

Jinan 济南

合富辉煌山东市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



2008 年经济以及政策大环境的转变,使得济南市场陷入一片低迷。价格和成交都不可避免地有所下滑。房地产市场进入了调整期。

整体来看,济南楼市区域板块热度变化不太,旧城改造工程都已陆续上市,但是受外围的影响的新货消化的速度远跟不上竣工的速度,因此导致供求失衡。另外,政府新近出台的房产新政及保障性住房已经成为新的热点和重点。

2009 年济南房地产市场仍然处于调整阶段,但中心旧城改造以及全运会概念板块将会成为市场的支撑。

2009 预测要点

- 1、政府可能放弃经济适用房而改建廉租房。
- 2、房地产市场短期内预计仍将保持低迷状态。
- 3、总体供应量较大,预计后续新开盘项目多会采取谨慎的价格策略。
- 4、2009 年将是旧城改造项目大量上市年,有望拉高区域平均价格水平。

发展环境

2008 年房地产行业随着宏观经济的影响,进入了调整期。政府出台多项房地产政策来提振楼市。此外,2009 年济南的中心旧城改造和全运会的契机也在一定程度刺激本地市场。

济南 2008 年经济和重大城建事宜

2008 年济南经济发展情况

2008 年以来由美国次贷危机所导致的金融危机寒潮席卷全球,世界经济进入 1929 年经济大萧条以来最困难的时期。我国经济也受到了很大程度的影响。尤其是房地产市场,各大城市都进入了低迷阶段。

2008 年前三季度,济南全市实现国内生产总值超过 2000 亿元,同比增长 14%,但增幅同比回落 1.9 个百分点。在大幅增长多年后,济南经济在困难的国内国际形势下开始步入下滑阶段。近年来一直坚挺的房价和强劲的刚性需求正开始瓦解,房地产市场进入了一个调整时期。价格、供应、需求都在艰难调整中。

重大城市建设事宜

随着 2009 年济南全运会的日益临近,2008 年来,济南城市建设力度空前加大。北园大街和历山路 BRT 都相继通车、二环东路等多条道路的改造也在如火如荼进行中、大明湖扩建、小清河改造、腊山分洪工程付诸实施……

同时,2008 年京沪高铁济南站开工建设对基础设施的拉动开始显现,为西部区域房地产的发展带来了利好。

在种种利好下,济南的城市价值日渐凸显,全市今年开工建设的房地产项目面积加大,但也因此出现了明显的供大于求的局面,各区域项目普遍出现了销售困难的情形。

房地产政策及其影响

山东将增加中低价住房供应 降交易税刺激楼市

山东省建设厅表示,将鼓励住房消费,增加中低价位、中小套型住房供应。目前,省建设厅正在研究减低交易税费、落实优惠政策等措施,以增强消费者信心。此外,还将加大金融支持力度,拓宽房地产融资渠道,确保房地产业顺利度过低迷期。

同时,在住房保障方面,省建设厅表示确保年内竣工 5 万套经济适用住房,对 6 万户低收入住房困难家庭实施廉租住房保障的计划不变,将所有市、县廉租住房保障范围扩大到城市低收入住房困难家庭。

济南旧城改造正在大力推进

自 2007 年始济南市政府开始旧城改造工程,现已有多个片区多个项目进入改造建设阶段。目前济南市已启动 24 个集中连片棚户区 and 8 个零星片区改造,完成 12 个集中连片区的拆迁工作,拆迁建筑面积 190 万平方米,动迁居民

近 3 万户、9 万多人,开工建设回迁安置房 130 万平方米。

其中,位置优越的魏家庄片区改造项目——万达城市广场、馆驿街片区改造项目——欧洲城、发祥巷片区改造项目——发祥巷都已经或即将进入销售阶段。同时,从 2008 年的土地出让情况来看,补手续定向开发的旧城改造项目数量很大。不少项目都有望在 2009 年面市销售,届时,市场的供应量将会大增,竞争的激烈程度也将升级。

