

上半年楼市趋稳

## 刚需购房无需“恐慌”



东部一楼盘项目签约现场紧张有序进行。

整个上半年,济南楼市供应刚需支撑,总体比例高达90%。在“以价换量”营销策略下,上半年成交数据可观,部分楼盘现“涨价”苗头并酝酿新一轮涨价。业内人士表示,受调控政策及地价影响,谈价格反弹为时尚早。

## 供应结构刚需主场

2月份,在济南第一波降价潮来临之时,刘先生便开始寻求二套房居所。“我这套92平米房子住了有15年之余,一直寻思着换套面积大点的成熟社区的房子。2月份济南现6350元/平米起的住宅产品,价格较往年有了大幅度的降低,在得知消息当天便和家人去看房,无奈多是两室户型,不过从价格来看,个人感觉很是合理。”

刘先生表示,3月份在济南北部更是出现了5000多元的住宅产品,紧接着济南几个成熟大盘也相继推出低价、特价房源。他坦言,这一波优惠潮加快了他二套房的下单速度,“有时一天看3个楼盘,价格优惠额度都让人动心,只可惜针对改善型客群的房源甚少。”刘先生说道。

记者调查了解到,在上半年以绿地国际花都、绿地梵尔赛公馆、中海国际社区、天鸿万象新天、鲁能领秀城等为主的成交主力军中,基本都是针对刚需客群推出的两房小三室产品。整体市场刚需主导,实行以价换量。6月30日,明湖白鹭

郡以6480元/平米起的价格吸引千人抢购,外海·中央花园推出的80-105平米户型也迎来数百名置业者选房,在上半年的最后一天,楼市刚需产品撑起大旗。

3月份,中海奥龙观邸世家组团推出165平米、195平米产品,以8000-8500元/平米的优惠价格为改善型产品市场注入一股活力,一度引爆市场;6月30日,中海国际社区推出90-200平米尚湖央邸新品,销售达3.2亿。除此,整个上半年低价大户型产品在市面上鲜见。

“上半年中,65万元左右成交房源价格每周比例在41%-42%左右,有时高达50%,这种情况持续有半年时间。此外还有部分一步到位的刚需客群和少部分改善型客群,整个比例能达到90%,刚需市场占绝对主导地位。”山东财经大学山东省房地产业研究中心副主任孙大海告诉记者。

## 价格反弹为时尚早

整个上半年,济南大大小小的楼盘都加入到“价格战”行列,一些楼盘的优惠力度更是逼近成本,由此带动了成交量的一路高涨,在“回暖”声中“涨价”苗头也开始呈现。价格是否会快速反弹?此时此刻是否就是置业良机?不少购房者又开始呈现购房“纠结”心理。

王小姐在6月30日购置中建·凤栖第一套87平米的房源,“这次我购买的价格比两周前每平米高了200

元左右,而且因前期没有缴纳意向金,只能选择17层以上的户型。”记者的朋友小张更是多次提醒记者帮忙留意市场动态,要赶在楼盘项目涨价形成“气候”前下单。

记者调查了解到,近期特别是6月份,中海国际社区、海信慧园、外海·中央花园等楼盘都较前期有了一定程度的涨幅,每平米涨价在200-600元左右。中国指数研究院发布的数据也显示,6月全国100个城市新建住宅平均价格为8688元/平方米,环比5月上涨0.05%,结束自2011年9月以来的连续9个月环比下跌态势。

楼市价格的“止跌微涨”被不少业内人士视为楼市博弈进入新阶段的重要信号,市场上再一次出现楼市步入“拐点”的声音。记者采访济南几大知名房企有关营销负责人,他们坦言近期会根据市场情况适度调价,不排除有涨价可能,个别楼盘已经开始酝酿新一轮的涨价。

楼盘涨价苗头一定程度上促进了“恐慌性刚性需求客群”的入市,对于房价涨跌的声音开始渐起。“国家宏观调控政策不放开,那么开发商就不能出现大幅度涨价;2009年、2010年拿地的开发企业如今都已经进入到销售环节,当时的地价也决定了开发商不可能大幅降价。总体而言,济南楼市比较健康,不需要恐慌,下半年的房价会继续上半年趋稳格局。”孙大海表示。

(楼市记者 陈晓翠)

楼面均价每平米1950元

## 上半年楼面均价降了830元

根据济南市招拍挂对外公布的数据,今年上半年济南市土地成交(4块特殊用地除外)3158060平方米,同比增长一倍多,可建商品房8733753.59平方米。楼面地价均价为1950元/平米,同比降了830元。

而土地市场一改往年溢价成交局面,除一幅土地溢价成交外,其余全部底价成交。一些往年活跃于土地市场的民企,则几乎销声匿迹,土地市场被一些全国前十的房企和本土品牌国企所控制。

成交土地近316万平米  
可建商品房873万余平米

从济南市招拍挂对外公布的数据来看,截至6月底济南市通过招拍挂成交的土地面积为3158060平方米,包含了53幅土地,按照规定的容积率,可建商品房8733753.59平方米。

