

刚需主导、房价稳定、土地高温

2012济南楼市整体向好

楼市持续的调控使得2012年房地产市场成为刚需主导的市场,整个年度刚需楼盘和刚改型楼盘撑起大局,以刚需产品为主要房源的楼盘热销都真实地验证了这一点。成交量的年度变化相应带动房价起伏,上半年与下半年房价两两呼应,先抑后扬;在土地市场方面供需两旺,房企现集中开发格局。

住宅>>

刚需主导 改善抬头

受楼市调控及限购、限贷政策影响,刚需楼盘成为2012年省城楼市市场主导。以恒大、绿地、中海、鲁能、重汽、天鸿、北大资源、银丰等为代表的年度热销楼盘中,基本都是针对刚需客群推出的两室或三室产品。

“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,以低价优势促成交,在十月的最后三天,房源成交过千套。

在刚需楼盘唱主角之余,改善型需求在下半年时段表现强劲。9月底,位于奥

体西路中国铁建·国际城首次开盘,推出房源264套,均价在9100-9700元/平米之间,销售224套,去化率达85%,其中140-170平米大户型房源全部售罄。11月初,位于章丘的碧桂园凤凰城首次开盘,当日销售近六个亿,在别墅市场相对低迷的情况下,创造了傲人的业绩;11月25日,华润·中央公园首次开盘,90-160平米户型吸引2000余人到访,当日成交近600套,销售金额超过6亿;位于文化东路的恒大帝景项目12月2日首次开盘也取得喜人成绩,174-720平米豪宅引来众多购房者追捧,显示出了极高的市场热度。

房价>>

V形结构 先抑后扬

系列楼市政策的后续影响让今年整个上半年以消化库存为主,“以价换量”成为市场的鲜明特点。在经历了1月份119套住宅的惨淡成交后,2月开发商纷纷采取降价措施,市场上大量库存以“特价房、一口价”形



省城一楼盘开盘现场

式推出,济南楼市迎来第一波“降价潮”,不少楼盘降价幅度甚至在1000-2000元/平米之间;新入市项目也实行“低开高走”路线以带动销量,“五、六”字头价格房源浮出水面。

在大幅的优惠吸引下,刚需入市拉动成交出现反弹;3-5月,市场由“刚需低价”向“全面降价”演变,市场成交量增加明显,库存压力缓解;6月是今年市场复苏反弹的爆发点,也是数月市场形势不断好转的积累,市场成交出现全面回暖,出现量价齐升格局。记者调查了解到,中海国际社区、海信慧园、外海·中央花园等楼盘率先反弹,价格较前期有了一定

程度的涨幅,每平方米涨价在200-600元左右。

一直到11月份,济南楼市出现连续5个月成交攀升,部分楼盘也根据市场大好形势相应提价。记者调查了解到,下半年,在新入市楼盘或者既有在售楼盘的加推中,产品定价均有提高,位于东部奥体片区的一楼盘项目,以高端产品入市,将价格拉升至与周边项目有近千元每平米的差距,开盘几近售罄。“接下来项目会进行三次加推,每平方米价格涨幅在300元左右,客户接受度挺高。”西部一楼盘置业顾问告诉记者。

“上半年为消化库存多以价换量,下半年随着成交量的回升,楼盘项目多根据自身销

售情况调整价格策略,有些房企已提前完成年度销售任务,涨幅价格变得理所当然。”业内一人士说道。同时他表示,随着改善型需求的相继入市,购房者更加注重楼盘配套与社区内外环境,价格已不是买房考量的首要因素。

土地>>

供需两旺 集中开发

根据济南市国土资源局统计数据显示,截止到12月6日,济南市共出让土地143宗,成交106宗,整体市场呈现供需两旺态势。

在今年的土地供应与成交中,济南西客站片区尤为活跃,成为开发热点。有数据显示,在前三季度

中,济南土地市场共成交87宗土地,其中西客站片区共41块,占了总成交量的47%。11月份,济南市国土资源局出让18宗土地,其中12块位于西客站片区,比例高达近七成。在西客站成交的土地中,恒大、绿地、中建最先抢滩,11月底金科地产加入,一举签下6幅土地,西客站土地热度彰显无遗。

除了西客站,位于高新区的化纤厂地块也成为今年土地市场的一匹“黑马”,将保利、万科、莱钢等房企招至麾下。4月18日,莱钢以5.4亿元拿下化纤厂107亩黄金地块,建筑面积达176155平米;6月22日,化纤厂B-2地块被保利地产以12.1亿元摘得,约合168.6亩,折合每亩地均价为718万元;12月3日,化纤厂土地再次引来万科、保利、中海等房企前来角逐,最终经过28轮竞价,该宗土地被济南万科房地产开发有限公司以15.8亿元拿下,这也是万科通过招拍挂方式在济南拿下的首块土地。记者了解到,该地块面积为191417.9平米,约合287.12亩,万科拿下该地块之后,约合每亩550.29万元。

“下半年以来济南房地产市场成交一直不错,对企业拿地有激发作用,同时也有房企开发的单一项目进入销售收尾阶段,拿地开发成为必然程序。”以内一人士表示。(楼市记者 陈晓翠)