济南市旧城改造的实施对济南今后一段时间的房地产市场格局有重要的影响。以往市区中心位置项目较少的局面将被打破,同时,中心区域地价较高,新项目有望拉高区域整体房价。另一方面,济南的旧城改造采用全新市场模式运作,介入旧城改造是开发商延续开发生命或继续保持在业内地位的一种方式。旧城改造释放出的巨大的潜力,对于缓解房地产供应短缺、平抑增长的房价、保证市场持续健康发展有着非常重要的意义。整个城市面貌会有大的改善。

2008 年济南土地市场分析

2008 年,济南市土地出让面积创历史新高,达到 485 万平米。土地出让以住宅用地为主,占到 9 成以上。土地市场板块化明显。东部产业板块和部分旧城改造的地块成交最为活跃。

概况

2008 年土地出让分布情况

截止 2008 年 11 月底,济南市共出让土地 52 宗(分列住宅用地或商服用地

共 66 宗)共计约 485 万平米,折合总建筑面积 1277.6 万平米。

2008 年济南土地出让分布图



2008 年土地出让情况

商服用地(含住宅配套商业)21 宗,总面积约 38.22 万平米,折合建筑面积约 172.72 万平米;住宅用地(纯居住)43 宗,总面积约 445 万平米,折合建筑面积 1095.11 万平米;

综合用地(50 年产权)2 宗,总面积约 1.4 万平米,折合建筑面积 5.77 万平米。

2008 年出让的各种性质土地中,住宅用地最多,占到 9 成左右,折合成建筑面积后,约占到 86%;其次是商服用地,占到 8%,折合成建筑面积后,约占 13.56%。

2008 年土地出让成交情况

在 52 宗出让的土地中,共监测到成交土地 29 宗,(分列住宅用地或商服用地共 39 宗)总面积约 321.56 万平米,折

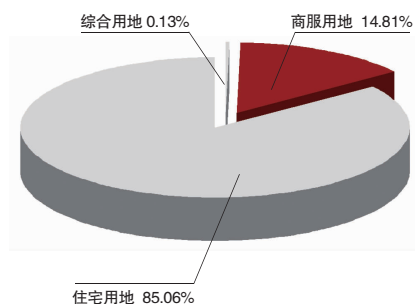
合总建筑面积 834.62 万平米。

其中:商服用地(含住宅配套商业)12 宗,总面积约 27.4 万平米,折合建筑面积约 123.62 万平米;住宅用地(纯居住)26 宗,总面积约 445 万平米,折合建筑面积 709.89 万平米;综合用地(50 年产权)1 宗,总面积约 0.43 万平米,折合建筑面积 1.12 万平米。总成交面积为 344.72 万平米,土地总价款 82.58 亿元。成交的 29 宗土地中,平均地价为 159.71 万元/亩,平均楼面地价为 1408.87 元/平米。

成交的 39 宗(编号 29 宗)土地中,住宅用地居多,占到九成,折合成建筑面积后,约占到 85%;其次是商服用地,占到 8.5%,折合成建筑面积后,约占 14.8%。

作为监测样本,已成交土地基本可以反映土地市场情况。

2008 年济南成交土地类型比例(折合建筑面积)



区域市场情况

区域市场出让情况

2008 年,历下区出让土地宗数最多,达到 18 宗,占总出让面积的 47.58%,折合总建筑面积占 46.43%。其次是天桥区,

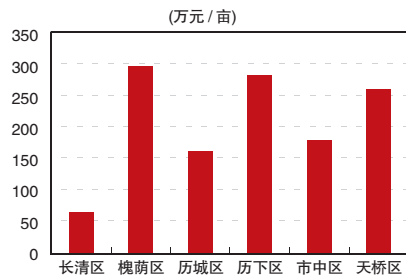
13 宗,占总出让面积的 6.75%,折合总建筑面积占 9.1%。

市中区和历城区各 7 宗,分别占总出让面积的 4.28%和 22.94%,折合总建筑

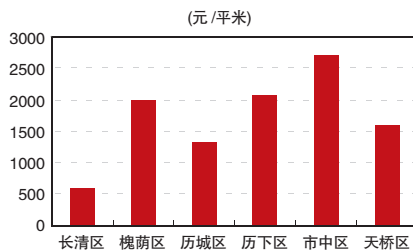
2008 年济南各区土地出让情况(万m²)