而去年上半年,济南市通过招拍挂成交43幅土地,面积为1472435平方米,按照规定的容积率,可建商品房3640242.15平方米。

同比去年上半年,今年上半年土地成交幅数为去年同期的123%,而土地成交面积则为去年同期的214%,可建商品房面积为去年同期的240%。

楼面均价每平米1950元  
同比去年降830元

从成交情况来看,今年上半年每亩的土地成交均价为415万元,楼

面均价为1950元/平米。而去年上半年,每亩土地成交均价为566万元,楼面均价为2780元/平米。

与去年同期比较,每亩土地的成交价格仅为去年价格7成多一些,而楼面地价也仅为去年的7成左右,每平米下降了830元。

地块几乎全部底价成交  
仅36号地块溢价1.65亿

从上半年的土地成交情况来看,除了第36号土地溢价成交外,其它52幅土地全部底价成交,而去年上半年同期,不少土地都是高价成交。

一位业内人士分析,想来房地产市场与土地市场的温度有关,随着今年上半年住宅市场4个月持续回暖,今年下半年土地市场有望重新回到溢价时代。

核心房企活跃土地市场  
中小房企风光不再

从整体土地成交来看,土地市场核心房企比较活跃,尤其是一些全国前十的公司和本土的国有企业,这包含了绿地集团、恒大地产、华润置地、保利置业等全国前十的公司,还有济南的四大投资公司和莱钢、重汽等品牌国有企业。而与此同时,往年一些活跃于济南市场的中小房地产公司,今年上半年则在土地市场上风光不再。

(楼市记者 刘万新)

摄影大赛精彩继续

## 本周相约名士豪庭、领秀城

据了解,“镜头里的济南——我的城市·我的家”摄影大家如火如荼地进行,在结束首站蓝石·大溪地和次站重汽·翡翠东郡的热拍后,本周活动将更加丰富多彩。记者从大赛组委会了解到,本周摄影大赛将首次连续两天(周五、周六)进行集体拍摄,分别相约南益·名士豪庭和鲁能·领秀城,摄影达人 and 出镜达人们可以尽情享受畅享拍摄带来的乐趣。

## 周五摄影篇——

## 南益·名士豪庭

据了解,名士豪庭作为摄影活动拍摄地在大赛启动之初就已确定,开发商非常希望摄影团来拍摄,但是由于项目二期景观,特别是水景一直没有通水,难以将震撼的视觉效果呈现给摄影达人,所以活动一直延期至今。如今再加上名士豪庭原本就非常优美的景观,此站拍摄活动足以让人充满期待。

南益·名士豪庭项目推广部

经理张燕告诉记者,名士豪庭整体景观设计遵循“人与环境和谐共存”的设计准则,延续了“山水泉城,双龙戏珠”的设计主题,古代典雅与当代建筑理念和审美标准有效融合的建筑风格一定能够给摄影达人们足够的拍摄题材。

“作为鲁能·领秀城重要景观——漫山香墅,这是最能代表我们的建筑水平和设计理念的景观,各位摄影达人一定要好好拍摄一下。”在得知本周六摄影大赛将去拍摄的时候,领秀城项目负责人张经理情不自禁地向记者推荐起来社区的美丽景点,“漫山香墅建于三山环绕之间,西班牙风格别墅依托地势,建于遍植如生长于安阳的玉兰、大兴安岭的丛生白桦,通常被奉为上宾的名贵大银杏、贵为松中“皇后”的白皮松等近百种珍稀树木的园林中,乔灌木有机搭配,形成了丰富的层次空间,拍摄效果更加不错。”

## 周六摄影篇——

## 鲁能·领秀城

鲁能·领秀城位于舜耕路南首,三面环山,占据南部生态保护

区的优越资源,优美的自然环境更是让社区建筑仿佛置身于美景公园之中,社区建筑更加人性化,景观更加生态化,其拍摄素材之丰富更是值得摄影达人们细细“品尝”。

“作为鲁能·领秀城重要景观——漫山香墅,这是最能代表我们的建筑水平和设计理念的景观,各位摄影达人一定要好好拍摄一下。”在得知本周六摄影大赛将去拍摄的时候,领秀城项目负责人张经理情不自禁地向记者推荐起来社区的美丽景点,“漫山香墅建于三山环绕之间,西班牙风格别墅依托地势,建于遍植如生长于安阳的玉兰、大兴安岭的丛生白桦,通常被奉为上宾的名贵大银杏、贵为松中“皇后”的白皮松等近百种珍稀树木的园林中,乔灌木有机搭配,形成了丰富的层次空间,拍摄效果更加不错。”

摄影达人、出镜达人

继续火热招募

随着摄影大赛如火如荼地进行,摄影达人、出镜达人的队伍也在不断壮大。据主办方介绍,截至目前为止,摄影达人累计报名人数已达110余人,出镜达人也已增至10余人,并且报名人数仍在持续增加。如果你喜欢摄影,喜欢与众多摄影高手切磋交流,那就快拿起相机加入我们的摄影达人队伍吧;如果你喜欢拍摄或者被拍,那就快来加入我们的出镜达人的队伍吧,众多摄影高手将为你刻录属于你的美丽瞬间。

新浪官方微博:“镜头里的济南”;

投稿邮箱:qiluloushi2012@163.com;

官方网站:选房网(<http://www.xfun001.com>);

QQ交流群:202196257;

报名电话:0531-85196030、

85196382、85196176、85196595。

(楼市实习记者 田晓涛)

