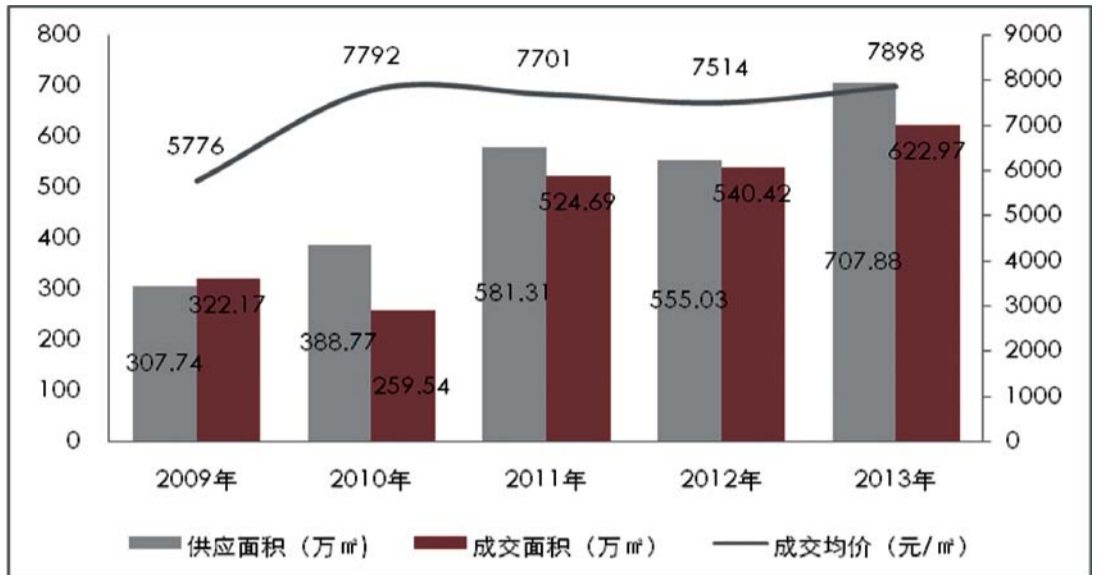


盘点 2013

数据解读2013济南楼市

(数据统计时间范围: 2013.1.1-2013.11.30)

2013年济南市商品住宅供需两旺,供应面积为707.88万 m^2 ,成交面积为622.97万 m^2 ,环比增幅分别为41.95%和15.28%。商品住宅成交价格为7898元/ m^2 ,环比增幅为5.11%。2013年市场供求旺盛,随着众多大型企业进驻济南,济南房地产市场进入快速发展时期,供应量不断增长,以刚性和改善性为主的市场需求不断释放,推动成交量不断攀高。供求决定价格,在供需两旺市场格局下,商品住宅成交价格也有明显的增长,已经超过限购之前的峰值。



2009-2013年济南市商品住宅供求走势图

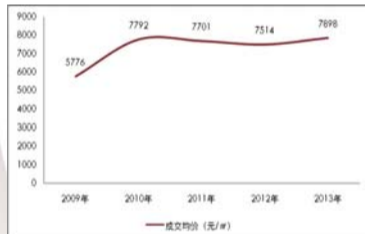
2009-2013年商品住宅供应量翻番,市场容量大增

从2009-2013年济南市商品住宅供应走势图看出,2013年济南市商品住宅供应量为707.88万 m^2 ,环比增幅为41.95%,与2009年相比已经翻番,可见济南商品住宅市场容量不断增大,市场发育水平越来越高。城市空间的拓展为房地产发展提供基础条件,大型片区的宏伟规划给区域内房地产开发带来机会,同时也吸引了众多企业争相进驻济南,市场上开发的项目越来越多,随之而来的便是市场供应量的不断增长。