济南住宅市场这一年

根据世联怡高济南房地产市场月报统计数据显示,2012年住宅市场月度供应、成交信息显示如下:

一月

2012年1月,济南住宅市场供应总量为7921套,同比上升37.1%,环比下降8.6%,无新增供应量;成交量为119套,同比减少2442套,环比下降84.1%。

作为传统淡季,1月开发商推盘热情不高,因春节和季节性因素,以及房地产调控政策持续影响等多种原因叠加,市场成交持续低迷,跌至近年来的最低值。

二月

2012年2月,济南市场住宅供应总量为8806套,同比增加96.2%,环比增加4.5%;成交量为1767套,同比上升63.8%,环比增加1649套。

随着销售季节的到来,市场出现少量新增供应,而整体供应仍旧高位运行,开发商为去库存、回资金,纷纷采取降价促销措施,在大幅度的优惠吸引下,刚需入市拉动成交量出现反弹,市场成交价格由低价刚需盘热销的带动下,出现明显的下行趋势。

三月

2012年3月,济南住宅市场供应总量为9033套,同比增加72%,环比增加0.3%;成交量为2380套,同比上升88.6%,环比上升35.3%。

3月份,市场由“刚需低价”向“全面降价”演变,房源库存消化速度明显加快,市场成交量同比、环比增长显著。在这一过程中,各档次产品受降价刺激成交的影响,市场成交均价反而有所上升。

四月

2012年4月,济南住宅市场供应总量为10056套,同比增加65.4,环比下降1.9%;成交量为2866套,同比增加65.4%,环比上升23.7%。

4月住宅市场新增供应量和成交量齐升,说明住宅市场价格在合理区间范围内,逐步进入平稳回升的通道,“以价换量”进入深层发展阶段。

五月

2012年5月,济南住宅市场总供应量为8926套,同比增加0.8%,环比减少11.7%;成交量为2617套,同比下降25.8%,环比下降8.7%。

5月住宅市场成交量依然延续复苏的态势,开发商依然秉持“以价换量”的策略积极去库存,推新货,成交环比虽小幅下滑,但整体依然保持高位,随着市场信心的逐渐恢复,未来将有更多种类的需求进入市场。

六月

2012年6月,济南住宅市场总供应量为9496套,同比增加2.1%,环比增加4.7%;成交量为3289套,同比增加29.6%,环比增加25.7%。

由于之前数月市场形势不断好转的积累,市场存量明显减少,开发商对于未来市场的信心逐渐建立起来,纷纷加推,加之存贷款基准利率下调等信贷条件实际放松等利好因素的刺激下,6月住宅市场供应成交均出现全面回暖。

七月

2012年7月,济南住宅市场供应总量为8818套,同比减少5.3%,环比减少6.4%;成交量为2970套,同比增加11.3%,环比减少11.9%。

在近几个月市场成交持续上扬的背景下,开发商推盘热情高涨,仍保持较高的新增供应。而利率的两度下调,降低了购房成本,也刺激了购房者的购买意愿,成交相较于上月虽有小幅下滑,仍保持高位,呈现出“淡季不淡”的市场景象。

八月

2012年8月,济南住宅市场供应总量为8979套,同比减少2.9%,环比减少1%;成交量为3356套,同比增加46.6%,环比增加18.9%。

8月份,市场依旧保持较高的新增供应,住宅成交环比大幅上涨,数个新项目入市热销成为本月成交量走高的重要推手,供需双方观望态度开始扭转,市场虽然成交量在持续回升,但住宅价格依旧保持稳定。

九月

2012年9月,济南住宅市场供应总量为10576套,同比减少3.2%,环比增加17.8%;成交量为4129套,同比增加74.4%,环比增加23.6%。

9月济南住宅市场“金九”成色十足,处于供销两旺的局面,大量面向刚需需求的低总价新房入市,赢得刚需置业者的青睐,成交创2012年以来新高。

十月

2012年10月,济南住宅市场供应总量为9925套,同比减少14.2%,环比减少6.2%;成交量为3582套,同比增加88.1%,环比减少10.6%。

济南楼市在“银十”仍保持较高的市场热度,新增供应较“金九”虽有所下降,但总量仍维持较高水平。低总价房源的不断推出,持续刺激着刚性需求的释放,支持着市场走量。

十一月

2012年11月,济南市场供应总量为10974套,同比减少1.4%,环比增加9.6%;成交量为4364套,同比增加3627套,环比增加22%。

2012年11月,济南住宅市场成交调控以来新高,为近五年来成交量次高(仅次于2009年5月4719套),呈现出“量升价稳”的态势。明年楼市的不确定性,使得众多开发企业保持较高的推盘力度,刚需和刚改产品依靠价格政策保持着快速走量。

十二月

据每日网签数据统计显示,截至12月22日为止,济南住宅市场成交已达3811套,预计12月份,济南住宅市场仍将维持高位态势。

随着2012年步入倒计时阶段,开发商冲关节点也随之到来,不少房企出于回笼资金、冲刺销售业绩的需要,纷纷开始发力,加快推盘节奏,抢滩岁末楼市,楼市“暖冬”态势尽显。