

二十多个纯新盘相继入市

2013济楼市供应直逼700万平

记者调查了解到,2013年省城有近二十个纯新楼盘入市,带来近110万平方米的楼市供应量;其它既有在售楼盘新增供应也近480万平米;据世联怡高检测的2012年底济南住宅库存将近103万平米;全新盘供应量、2012住宅存量房源以及在售楼盘加推供应或将使得2013年的楼市全年供应逼近700万平米。

20多个新盘入市
楼市供应仍处高位

据世联怡高统计数据显示,2012年济南市居住和商服用地供应112宗,成交107宗,成交土地面积579.33万平米,成交建筑面积1762.41万平米,同比增加11.3%和26%。全年供应土地除一宗撤牌、三宗流拍外,其余土地全部成交,成交率达97.6%。

土地市场大热让2013年楼市新增供应或将再创新高。记者调查了解到,在2012年拿地的房企普遍在2013年有实体动作,一批全新楼盘将会相继入市。万科城、保利华庭、凯旋公馆、鲁能奥林匹克城、融汇爱都、北大时代、重汽莱蒙湖、名辉豪庭、冠华历山吉第、城市主人、帝华国际广场、华创·观礼中心、凤凰大厦、西元大厦等二十余纯新盘汇集110万平米的供应量,在2013年集体释放。

除纯新盘外,今年济南既有在售楼盘的新增供应将在480万平米左右,呈现明显区域化特点,2012年呼声最高的西客站片区与化纤厂片区将成新增供应大头。“今年,化纤厂周边两公里辐射范围内预计有150多万平米的住宅供应量,汇聚了万科、保利、莱钢、东拓、绿城、北大资源、力高等众多房企,区域竞争态势明显。”东部一楼盘营销负责人表示。除化纤厂地块,东部住宅潜在体量约在250万平米;而在西客站片区,单绿地、恒大、中建三家房企就有109.5万平米的供应量;南部除了中海国际社区和鲁能领秀城,华润中央公园成为新的供应主力;北部在重汽翡翠清河、重汽翡翠外滩、鑫苑名家既有项目的基础上,北大时代、名辉豪庭、冠华历山吉第等新楼盘预计有81.5万平米的

释放。

“2013年的楼市供应仍处绝对高位,下半年将迎来一个集中的供应与放量期,房企仍需快速跑量。”业内一专业人士表示。据悉,各大房企在今年都不同程度的上调销售指标,部分企业对今年销售表示看好。

产品供应结构合理
写字楼或创新高

整个2013年新增楼市供应量中,住宅依然占绝大比例,涵盖高层、小高层、洋房、别墅等产品类别。高层、小高层的主力户型集中为90-180平米的两室、四室产品,为刚需客群与改善型客群提供多样住宅选择。别墅产品主要有中海国际社区、鲁能领秀城、国华印象、黄金·山水郡、银丰·唐郡、重汽莱蒙湖、恒大金碧天下、碧桂园凤凰城、蓝石大溪地、原山九号等楼盘集中供应亮相。

写字楼在2013年的市场供应量进入快速增长期。据悉,绿地中心将供应5.5万平米的办公体量;绿地中央广场达到11万平米;祥泰广场也有10万平米左右的供应量;世茂国际广场、华强广场、鲁能国际城继续加推,龙奥天街、凤凰大厦、西元大厦、帝华国际广场、华创·观礼中心等纯新写字楼产品也会在2013年入市。据统计,全年预计有8个新项目入市,在售项目中有超过10个加推房源,新增供应将超70万平米,较2012年39.84万平米的供应量增加75%,或创历史新高。

从供应区域来看,受产业集群影响,东部依然是写字楼市场的主要聚集地,预计占到整个供应的六成左右;西部以绿地中央广场为主力;中部主要依托于绿地中心和世茂国际广场;祥泰广场是南部少有的写字楼产品;北部目前则出现