区域	宗数	面积	总建筑面积
长清区	3	38.25	86.27
槐荫区	4	51.25	134.44
历城区	7	111.25	267.36
历下区	18	230.75	593.17
市中区	7	20.75	80.12
天桥区	13	32.72	116.25
合计	52	484.97	1277.60

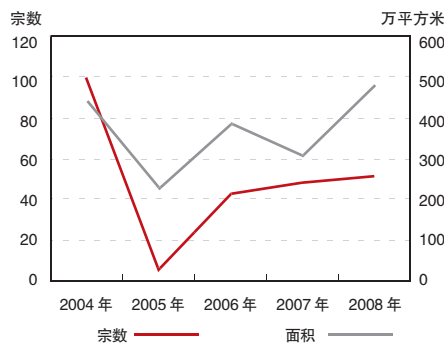
2008 年济南各区土地出让成交平均地价对比



2008 年济南各区土地成交平均楼面价对比



2004 年以来济南市土地出让宗数和面积走势



面积分别是 6.27%和 20.93%。槐荫区和长清区最少，但是槐荫区的出让面积占总

面积的 10.57%，折合建筑面积占 10.52%。

2008 年济南各区土地成交情况

区域	成交宗数	土地总价款(亿元)	成交面积(万 m²)	平均地价 (万元 / 亩)	平均楼面价 (元 / m²)
长清区	2	2.44	37.9431	64.04	592.50
槐荫区	3	5.48	22.8012	95.81	1991.53
历城区	5	17.17	106.32341	158.82	1338.12
历下区	11	50.54	137.7646	281.09	2068.26
市中区	1	0.64	2.3728	180.00	2700.00
天桥区	7	6.31	14.35292	260.57	1590.13

历下区土地成交 11 宗,成交面积占总出让面积的 42.84%，土地出让价款 58.54 亿元,占 60%。历城区土地成交 5 宗,成交面积占总出让面积 33.07%,土地出让价款 17.17 亿元,占 21%。长清区土地成交 2 宗,成交面积占总出让面积 2.44%,土地出让价款 2.44 亿元,占 3%。市中区土地成交 1 宗,成交面积占总出让面积 0.74%,土地出让价款 0.64 亿元,占 1%。

槐荫区土地成交 3 宗，成交面积占总出让面积 7.09%，土地出让价款 5.48 亿元,占 7%。天桥区土地成交 7 宗,成交面积占总出让面积 4.46%,土地出让价款 6.31 亿元,占 8%。

区域市场成交排行

在各区成交的土地中,槐荫区平均土地单价最高,达到了 295.8 万元 / 亩,但在

其监测的样本中,槐荫区经十、经七路交叉口地块由于是一个烂尾楼,加上土建成本,其亩单价达到了 549 万元,拉高了区域平均土地价格。再去除这一特例后,历下区的土地单价最高,达到 281 万元 / 亩;

其次是天桥区,260.57 万元 / 亩,市中区 180 万元 / 亩,历城区 158.82 万元 / 亩,最低是长清区,64 万元 / 亩。

在各区成交的土地中，市中区平均楼面地价最高,达到 2700 元 / 平米,其次是历下区 2068.26 元 / 平米，槐荫区 1991.53 元 / 平米，历城区 1338.12 元 / 平米,最低是长清区 592.5 元 / 平米。

历下区在出让宗数、面积，成交宗数、面积、土地价款、地价和楼面价都居于济南市前列。说明未来几年历下区土地开发强度较大,是济南市房地产开发的热点区域所在。

成交开发商分析

将 2008 年出让的土地成交开发商按所在区域不同分为济南本地、山东省内、国内三种,作简要分析。

在成交的土地中,济南本地开发商取得宗数最多,占到 66%,但是面积仅占到 54%,成交价款占到 56%,由此看来,济南市开发商实力普遍较弱,资金实力不强。

省内的开发商和国内的开发商在土地宗数上相当，但是国内开发商的总面

积高于省内开发商 5 个百分点，国内开发商平均拿地面积达 16.1 万平方米,说明 08 年进入济南的省外开发商实力雄厚，所开发大型项目较多。

地区	宗数	面积	成交价款	平均面积
国内	5.00	80.43	19.20	16.09
山东	5.00	66.94	16.69	13.39
济南	19.00	174.19	46.69	9.17

