



上半年市场供应明显不足

一季度房企数据抢眼

楼市供需依然不平衡

房源大量上市得等下半年

随着一季度结束,各城市地产销售数据陆续出炉。近日,济南的楼市销售数据也新鲜亮相,根据克尔瑞的统计显示,虽然市场存在限购限价等因素,供应量有限,甚至不少区域存在断供现象,但是济南销售依然抢眼。

针对目前行情,不少业内人士表示,济南市场整体仍处于缺货状态,市场的主要供应在下半年,尤其是华山、唐冶、雪山区域;在目前限购限价政策和市场行情下,下半年才会进入供应旺季。

一季度房企数据靓丽 恒大龙湖绿地居前三

从克尔瑞统计数据来看,销售前十基本被一线房企和本土品牌房企占据。从一季度的房企销售额排名来看,恒大、龙湖和绿地占据前三,其中恒大以35.66亿的销售金额居榜首,该数据在所有二线城市里都是比较扎眼的,高于青岛榜首万科20多亿的销售额;而龙湖以19.4亿的销售额居第二,首次进入济南销售前三;绿地销售额则为18.4亿。而其余前十房企,也在十亿左右徘徊,其中龙头房企万科和中海销售数据也不错,以13.78亿和9.36亿的销售额排名比较靠前。

从销售面积前十的榜单看,其中恒大、龙湖和绿地三家企业,同样位居前三。

而根据房天下网的统计数据,3月济南商品房网签14227套,环比上月12965套,增加了1262套。其中,住宅网签8561套,占据成交主力。

多数区域供应缺货 部分项目已陆续入市

业内人士告诉记者,济南市场冷清的时候,一个月成交两千套左右也是很正常的,三四千套就是不错的数据,而八千套的成交数据,虽不是最高峰,但在济南也处于高位。

他表示,从今年二三月的济南楼市供应来看,不管是目前的主开发区域如华山、唐冶、雪山,还是传统的热门开发区域西客站、二环南路、高新、奥体,都处于缺货状态,而如果货量充足的话,会远比这个数字漂亮。

该业内人士表示,去年底济南再次出台限购政策,该政策规定施工建筑达到12层以上才可获取预售证,在该政策影响下,今年二三月份一度出现供应紧缺,但是随着施工进度的推进,下半年将有大量住宅投放向市场。

记者了解到,近期已有一些项目开始入市,如龙湖水晶郾城、中垠雅苑等。根据济南某调研机构的数据,近日龙湖水晶郾城最后一栋高层加推,推出255套房源,当天售罄,成交均价9200元;中垠雅苑加推66套房源,均价2万元,成交54套。据悉,济南海尔绿城全运村部分房源也已拿到预售证。

下半年批量房源上市 华山雪山唐冶最集中

该分析人士表示,目前房源供应远满足不了市场需求,整体市场处于供需失衡状态,而按照建设进度不少项目将于6月后投放市场,尤其是今年主供应区域唐冶、雪山和华山。

据悉,作为今年济南供应量最大最集中的区域华山,中海华山珑城将有140万方的供

应量投向市场。据悉,4月中海御山首府将有部分房源投向市场,而中海珑玺6月将开盘。

作为去年新盘集中亮相的区域,雪山片区大盘云集。据悉,5月中新锦绣天地,将有一批房源推向市场;而龙湖春江郾城3期也将推向市场;中新国际城也将推出新房源。而热门区域唐冶也是主要房源供应区。作为新盘的龙湖春江悦茗,将于6月推向市场;鲁能泰山七号也有50万平米房源面世。

此外,一些热门楼盘如万科海右府、万科城市之光、财富中心、财富壹号、海信贤文世家等也将有部分房源开盘迎客。

济南下半年去货季 市场防止大起大落

一位品牌房企渠道人员告诉记者,今年下半年将是出货季。由于国家现在对房子的定位已经明确,房子就是用来住而不是炒,而且济南等各个地方城市也在不断的进行调控限购限价,房价上涨的理论基础已经缺失;而且下半年华山雪山唐冶及其它区域的新项目供应量大,不存在大幅上涨的市场因素。

他强调,虽然市场选择增大,但是去年以来的各种原材料价格上涨,加上去年的不少高价地今年批量入市,考虑到成本因素,房价短期内不存在下降的因素支持;而且从政府高层各种场合表态来看,不支持房价大起,也不支持房价大落而影响金融安全。

一位品牌代理公司高层表示,短期走势看政策,长期走势看供需关系和经济政策。他表示,目前最好的选择可能就是房源批量入市,购房者选择增多,市场快速去货。

(记者 刘万新)

业内观点

商办库存风险高 建设部门工作人员

济南市场整体可控,其实并没有大家想象中那么乱。所以市民的恐慌情绪没有太大必要。上半年供求关系紧张,不过下半年会有大量项目入市,市场可能会出现反转,市场会趋向稳定。

当然,还要注意,年底的时候,去年拿地的开发商项目也将陆续入市。由于当时的楼面地价拍得较高,开发商的期望值也会较高,可能

会影响市场价格。目前政策走向依然是求稳,稳定房价,稳定市场,近期房价不会出现太大波动。不过,今年全国房地产市场依然要去库存,济南的商办库存风险很高,省内三四线城市也不容乐观。目前政策的趋势是在环境较为宽松的情况下打压热点城市,同时也避免影响去库存。

房价上涨缺少支撑

齐鲁不动产副总经理 邢记明

从城市发展看,按照济南市“一城三区”的总体规划布局,东部新区依旧热度不减,包括CBD、高新区、唐冶孙村片区在内的经济增长点或者规划利好预期,引入大量高端规模企业,未来有高收入群体聚集;再加上济南基础建设和发展规划,如轨道交通、新东站、跨黄河发展,使得人们对济南房价上涨有着强烈的心理预期。楼市经过这一年多疯狂,市场

几乎无房可售,所剩房源都很少,再加上去年以及今年的几总出让土地,地价都很高,从而预期房价不会太低,这也导致客户恐慌性购房。无论从规划预期还是从客户心理预期来讲都已经将房价推向了一个高位,在全国其他城市疯长的同时济南也基本实现了房价的一个“补涨”过程,因而在未来基本上已经缺乏持续推动房价上涨的支撑。

通过供应来控制市场稳定

山东天鸿置业有限公司营销经理 肖家贞

其实现有的市场变化莫测,我们从事地产也无法精准预测,但是目前济南的房价还处于比较合理的状态,在众多省会城市中处于中低位,基础设施水平也处于追赶阶段,随着地铁、高架、车站、道路、CBD等城市基础设施建设提速,省会战略下GDP也在提升,所以目前的价格是有经济预期支撑的。但是上半年,各个项目都处于缺货的状态,市场供不应求,下半年可能会有小幅的

成交高峰。目前政策严格程度仅次于北上广深等,已经很严格,相对一线城市进入存量房阶段,济南还处于增量房阶段,目前不适合出台更严厉的限购政策打压房价,房地产依然是城市发展的支柱之一,政府应该通过供应来控制房价的稳定。对于购房者来说,应该是“投资需谨慎,自住不纠结。”如果是自住,遇见合适的该买就买,投资的不要加杠杆,量力而为。