

# 请回答

# 2019

2018年,济南楼市在“冷热交替”中走完了一年,连续两年的调控已经看到了明显成效,不论是市场还是购房者都趋于理性状态。2019年已经到了,济南楼市是持续理性还是迎来“春暖花开”?新的一年,政策有哪些新调整?市场将有哪些新变化?又会出现哪些新产品呢?近日,记者采访多名楼市专家打卡,请他们对2019年的济南楼市做出预判,为广大购房者指点迷津。

本报记者 谷婉宁 孙慧丽

## 刚需全年都是购房机会



程道平  
山东师大都市与房地产研究中心教授

## 差异化调整下,政策实施将更精准



孙大海  
山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任

展望2019年,济南楼市管控在后半年会有明显不同。根据“房住不炒”定位,济南市必须遵照中央要求,巩固楼市调控成果,将在上半年继续保持调控力度,房地产市场趋冷,开发企业经营者或顺势而为,对可售房源会继续降低利润空间促进销售成交;或坚持休眠,放缓工程和销售进度。

后半年楼市调控因城施策政策如得以贯彻执行,济南年中之后有望调整政策放松,首先是解除限价,其后将会是降低首付及贷款利率,随后市场走出谷底逐渐回暖。中央政府对房市健康发展的长效机制方案有望在2019年底之前形成,济南市也应探索建立“供需平衡、库存合理、价格平稳”的市场运行机制,促使2020年房地产业革新。住房多元化消费成为新趋势,房地产业必须贴近需求,积极拓展转型。

住房理性消费和理性投资是基本原则。济南本次楼市调整,大型房企带头,新开盘项目均采取以价换量的形式,不过鉴于地价等开发成本较高,房价进一步下降的空间已经有限。

因此,对于婚房、学区房、家庭人口增加用房等刚性需求,现在起全年都是购房机会;对于改善型住房需求,新开优质楼盘性价比比较高,上半年可择机选购;房地产投资者可密切关注降价或低开楼盘(公寓、住宅、商铺),全年均有投资机会。

济南房地产市场在持续推进调控政策落实,强大市场监管的情况下,2018年住宅市场成交量较去年有一定程度下滑,价格同比增速放缓,去化周期回归合理区间。房地产市场实现平稳回调。从济南新建商品住宅可售存量来看,库存量正在逐渐增加,去化周期回调趋势明显,基本回归可控的合理区间。

从近期房地产市场形势来判断,市场已实现平稳回调,供求矛盾得到进一步缓解,房地产市场预期也逐渐平稳。2019年上半年由于企业销售压力较大,竞争激烈,市场不会出现明显回暖。但从今年的土地成交和新增供应来看,全年的供应量会保持在一定的规模,市场萎缩和持续下行的情况不会出现。而且,济南房地产市场一直是以刚性需求、改善需求为主,这两部分需求保持在80%以上,对稳定市场规模的支撑力短期内也不会发生改变,因此2019年全年市场整体应该会延续稳定性。

2018年12月24日,住建部全国住房和城乡建设工作会议提出“稳地价稳房价稳预期为目标,促进房地产市场平稳健康发展”。因此从政策层面来看,坚持“房住不炒”定位不会变,着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制,改善住房供应结构,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,继续保持调控政策的连续性稳定性是未来很长一段时间的工作重点和方向。此外,下一步的政策实施将更加精细化和精准化,针对刚需和改善、投资和投机等购房行为做出差异化的调整。

## 政策倾向刚需 开发商需改变产品定位



陶晓智  
山东房拓房地产研究中心主任

2019年,政策预计将整体保持稳定,不过对首次置业者可能会有所放松,甚至会波及首次改善。从中央经济工作会议的表述上看得出,仍将要坚持房住不炒,但调控主体在地方政府,中央只是指导。预计2019年限购政策仍难以放开,首套房的首付比例以及利率可能会放松。另外,落户政策也会放松,来加大城镇化,刺激住房需求。

因此,2019年成交量预计会比2018年有小幅上涨。2018年济南住宅成交量预计在730万平米左右,基本上回到5年前,已经处于低位。2019年随着政策对刚需的松绑,成交量或会有所上升。另外,预计成交的套均面积也会减小,对开发商而言,需要改变产品定位,以更适合这部分人群。

政策向刚需倾斜,预计高价(价格处于前10%)楼盘销售会承受较大压力,以刚需为主的市场,紧凑型户型会增多,所以,控总价思路下单价不会降。而2018年下半年出让的土地,会在2019年下半年入市,因为底价相对较低,所以会相对低价入市,维持市场整体价格的稳定。

对于购房者来说,如果首套或首改价格上涨无忧情况下,可以好好比较后再置业。除了价格外,也要多关注产品设计与工程质量。购房者也要时刻关注利率变化,利率下调是福利,是出手的催化剂;但是投资购房谨慎,不要轻易加杠杆入市。

