

# 请回答 2023 年终报道

都说2023年楼市是最难的一年,甚至难过了疫情三年。济南楼市的真实情况如何,可能对于多数普通人来说都是未知。为追溯楼市真相,我们采访了众多购房者、地产从业者和中介机构,通过不同人的经历,以及具体的成交数据,发掘今年楼市的起伏变化。(刘万新)



## 济南楼市前高中低后回稳 不少购房者表示,今年买房价格和利率都比较划算

文/片  
记者 刘万新 慕鹏 靳文博

### 房价和贷款利率处于低位 今年买房比较划算

今年春节后,王冰开始了买房之旅,先后看了济南东部不少新房和二手房,最后3月份在中建蔚蓝之城买了一套118平方米三室两厅两卫户型,单价14400多元,2024年9月交付。据了解,王冰在聊城老家有一套婚房,“一直在济南工作,去年把老家房子处理了,手里攒了一部分钱,趁着疫情后房价处于低位,紧急开启了看房模式”。

王冰表示,现在看来当时买的价格和贷款利率都很合适,“今年房贷利率比较低,不像前几年五六个点的时候,贷款120万房贷利率4.1%,每月月供5500元左右,如果前两年至少得6000元以上。”谈到后续楼盘房价走势,王冰告诉记者,买房为了自住,买了后也不怎么关注房价了,“置业顾问告诉我,除了一些顶层底层的特价房价格低,正常房子每平米15000元左右,涨跌幅不大,只能算小涨。”

和王冰不一样,李华选择了下半年在开发商促销时出手。十月底李华购买了位于姜家庄地铁站的保利公园上城,这是济南首个地铁上盖楼盘,“主要看重它的交通和区位,在历下能用2万元单价买到这样的房子,还是挺满意的。”

李华介绍到,自己从年初就一直考虑买房,开春以来楼市利好不断,但无奈资金准备不足,便一直拖到现在。“赶上了开发商促销,105平米的房源折后每平20000元左右,还是精装,对比过区域内其他楼盘,感觉挺合适。”交完首付后,尽管每个月需要还近5000元房贷,李女士还是觉得心里一块石头落了地。

也有购房者选择元旦前定房。开发商一般会为了冲刺年度任务,打出各种优惠举措,詹先生就是其中一位。近日,在雪山某楼盘现场,前来看房的詹先生告诉记者,由于公司搬迁至高新区,考虑通勤成本,决定在济南东部入手一套新房。

“这是第二次来,项目了解得差不多了。因为预算有限,120平米的户型很合适。”詹先生告诉记者,对于刚需购房者,房子早晚也得买,年底开发商冲任务,价格更合适。“我们刚签了意向合同,还说送冰箱、电视等成交礼,2023年也算了件大事。”他表示,对于购房者来说,实实在在的优惠才是硬道理,希望明年济南楼市更加健康理性。



一二季度后楼市平稳回落。

近日,继六大国有银行调整存款挂牌利率及各项存款产品利率调整后,多家股份制银行12月25日起,也对人民币存款挂牌利率进行了下调。业内人士表示,这为银行进一步让利实体、下调贷款利率,包括房贷利率拓展了空间。

今年伊始,济南提升多孩家庭公积金额度,发放5000万置业消费券、首套房“认房不认贷”、全域取消限购、支持公积金交首付等系列稳楼市政策出台,楼市政策持续向好。在诸多政策加持下,不少购房者表示,今年买房处于历史友好期。

运行呈现平稳回落状态,济南市房地产业协会公布的数据显示,2023年1-11月济南商品住宅销售约6.24万套,面积836.34万平米;而从12月的住宅网签数据看,大概率网签三四千套。而2022年济南商品住宅销售7.31万套,面积977.92万平米;2023年住宅销售相比2022年预计出现小幅下滑。

一位十多年的地产从业者表示,今年济南新房市场比较难做,一是没有足够的新项目入市,老项目清盘后没有后续地块开发;二是购房者越来越谨慎,基本在区位选择时就判定了自己想要的楼盘,如果觉得价格不合适,会直接转战下一个区域。

伴随整体销售下滑,市场分化也越来越明显。“作为东部改善盘代表,银丰玖玺城很早就完成了全年任务,年底也没有冲刺优惠。”项目营销顾问刘信访表示,

不大,但市场很火热。“购房需求在今年一二季度基本释放完毕,三四季度没有再现年初行情。”他认为,从近两年购房者心态来看,改善购房者也不是“有车就上”,在价格坚挺的情况下,如果产品力、地段、配套等优势不明显,也是不会轻易出手。