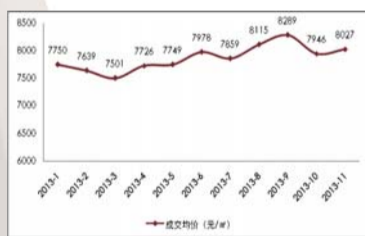
区域供应不均衡,历下区、槐荫区、历城区为供应前三甲

2013年,济南商品住宅供应区域结构仍然不均衡,历下区、槐荫区、历城区供应量位列三甲,三区供应量为453.35万 m^2 ,占全市供应量的64.04%。历下区行政区划范围较大,开发项目较多,开盘加推的项目数量多,如万科城、保利华庭等,供应量也最多。自2012年以来,槐荫区巨大的供应量开始占据市场主动地位。槐荫区作为济南市“西进”战略的首站,随着土地供求规模的不断扩大,市场逐渐成熟,商品住宅供应量随着市场的发展不断增长。

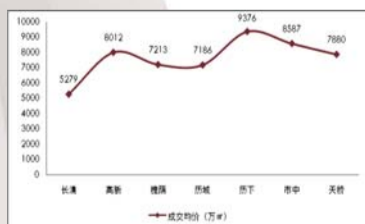
价格解读



2009-2013年济南市商品住宅成交价格走势图



2013年济南市商品住宅月度成交价格走势图



2013年济南市商品住宅区域成交价格

从2009-2013年济南市商品住宅成交价格走势图来看,呈现稳定态势。2013年济南市商品住宅成交均价为7898元/ m^2 ,环比增长5.11%。

2013年济南市商品住宅成交均价为7898元/ m^2 ,小幅上涨5.11%,但是从月度成交价格走势图来看,年内价格震荡上扬趋势明显,8月份之后已经重回调控前的“8时代”。9月份成交价格最高,已经达到8289元/ m^2 。

从2013年济南市商品住宅成交价格的区域表现来看,历下区和市中区领跑全市,成交价格分别为9376元/ m^2 和8587元/ m^2 。而其它区域成交价格相对较低,历城区的成交价格较去年有明显增长,2013年达到7186元/ m^2 增幅为11.57%。

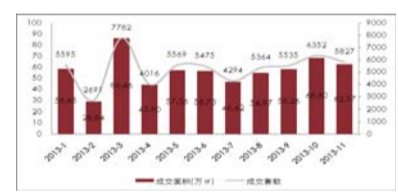
成交量解读

从2009-2013年济南市商品住宅年度成交走势图看,济南市商品住宅成交量呈现稳定增长的态势。2013年济南市商品住宅成交量为622.97万 m^2 ,环比增长15.28%。



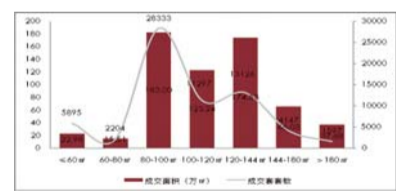
2009-2013年商品住宅成交量稳定增长

2013年济南市商品住宅成交量为622.97万 m^2 ,月均成交量为56.63万 m^2 。从2013年济南市商品住宅月度成交走势来看,年内高峰出现在上半年3月份,9-11月份,市场成交表现也较为亮眼,月均成交63.14万 m^2 ,“金九银十”完美收官。



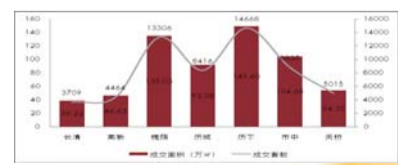
月度成交量处高位,稳定运行

2013年,济南市商品住宅成交面积以80-100 m^2 和120-144 m^2 为主,两个区间成交总量占比高达57%。目前济南市商品住宅市场是以刚性需求和改善性需求为主导的,对于80-100 m^2 的二室户型和120-144 m^2 的三室户型较为青睐,100-120 m^2 的小三室也逐步赢得市场地位。



80-100 m^2 和120-144 m^2 面积占比57%

2013年,济南市商品住宅成交区域分布不均衡,历下区和槐荫区分别为冠军,市中区和历城区紧随其后,长清区、高新区、天桥区成交量略显不足。



历下区、槐荫区花开并蒂,占据市场半壁江山

(数据来源: 同筑(中国)研究机构)

2013 JINAN VALUABLE PROPERTY AWARDS

