

购房者观望情绪浓，房企库存压力大

“以价换量”的房，你买不买？



重汽翡翠外滩售楼处现场 蔡阿兴/摄

同样进入白银时代的济南楼市，今年的开局还算平稳。在记者上周走访的几大楼盘中，发现楼盘的到访量并没有明显下滑，“但是成交不明显，可以明显感受到很多购房者仍然是选择观望。”位于化纤厂路一楼盘置业顾问告诉记者。对于济南楼市的供求而言，却不容乐观：预计2015近千万的供应量，在如果不能持续拉升需求的基础上，将扭转济南楼市供不应求的局面，而2015年去库存也将成为各大楼盘的主旋律。

供应量增加 片区竞争加剧

2014年全年，济南市共推出126宗土地，成交116宗，成交面积约670.56万 m^2 ，建筑面积约1830.27万 m^2 。这些土地会让2015年楼市新增供应或将再创新高。记者调查了解到，在2014年拿地的房企普遍在2015年有实体动作，一批全新楼盘将会相继入市。大华紫郡、鑫苑鑫中心、燕荟台、领秀公馆、万科·融创财富中心、万虹广场、新城地产、融创房地产等楼盘，房企将在2015年首

次面市。除纯新盘外，今年济南既有在售楼盘呈现明显区域集中化特点。2015年的楼市，开发热点逐渐向市区外围转移，各片区均有多个大盘出现，如东部绿地城，北部北大时代、中海华山珑城和西部融汇城等项目，区域近距离白刃战竞争激烈。以西客站片区为例，首驻此片区的绿地爱丽舍公馆2012年开盘价在6000元

/平米左右，2013年金科城以6300元/ m^2 起价首次开盘，而在上周的踩盘中，记者发现同样位于此片区的鑫苑世家公馆打出了5366元/平米起的价格，融汇城更是以3999元/平米的价格将济南楼市带回“3”字头。“区域竞争升级，板块价格趋近，竞品价格上涨缺乏动力，对于部分项目扎堆区域，房企仍将选择平价或以价换量的策略。”业内一地产人士表示。

去库存为主 以价换量仍是主流

上周，记者走访化纤厂片区多家楼盘，发现家家售楼处内都有多组客户在咨询购房事宜。在万科城，上午9点刚上班便聚集了十几组客户，据悉，万科城一期、二期还只剩200多套房子。“节后第一个周末，我们售楼处迎来80组自然到访客户，与年前相比，数量大大提升。”位于化纤厂路一楼盘置业顾问告诉记者。他表示，央行降准、降息一定程度上促使购房群体加速行动，购房观望周期明显缩短。但是，增加的到访量并没有体现在成交上。“除非有较大的优惠，不然还是难以让购房者下单。”奥体西路一楼

盘置业顾问表示，2015年集中精力去库存，“目前还剩500多套房子，公司制订的任务就是争取全部消化掉。”为快速消化房源，各房企推出的优惠活动有增无减。限时特价房、五重大礼、赠送装修基金、教育基金等名目随处可见，“今年项目需要回款12个亿，为保证完成任务，公司近期还会推出叠加优惠。”采访中，去库存、消化现有房源是众多房企的一致心声。“一方面2014年土地市场成交仍处高位，东部片区和北部片区土地持续放量，在2015年都将转化为新增供应；另一方面，在售项目多

数处在销售初期或中期，仍有较大存量，所以导致近期商品房住宅库存量逐月攀升，2015年济南房地产市场仍将以去库存为主旋律。”业内一专家表示。这在公寓、写字楼产品上表现的更加明显。据合富辉煌研究数据显示，西客站片区，东部高新片区与新热点滨河新区均规划有大量写字楼公寓类产品，初步统计有逾千万平米体量。面对历史供应的最高峰值，和目前客户投资热情的下降，可以预测2015年济南写字楼公寓类物业竞争仍将持续，去化压力大于住宅产品。

(楼市记者 陈晓翠)

工业北路：新老盘同台竞技抢“刚需”

跟南部高房价聚集区不同，北部区域一直是以刚需盘为主，尤其是工业北路沿线，由于远离主城区，整体房价偏低，是一些刚需族，或者是承受能力较差的首次改善一族的首选之地。

近几年，随着济南市土地出让政策的调整，土地供应大幅增加，工业北路沿线新项目不断涌现，加上华山一带改造升级，该区域新盘尤其多且扎堆上市，供应量比较多，市场竞争

比较充分，所以各个楼盘的定价都比较合理。以中海华山珑城为例，去年开盘之前，甚至打出了4000元起的口号，多数房源销售价格都在五六千元。像工业南路沿线的祥泰城、东都国际、万象新天、中捷紫悦华府等项目，房价都在6000元档。只有极少数房源，像万科新里程和名辉豪庭，或者是因为精装房，或者是因为区位优势，整体价格在8000元以上。

