将成为新的“销量担当”。而之所以在房价稳定时重仓雪山片区,济南万科企业有限公司总经理肖劲接受齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访时说,“万科更希望开发各项配套相对较好的主城区地块。同时,雪山片区的配套也将大大升级,今年6月左右在南边将迎来60多万平方米的城市级的商业配套,为片区后续发展带来新的机遇。”

除了万科雪山项目外,远洋唐冶地块将有约88万平方米的体量,产品类型涵盖小高层、洋房、商墅和办公等。此外,在槐荫区医科大地块中建则将有总体量50万平方米的项目,有望下半年部分入市。

## 单价每平多在一万至一万五之间

在齐鲁晚报·齐鲁壹点记者统计到的近140个今年将新开或加推房源的项目中,

作为主要供应区域的历城区、天桥区、槐荫区三个区域的楼盘单价大多集中在10000元/㎡—15000元/㎡,孙村片区、郭董片区单价多在10000元/㎡,对刚需购房者比较“友好”。而市中区与历下区整体供应量较小,项目户型面积更大,单价也更高,多在20000元/㎡以上。长清区、章丘区2021年新推房源单价基本在8000元/㎡—10000元/㎡之间,户型以刚需小高层产品为主。

历城区作为供应大户,不仅贡献了较多的房源,也拥有最多产品类型,从高层、小高层,到洋房、叠墅、合院各种产品类型都有,而且在面积段上的丰富度也非常高,80㎡—140㎡的刚需刚改户型占比较大。此外,天桥区、槐荫区的供应面积也大多都在97㎡—120㎡,以刚需盘为主。

济南市房地产业协会副会长李刚在接受齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访时表示,现阶段济南房地产市场价格相对稳定,面积在100㎡—140㎡的成交量占总成交量的80%左右,所以整个市场是以刚需刚改群体为主,真正的高端改善所占比例非常少。

像孙村片区、唐冶片区、雪山片区甚至工业北路沿线整个片区基本上都是刚需刚改楼盘,主要是为了满足购房者的居住需求,也占了济南绝大部分的成交比例。但也不是说高端改善这部分产品就没有市场,拿CBD片区来说,因为看好CBD片区的发展,这个片区160㎡以上的大户型卖得很好,120㎡以下的反而卖得不好。此外,CBD片区的购房者也有一些投资需求在里面。

“此外,三道红线下,开发商想要更快地回笼资金,就必须对产品的户型定位更合理,快速交付、快速回款,所以刚需户型产品也是开发商最愿意选择的开发类型。”李刚说。

## 延伸阅读

## 全年房价或呈现温和回升态势

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明认为,济南楼市2021年商品住宅供应存量加上新增供应量,总体预计在1500万平方米—2000万平方米之间,纯新盘供应热点片区主要集中在雪山片区、孙村片区以及和谐广场周边等,同时这些片区内楼盘的竞争也将愈加激烈。另外,2021年全年楼市价格走势大概会呈现温和回升的态势。

对于2021年即将入市的纯新楼盘,中指研究院青岛分院研究主管郭晓锋认为,2020年上半年土地成交少,多集中在下半年成交,因此今年3—4月入市项目较少,年中和下半年供应量有望增加。2020年宅地供应区域集中在历城区,东部区域仍是今年新房“主战场”。与往年不同的是,随着万科毛巾厂项目、金科国棉四厂、河套庄地块、远洋南湖地块的入市,天桥区今年看点十足,片区竞争升级。

“近日,济南市人民政府印发的《关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》中提出要求,城镇新建民用建筑中绿色建筑占比要逐步达到100%,因此绿色建筑一定是大势所趋。意见提出到2022年济南新建建筑中装配式建筑占比不低于50%,被动式超低能耗建筑项目奖励3%容积率,未来济南楼市装配式建筑、被动式超低能耗建筑项目将逐渐增加。”郭晓锋说。

## 雨雪天气持续,明天全省最低气温仅-4℃

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 赵卓琪

从23日夜开始,山东省内部分地区迎来降雨或降雪天气,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者24日从山东省气象台了解到,淄博、青岛、潍坊等地迎来了牛年首场降雪。

据山东省气象台预报员介绍,受暖湿气流和冷空气共同影响,24日下午到25日白天,我省自西向东有一次明显雨雪天气过程,全省平均降水量15毫米左右。其中,菏泽、济宁、枣庄、日照和临沂南部有中雨局部大雨(15—25毫米,局部30毫米);聊城、济南、泰安、淄博、潍坊、青岛和临沂北部有小到中雨转雨夹雪或雪(5—20毫米)。其他地区有小雨转雨夹雪或雪(5毫米左右)。

25日,鲁东南地区天气阴有小雨,鲁中的东部和半岛南部地区天气阴有小雨雪转多云,其他地区天气阴转多云。东北

风,鲁东南和半岛地区4—5级阵风6级,其他地区3—4级。夜间最低气温:鲁西北的西部、鲁中山区和半岛内陆地区-2℃左右,其他地区1℃左右。26日,全省天气多云转晴。半岛地区北风转南风4—5级阵风6级,其他地区北风3—4级。夜间最低气温:鲁西北、鲁西南和鲁中地区-4℃左右,半岛沿海地区2℃左右,其他地区0℃左右。

一般情况下,春季是“十年九旱”,此次降水范围广、降水量较大,对农作物生长而言非常有利,可明显改善土壤墒情、降低森林火险等级等。

另外,记者了解到,近期,影响我国的冷空气较活跃,2月24至26日和2月27日至3月1日,中东部将出现两轮雨雪和降温过程。其中,2月24至26日,雨雪波及我国20多个省份,5省局地有大雪或暴雪,为牛年以来最大规模的雨雪天气;同时气温也将呈现多波动的状态。



声联知音

【全国连锁】助听器【听力康复】助听器

# 助听器

### “全国爱耳日”关心所有人的听力健康！

#### 助听器优惠选配中

(1. 特价机除外; 2. 活动时间至3月15日截止):

- 1、选配指定机型 **特价优惠**;
- 2、选配聆客系列 **保修期 4-5 年**;
- 3、双耳同时选配送 **60 粒** 进口电池;
- 4、选配前出示本报样,可最高抵 **300 元** 机款!

#### 四通道八频段隐形深耳道式助听器特价: 1480 元/台!

商械广审(文)第210621-00475号 商食药监械(准)字2016第2460075号



迷你舒适型助听器

**解放路店:** 济南市解放路与闵子骞路口东 50 米路北瑞声达助听器 (公交总公司西 60 米路对面蓝色门头) **电话: 0531-88154530**

**冻源大街店:** 济南市冻源大街与上新街路口西 80 米声联知音助听器 (路北饮虎池公交车站对面蓝色门头) **电话: 0531-82926883**

**中心医院店:** 济南市解放路济南中心医院南门斜对面正大时代广场一楼声联知音助听器 (中国银行东邻蓝色门头) **电话: 0531-88551833**

**章丘店:** 百脉泉广场对面唐人中心北门南 20 米 **电话: 83725266** **长清店:** 经十西路与宾谷街路口助听器 **电话: 87351038**

**商河店:** 商河人民医院东 100 米路南助听器 **电话: 84881488** **济阳店:** 檀福凤凰城中段瑞声达助听器 **电话: 81172572**