



# 刚需唱主角 房价很稳定

## 刚需是市场购买主力

根据世联高月报统计数据,2012年1月-10月,济南住宅供应量达99356套,其中新增供应22908套,整体供应面积1139万平米,新增供应面积251.7万平米;在成交方面,1月-10月共成交住宅26812套,面积达296万平米。

从供应与成交区域来看,济南东、西两部是主力,西部在成交占比上略胜一筹。从4月份开始,受西客站片区大盘开发影响,西部供应、成交连续数月占到济南整体市场的3成左右。进入9月、10月,在低价入市项目的带动下,西部区域成交占

到市场总成交的半数之多;而东部因住宅、写字楼等物业类型的相对成熟,供应与成交均呈较为平稳态势,总量占到整体市场3成以上;北部、南部与中部供应持续减少,统计显示,下半年以来三区域成交总体量仅在2成左右。

记者调查了解到,以恒大雅苑、绿地爱丽舍公馆、银丰唐郡、中海国际社区、鲁能领秀城、力高国际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。“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。进入下半年,特别是“金九银十”传统销售旺季,恒大雅苑、绿地爱丽舍公馆两大刚需楼盘全面放量,以低价优势促成成交,在十月的最后三天,房源成交过千套。进入11月东部大盘银丰唐郡首次亮相,以88-142平米刚需户型引爆楼市,劲销3亿。

## 房源价格先抑后扬

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。近日,国家统计局10月70个大中城市房价指数也出炉,在山东省纳入统计的4个城市中,济南10月份房价继续环比上涨0.1%,自6月企稳后,已连续4个月环比上涨。

楼市价格“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,济南近几个月开盘项目中出现

了排队现象,一些“恐慌性需求客群”的入市一定程度上也加大了房价“拐点”的声音。“国家宏观调控政策不放开,房价就不会出现大幅涨价可能;2009年、2010年拿地的开发企业如今都已进入到销售环节,当时的地价也决定了开发商不可能大幅降价。总体而言,济南楼市房价会延续上半年趋稳格局。”业内一地产人士说到。他还表示,加快消化库存冲击年底销售任务是目前多数房企的当务之急,大范围的提高房价难以实现。

(楼市记者 陈晓翠)

## 省城精品住宅推荐(部分)

区位	项目名称	主力户型(平米)	价格(元/平米)	优惠活动
东部	恒大帝景	174-720	13800起	送3000元/平米奢装
	保利海德公馆	90-130	现场咨询	11号楼加推可享6万抵10万优惠
	恒大城	96、108	6800-7300	本周成交92折
	中铁逸都国际	85-240	均价7800	特价房
	黄金·山水郡	91-191	待定	优惠权预约登记优惠: 两室享5万抵7万优惠; 三室享5万抵8万优惠; 四室享5万抵9万优惠。
	重汽翡翠东郡	85-111	均价3700	3000抵35000,限时团购
	中国诺贝尔城	90-160	均价5300	1万抵2万,一次性付款98折
	祥泰新河湾	80-115	6300-6500	1万抵3万
	银丰·唐郡	88-142	均价5800	交3万抵4万,人会优惠2000元/套,免三年物业费
	济南·鲁商凤凰城	88-160	4980起	加入置业协会会员享受2万抵3万优惠
	尚品燕园	58、78、92、109	6577起	认筹2万享开盘95折
	大城小院	82、97、131	8300起	认筹3万抵5万
	力高国际	89-140	均价7500	一次性98,按揭99
	舜奥华府	110、140、170	7988起	优惠暂无
	万科天泰金城国际	85-115	价格暂无	优惠暂无
西部	万豪国际	70-150	18000左右(一户一价)	优惠30%,当日订房2万抵5万,一次性付款优惠4%,贷款优惠1%。
	海信慧园	90、108、129	7800	一次性付款优惠200元/平米,商业贷款优惠200元/平米
	恒生伴山	87-143	6850起	限时97折
	齐鲁润桥	110-167	5800	每周5套特价房,最低85折
	百善御园华府	107-143	均价7500	每天推出两套特价房
	九英里甄苑	155、190、224	14500	最低96折
	波斐历景	80、140-190	12000	11月24日-12月9日准现房限量发售,仅限20套,9999元/㎡起,凡在此期间购房并按时缴纳首付款满60%,即享500元/㎡优惠
	凯旋新城·嘉苑	80-95	8000-9000	一次性付款总房款优惠20000元,按揭付款总房款优惠5000元
	鲁商·常春藤	63-136	4400起	1万抵2万;一次性付款每平米优惠100元;按揭付款每平米优惠50元
	恒大雅苑	95、115、132	6000起精装	周末特价房
南部	阳光100	71-108	均价8300	3万抵6万,每平米再减400元
	名泉春晓	72、85-178	8500-9000	优惠具体咨询营销中心
	恒大绿洲	99、101、136	首付6万起	一次性付款97折,按揭98折
	安泰诚品	80-120	6789起	认筹最高5万元
	绿地爱丽舍公馆	92-130	均价6400	一次性98按揭99
	中海国际社区	85-195	7000-8000	A5地块享受3000抵20000优惠, E3地块享受3000抵20000优惠
	鲁能领秀城	88-129	8500-9000	认购99折,签约有意外惊喜
北部	华润中央公园	90、110、140	约7200-8800	详情咨询现场
	映月清水湾	95、135	均价9600	一次性98折按揭99折
	重汽翡翠外滩	90-140	均价8000	5万抵10万
	重汽翡翠清河	120	均价8500	购房立减5万
	鑫苑名家	58-270	7900起	暖冬计划,限量特价房

**数据显示,1-10月济南住宅成交26812套,面积达296万平米,以刚需盘为主导的东、西两极占到整体市场成交的8成左右。在房价方面,自6月份开始结束下跌趋势,连续4个月微有上扬。业内人士表示,刚需仍是市场主流,房价微涨难以改变企稳格局。**



摄影/张振华