同样位于济南东部的两个改善楼盘销售数据也不错。作为营销总监,刘丹表示今年改善市场给力,“一个是精装现房大平层,以四房为主;另一个是叠拼加大平层,也是四房。相比去年市场,今年明显好很多,每个楼盘成交都在120套以上,两个楼盘总成交额13亿元左右。”

“二三月市场是最好的,七八月市场回落,回款压力大,年底这一阵算比较平稳。”谈到2023年济南楼市,她表示改善盘市场一直平稳,并且有小幅上涨。

除了部分改善盘表现显眼外,济南部分现房、准现房楼盘销售数据也不错。海信九麓府渠道人员孙伟告诉记者,相比疫情三年的低到访低成交,今年项目全年成交400套左右。孙伟表示,楼盘是现房而且价格低,毛坯房10000-11000元/平米,精装房10500-11500元/平米,“在西部、西北部买房选我们项目的比较多,今年自己也已经卖了30余套,这在去年不敢想”。

位于东部的春来晓园,也主打准现房。绿城中国济南片区策划负责人李景超表示,目前绿城在济南主力销售项目有3个,以春来晓园为例,项目单价14500-17000元,今年卖了近1000套,“今年春来晓园一期7月交付,所在地块房源2.3月销售非常抢手,目前已销售完毕,业主对前期交付也比较认可”。

“今年政府的一揽子利好政策,整体提振了市场信心,一定程度上助力了销售。以2月为例,春

来晓园两周卖出200套,很大原因是政府的5000万元消费券加持。其实每出台一项利好政策,不管是从看房还是成交,都有一定反应。”李景超告诉记者。

### 中介表示二手房市场惨淡 现实是网签量逼近新房

与新房销售相比,不少从业者表示二手房销售体验感更差。冬至当晚7点,济南德佑绿城百合花园店孙发斌刚带客看房完毕,作为15年的从业者,这种披星戴月的工作方式已经是家常便饭。“下半年有带看就很不错,上半年楼市小阳春一直持续到5月,那段时间非常忙,无论是新房还是二手房成交速度都挺快,但过了年中就闲下来了。”

“今年的房地产行情是我从业十多年来感觉最冷的一年,店里十几个同事,已经有一半转行去做别的工作了。新房方面,一个月能成交两套,大家就觉得很满意。二手房市场比新房还惨淡,一套二手房两三个月成交出去就算流速很快。”

与孙发斌感受不一样的是,今年济南二手房成交数据还不错。贝壳二手房交易中心负责人张海豹表示,今年济南贝壳二手房成交数据和往年差距不大,不过呈现出前高中低后回稳的状态,“二月是二手房成交高峰,月成交在2000套左右,主要是开年后购房需求的集中释放,随后市场逐步回落,七月市场成交达到了全年最低谷,月成交量在800套左右,随后慢慢抬升,目前月成交在1000套左右”。

张海豹表示,下半年二手房成交数据比较平稳,主要是多项政策左右的结果,“毕竟购房需求一直存在,买房利率的调整,购房政策的陆续出台,刺激了一些潜在需求,有助于购房者加速出手”。

和济南贝壳的数据比较吻合的是,相关数据显示,今年济南前11个月二手房住宅网签5.63万套,共计584万平方米,整体变现不错,而新房网签6.24万套,从成交数据看,济南二手房成交量正在迎头赶上新房。

谈到为何二手房成交数据不错,但是从业者感受很差时,一位业内人士表示,主要是多元素造成的,“一方面是二手房挂牌量大幅增加,目前济南贝壳的二手房挂牌量已经72000多套,房源数量庞大,出现了供需失衡状态,大量房源无人问津,即使中介推荐也很难成交;其次是二手房市场不好,购房者价格预期一降再降,和卖方人预期差距大,这种情况下成交难度加大,从业者体验感很差。”



购房者参观样板间。

### 一二季度后楼市平稳回落 部分改善和现房抢眼

济南楼市对于今年购房者来说比较友好,尤其是对刚需购房者。今年济南市房地产市场整体

目前主要推五期和六期产品,面积从105-300平方米不等,价格一直很稳定。

“市场最好的时候是二三月,周末到访最多突破200组,元宵节当天很晚还不断有客户签约。”刘信访回忆,那段时间案场优惠并