## 市场小幅微调呈稳定态势 产业地产比重将增多



许传明  
合富辉煌(中国)山东公司副总经理

济南楼市已经进入盘整阶段,在宏观调控手法精细化等因素影响下,2019年短期成交活跃度和价格波动将以小幅微调的稳定态势作为主要表现。

2018年三季度到2019年二季度土地成交将处于相对低位,预计2019年年底开始将迎来一个供应小幅下滑。同期因为成交相对稳定,在存量供应的保障下,市场供求结构能够保持基本稳定。由于济南主城区土地资源稀缺,以供定销成为济南楼市成交空间布局的基本特征。

产品品质迭代加速,2019年济南楼市的产品品质不仅能满足一线城市同步,甚至能出现各品牌房企最新锐的产品,济南市民将充分享受市场竞争带来的品质提升和服务升级。

从客户结构上看,入门级刚需客户受近年来房价走势挤压将持续向二手房市场转移,豪华住宅成交量本身占比不高,中等收入阶层成为置业绝对主力。中等收入阶层中的改善性需求的占比相对前两年有所降低,“新济南人”、产业转移型置业等刚需有望重占鳌头。

受济南城市产业升级和旧动能转换的推动,地产开发提质增效将加速。产业地产在地产开发中的占比将达到前所未有的高度,在原有零售、办公地产之外,文教、文旅颐养、科研和其他产业地产所占比重将越来越高。

## 天鸿公园大道 东站1号资产即将全国首发

“

在这个全民投资的时代,比起股市的没有最低只有更低,相较银行的收益甚小,投资商铺成为投资者的头号选择。

在众多的商铺类产品中,如何做到择优而选,俨然是一个共性问题。笔者认为,当然是选择城市最盈利的区域,未来可期,投资起步低,占位区域空白,能为你赚取“1号资产”。

而在济南,刚刚通车启用的东站片区就是这样一个个区域。

占位交通枢纽核心。

商业空白区:在30万方新东站核心区城市综合体中,率先面世的是稀缺的天鸿公园大道商街。目前,济南新东站刚刚通车,商业配套暂不完善,距离济南新东站仅1.3公里的天鸿公园大道商街,将成为服务新东站巨大客流的重要一站。

商铺未动 客户已来  
强大稳定的消费群体是后盾

天鸿公园大道商街,不仅坐拥高铁、地铁交通带来的流动客群,还背倚万象新天12年商业群,坝王路沿街商业群连成一片,自成一体,必将成为新东站片区全新的商业领地。

万象新天已有1.5万户家庭入住,5万的稳定常住人群,未来整个社区10万人的规划,生活气息浓郁,商业氛围浓厚。优质高端客源带来超高消费力,源源不断的人流量更为



商铺的持续发展提供了坚实的后盾。

未来,新东站,地铁站流动客群将达到10万!按照每天10小时客群路过的时间,人均每天20元消费计算,每日仅路过性消费总量约为200多万!一年将产生约7亿消费力!加之万象新天10万常住居民,按照人均消费10元计算,每日消费总量达100万,一年消费总量可达3.65亿!10亿级别的消费力,强大的财富磁场他处再无!

抢占商业空白  
掘金新东站1号资产

30万方城市综合体中,稀缺的主题商街是投资者最为

青睐的产品类型。天鸿公园大道商业形态丰富,覆盖单一层、一拖二商铺等类型,面积区间40-230平米不等。更是在沿新东站必经之路坝王路规划了4个独栋商业体,为新东站流客群提供充足的住宿、餐饮、休闲娱乐、银行服务等配套商业。

一层底商,面积较小,租金较高,适合服务于社区的便利超市、生鲜果蔬、药店、快餐等业态;通常,纯一层底商的售价会比较高。

公园大道的一拖二商铺,属于优质的产品类型。一拖二的商铺可经营教育培训、大型餐饮、美容院、早教机构、品牌旗舰店等,这些业态签约周

期、承租能力等都较强,经过一段时间的培育,通常能形成强大且较固定的客源,从长远来看抗风险能力较强。

为充分考虑新东站流动客群的住宿、餐饮、休闲、娱乐等需求,项目在坝王路沿线规划4个独栋商业体,面积约1000-5000平米,可经营快捷酒店、大型餐饮、休闲娱乐、银行服务等商业。

公园大道的一拖二商铺,属于优质的产品类型。一拖二的商铺可经营教育培训、大型餐饮、美容院、早教机构、品牌旗舰店等,这些业态签约周

**绿地控股 Greenland**

**一湖雪莱 江南梦**

**雪莱小镇 建面约50-90°湖景洋房 坪5900元/m<sup>2</sup>起**

**建面约110-130°合院别墅 新年特惠**

繁华看久了,总会怀念原生态  
广袤的田野、碧空、绿水、青山,那是向往的生活,也是纯粹的梦想  
绿地·雪莱小镇,给予你一处365天全天候旅游度假目的地

CHINA SELLEY TOWN

0531-6882 7777 / 项目地址 / CENTER ADDRESS:  
雪野湖旅游区 绿地·雪莱小镇体验中心

QR code