2008 年济南市土地市场同比分析

从历年走势来看，济南市土地出让宗数在 05 年回落以后稳步增长,出让面积逐步提升，但从比例来看济南市土地市场出让面积波动较大。2008 年,济南土地市场出让情况相对较好,有全运会、大规模的旧城改造、城市基础设施建设等

利好的支持，土地出让面积达到历史新高,近 500 万平方米,与 07 年相比总量提升 55%。

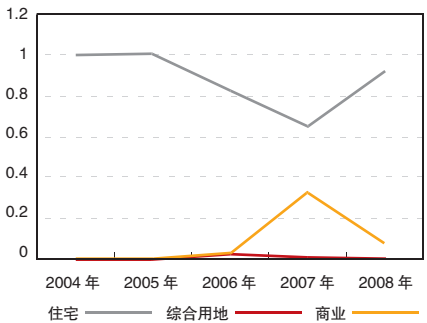
自 2004 年以来,住宅用地供应面积一直占土地出让面积的最大比例,2008 年达到 90%以上。商业物业用地在 2007

年大幅增长后回落，综合用地面积历年一直保持较低的水平。

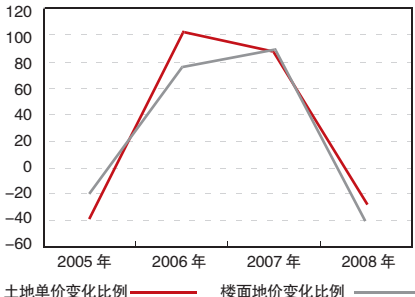
2008年济南市土地出让单价和楼面地价双降。2004年以来，济南市土地单价

和楼面地价稳步增长，在经过2007年土地市场价格增长的高峰和商业用地大量出让后，2008年济南市的土地单价和楼面地价下降，降幅分别达到27.5%和40.6%。

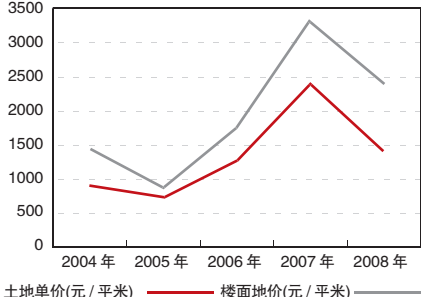
2004年以来济南各类用地占年度出让面积比例



2005年以来济南市土地出让成交单价和楼面土价变化



2004年以来济南市土地出让成交单价和楼面土价变化



2008年济南商品房住宅市场分析

受经济衰退,07年过度扩张等因素影响,08年房地产市场供求关系失衡。市场陷入低迷,开发商纷纷调整战略来迎合市场变化,但只有良好的品牌和合理的价格策略成就的高性价比项目能容易率先突破重围。

2008年济南市内五区整体情况

供应突增,新开工面积增幅较大

2008年前三季度住宅投资额同比去年增幅近一半,这是由于2007年下半年开始土地供应量的放量,导致了2008年住宅投资额、施工面积、开工面积的大幅增加。

新增项目体量较大,分布分散

我部监测显示,2008年新上市的重

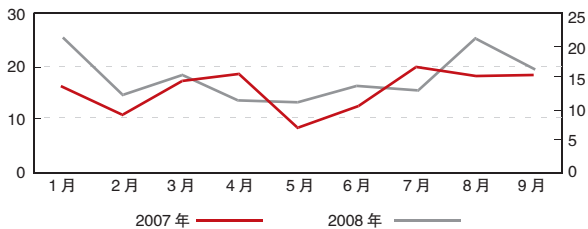
点项目有10多个。这些项目分布较为分散,上图显示,济南的东西南中片区均有供应,而北部区域较少。