市场空白。

热点片区名企云集
区域“争夺战”是今年看点

从2012年济南土地市场的供应与成交来看,东部与西部分别占到整个供应量的45%和37.4%。而在这两个区域内,旅游路、花园路化纤厂以及西客站片区出让面积占比较大,成为主力供应片区。

去年4月份、7月份、12月份,位于济南历下区的化纤厂地块分次成交。由于该地块所在位置为济南东部少有的黄金位置,所以每一个地块的出让均引来了众多房企的关注,其中不乏保利、中海、南益等大型房企,包括刚进入济南的万科也加入了化纤厂的“抢地潮”中。最终,该区域的三个地块均溢价成交,分别被山东莱钢以5.4亿、保利以12.1亿、万科以15.8亿元价格拍得。从土地市场的激烈角逐便可预想到今后该区域内市场竞争的焦灼程度。

在西客站片区,除了绿地、恒大、中建外,金科地产也加入其中。“去年西客站片区土地与项目成交热度颇受业内外关注,目前有不少企业私下向我们咨询土地情况,欲在此拿地。”绿地集团某策划主管告诉记者。

对热点片区的追逐势必会形成区域竞争,就今年来说,西客站、化纤厂的区域争夺无疑是最大看点。从拿地主体来看,强有力的资本保障是进入拿地门槛的基本条件,大面积“整地”的存在使得行业集中度愈加明显,不少大地块均被同一家房企拍得,例如华润拿下的兴隆片区二环南路北侧地块、南益旗下南海置富拍得的历城区桑园路以南、电建路以西的地块,均为占地百万平以上的大型地块。

(楼市记者 陈晓翠)

2013年楼盘供应一览表(部分)