由于竞争压力大，该区域不少楼

盘在户型设计上尤其下工夫，不少户型尤其是小三室的房子户型设计非常合理。以祥泰城为例，其120平米的三室两厅两卫，户型非常方正，做到了两室朝南，客厅朝阳，客厅餐厅南北通透，主卧带衣帽间和卫生间，所有房间全明，非常有亮点。

去年，新城地产首次进入济南，在王舍人镇片区拿地，未来济南将会有新的楼盘参与到区域的建设中。

(楼市记者 刘万新)

“南控”下的南城房价高

最贵楼盘均价超12000元/ m^2

在济南各大片区楼市成交情况中，南部新城长期位居前列，特别是作为人居品质新城的核心区域，更是云集多个大型住宅社区，该区域房价也居高不下。这得益于济南市城市规划建设“南控”战略，南部新城片区近年来迅速崛起，成为一个新的房地产开发热点。

近日，记者走访南部片区，二环南路高架路正紧张有序的施工，而随着南部道路建设的逐步完善，未来南部新城片区更加被人看好。华润中央公园的置业顾问告诉记者，“周边良好的自然环境、优质的教育资源、浓厚的人居氛围、完善的生活配套，都将使该片区成为改善型需求的主要选择。针对改善型需求，楼盘的房源也多是大型和洋房别墅。”

有了这些改善型需求作为主要支撑，南部新城区域不少楼盘成为热盘。从前年的成交数据看，南部片区的成交量虽没有名列前茅，但对春节前后的销售价格却是居高不下，新晋楼盘开盘均价接近8500元/平方米，有高端楼盘的交易均价突破了12000元/平方米。与其他片区的以价换量相比，南部片区继续以“高房价”稳固片区优势。

随着济南二环南路建设的成熟与发展，高端住宅越来越多。其中位于济南的南大门的南北康片区，不仅位于二环南路商圈的重要位置，同时周边的鲁能·领秀城、中海国际社区、华润·中央公园、绿地新都会、融汇爱都等一批大型综合地产开发项目落地于此。因此改善和刚改族也青睐在此置业，南部的崛起使得济南楼市的结构更加稳定。

兴隆泛旅游综合体、鲁能领秀城、南北康片区、中海国际社区、文庄片区、融汇文化创意城等六大片区在二环南路沿线依次展开。这6个投资过百亿、建筑体量超过300万平方米的重大片区项目，建成后将成为一座崭新的南部新城。

而随着兴隆片区10万的土地供应量与之前南北康土地持续供应，使得2015年济南南部区域的楼市更加火热，南北康片区与兴隆片区预计也会以大型社区的形态推出新品，预计房价应该在12000元/平左右。

(楼市记者 杜壮)

两年了，西区房价未明显上涨

西客站片区经过几年的发展，地产开发规模不断扩大，有些新建小区已经实现交房入住，然而整个片区内楼盘整体售价较两年前并没有明显上涨，片区内配套还处于完善期，业内人士表示：待周边配套逐步完善，尤其轨道交通开通、商业项目投入使用后，片区发展将提速，但是因为供应量仍然较大，西区涨价仍将不明显。

随着片区的不断开发，西客站片区在售住宅项目竞争日趋白热化，龙湖、恒大、绿地、金科、鑫苑等一线品牌在西城竞争短兵相接，同时也给购房者带来很多的选择。记者了解到，恒大地产在西客站片区五盘齐发，形成不同阶梯的全方位竞争态势，所售房源精装标准在1500—3500元/平米不等，在售的恒大世纪广场、恒大翡翠华庭、恒大天玺等项目都成为片区内不同需求层次客群重点关注的对象；而主打洋房的龙湖景台则在西客站片区卖出了较高的单价，仍有不少客户光顾；鑫苑世家公馆则在片区内主打刚需优惠价格，在售产品打出了5366元/平米的销售起价，吸引了周边众多刚需购房者光顾。业内人士分析，西区供应集中，竞争激烈，导致各家开发商纷纷使出奇招，集中优势吸引定向客群。

在西客站片区，高铁西站、美术馆、艺术馆、大剧院等核心配套为片区增添了很大吸引力，但是工作和日常生活配套目前还处于完善期，西部片区发展还有很大提升空间。据了解，2015年1月西客站片区成交了6幅商业用地，片区将再添商业配套，业内人士表示，西区的发展需要更多商业配套和招商引资来推动，片区目前住宅客群以地缘客户为主，群体购买力有限，局限于片区地产的发展，随着轨道交通正式进入实施阶段，逐步完善区域配套是推动西区发展的动力所在。

(楼市记者 朗风)