区域	项目名称	物业类型	2013供应体量(万平米)	目前在售价格(元/平米)	主力户型(平米)
东部	国华印象	瞰景高层、宽景洋房、坡地别墅	8	高层7360起 洋房9400起 别墅23100起	高层100-186 洋房201-290 别墅280-330
	保利海德公馆	高层豪宅	待定	现场咨询	168、203、260
	中铁·逸都国际	高层、小高层	13.5	7500-9500	85、122、132、140
	中建凤栖第	高层	10	7300	86-140
	祥泰新河湾	高层	15	6800	83、95、123
	舜奥华府	高层、小高层	15	9000	110-170
	东岸	瞰景高层/花园洋房	12	未定	98-306
	丰奥华府	高层、小高层、叠加复式	3	未定	150-309
	彩虹湖	高层、小高层	20	4800	100、131、145、170
	尚品燕园	高层	待定	7500	78-92三房 109-126三房
	万科天泰金城国际	高层、小高层	3.6	9500-10500	81-85 132-158
	中国铁建·国际城	综合体	9	10000	140
	黄金·山水郡	高层、大平层、别墅	4.56	11000	高层:137、180; 别墅:457、540、725
	天鸿万象新天	住宅	25	6800-8200	80-140
	银丰·唐郡	高层、小高层、别墅、洋房、官邸	2	5800	53-141
	名士豪庭	高层住宅	10	12000	86-137
	海尔绿城全运村锦兰园	学区山景豪宅	待定	16000	150-400
	海尔绿城全运村玫瑰园	法式官邸豪宅	待定	22000	150-800
	凯旋公馆	住宅	8	未定	80-90, 110
	鲁商凤凰城	高层	20	均价5700	80-160
重汽莱蒙湖	别墅、花园洋房	15	未定	360-405	
重汽翡翠东部	高层、小高层、花园洋房	9.87	3800	87-111	
恒大金碧天下	精装高层、别墅	9.08	别墅首付:53万 精装高层:4800	高层:90-180 别墅:255-349	
中国诺贝儿城	高层、低密洋房、别墅	5	4300	92-108	
中润世纪城四期	住宅	2.1	未定	140-190	
波斐风景	住宅	1.7	均价12300	140-190	
海信慧园	高层	3	均价9200	90-108	
温泉小镇	多层、别墅	6	均价5300	40-101	
济南·天马相城	双拼别墅	2	16000	338-460	
中国中铁诺德名城	高层	11.67	7000	50-150	
碧桂园凤凰城	别墅、高层	待定	精装高层5500,联排别墅9000-10000	精装高层92-152 联排别墅186	
三箭汇福山庄	小高层观景洋房、低密度花园洋房	3-4	6780、9200	80、125、160	
三庆城市主人	住宅	8	待定	90	
恒大雅苑	精装高层	15	6500-7500	90-140	
中建锦绣城	高层	18	5850起	90-135	
绿地国际花都	住宅	20	5800-6300	90-105	
绿地爱丽丝公馆	住宅	14.5	6300-6800	92-115	
绿地泉景园	住宅	25	均价6300	88、110、130	
名泉春晓	高层住宅、写字楼、公寓、商业	15	住宅8500-10000,写字楼9000,LOFT公寓9600	住宅87、104、136, 写字楼80-1500, LOFT公寓36-54	
外海·中央花园	高层、别墅	10	6700-6900	80-187	
鲁商御龙湾	联排、双拼、类独栋	4	230起	220-780	
鲁商常春藤	高层	13.8	均价4700	60-110	
华润中央公园	高层住宅	待定	7400-9000	87、90、110、140、160	
国华东方美郡二期	双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅、花园洋房、大平层	4	大平层15500起 洋房23000起 别墅26000起	小高层170-180 洋房210-230 别墅390-420	
鲁能领秀城	高层	待定	8300-9300	88-129	
中海国际社区	高层、小高层、独栋、联排、双拼别墅	待定	高层7500-8000, 别墅12000-18000	高层小高层80-160 别墅300-1000	
安泰诚品	高层	5	均价8000	86-118	
鑫苑名家	花园洋房、高层、公寓	20	8600	58-115	
温泉国际	别墅、高层	5	高层精装均价4200, 别墅7500	高层44-88 别墅280-423	
重汽翡翠外滩	高层	10	8000-8500	110-140	
重汽翡翠清河	高层、小高层、公寓、商业	3.5	8500	120-130 公寓50-60	
北岸新城	高层	20	3000-4000	84-140	
名辉豪庭	高层住宅	未定	未定	85、90、110、130	
映月清水湾	住宅	2	9000-10000	90-160	
冠华历山吉第	住宅	8	未定	80-90、100-120	
恒大帝景	精装高层	1.4	18000	174-219	
泉景天沅LOFT	LOFT公寓	约3	待定	40-50	
阳光100国际新城	住宅	待定	9000	70-170	

2013年公寓、写字楼供应一览表(部分)

区域	项目名称	2013供应体量(万平米)	价格(元/平米)	主力户型(平米)
东部	华强广场	5	17000	公寓30-60 办公1000-10000
	祥泰汇东国际	5	7800	35-87
	鲁能国际城	8	12000	90-1600
	玉兰广场	待定	13000	180-1800
	华创·观礼中心	10	未定	公寓:40、50、60 写字楼:270-1300
	启德国际金融中心	10	未定	未定
	中铁会展国际	2	9500	60-900
	丁豪广场	10	未定	40-120
	黄金时代广场	4.3	写字楼11000	45、60、90、1300
	海信龙奥九号	公寓4 写字楼5	公寓8500, 写字楼9000-12000	公寓47写字楼82-1200
西部	西元大厦	5	未定	未定
	绿地中央广场	11	8000	110-1500
	绿地中央广场	6	未定	50-950
	三庆·青年城	2.5	公寓6000 商铺14000	公寓30、45、60、90 商铺30-500
南部	祥泰广场	10	公寓8500、loft10500、 写字楼11000	公寓40-80, loft60, 写字楼120-1500
	绿地中心	5.5	20000起	200单套, 2000平整层
中部	世茂国际广场	待定	2.1万-8万	写字楼80-1900
	三箭瑞福苑	1.5	商铺3-6万 写字间1.8万	商铺40-1300 写字间50-300