随着2009年济南全运会的举办,东部奥体中心板块酝酿上市的项目较多。目前刚刚开盘的海尔绿城全运村项目体量为180万 m^2 ,区域内后续酝酿上市的项目动辄也可达数十万 m^2 ,可以预见,这一区域将成为明年市场竞争的热点。

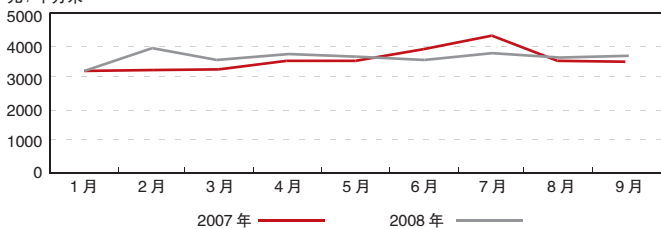
指标	住宅投资完成额	房屋施工面积	新开工面积
2008年1-9月	113.2亿元	1305.61万平方米	299.14万平方米
增幅	49.6%	34.8%	24.5%

成交量开始下降,成交价格小幅攀升

近两年济南商品房住宅成交量(万 m^2)



近两年济南商品房住宅成交价格



济南市房管局发布的数据显示 2008 年前三季度，济南房地产市场成交套数较 2007 年同期有所增加，但是成交量下降近 10%。但 2008 年旧城改造力度空前，仅魏家庄、振兴街等三处项目的拆迁安置用房就约 2500 套左右，如果这些房屋交易也计入了上半年的成交统计，那么 2008 年上半年实际成交再大打折扣。

从官方公布的数据来看，2008 年前三季度商品房住宅产品的均价整体上较 2007 年同期有小幅的攀升，增长幅度在

5%~10%左右，较之 06、07 年增长幅度有所放缓。也有个别月份均价出现了一定幅度的下跌，7 月份跌幅达 12%。目前虽然第四季度相关数据尚未公布，但从市场反映来看，价格折扣较大，增速明显放缓。

指标	套数	面积(万 m ²)
2007 年 1-9 月	9111	124.56
2008 年 1-9 月	9792	118.44
增幅	7.5%	-9.5%

2008 年市内各区市场表现

市中区

供应：区域内项目规模较大，单盘体量大多在 10 万 m² 以上，开发周期较长。在 2008 年推货总量达到 70 万 m²，其中以大盘领秀城居首。

建筑形态：区域内整体上以小高层居多，其次为高层，多层一般为花园洋房和别墅等高档产品形态。

户型：总体来看，区域内项目在 08 年新推货以 90-110m² 左右的大二室和 130-140m² 的舒适三室为主。80m² 以下的户型较少，150m² 以上的大户型供应相对较为充裕，三箭如意苑和白金瀚宫等项目皆以大面积户型为主。

价格：均价较为集中在 5500-6500 元 /m² 之间。随着近期销售压力的增加，鲁能领秀城等项目纷纷预低价开盘，即将面市的 UP 街区打出了 4800 元 /m² 的单价，冲击区域价格底线。

客户：区域位于济南南部，生态环境条件优越，环境宜居，是传统的高端物业集中区域，消费者认同度很高，吸引了全市各区中高端以上的客户。

从营销推广上看，08 年以来区域内项目纷纷加大价格和活动促销力度，尤其是价格折扣更是成为了各项目惯用的手段。

从销售上看，区域内项目在销售方面差距较大，领秀城以其成熟的大社区配套、优越的品牌和及时的价格调整等营销策略吸引了较多关注，在市场低迷的环境下，仍然保持着相对较好的业绩。而临近的一些项目由于户型过大、价格折扣力度小等因素，销售进入僵局。

舜耕路的修建极大提升区域的价值，成为了区域项目销售的利好。道路沿

线的银丰花园等项目皆借此东风，大力推广，但目前来看，效果并不理想。

从未来供应上看，2009 年区域内项目供应量较大，领秀城、泉景天沅等多个项目均有较大体量待推。大量的供应和观望的需求之间的矛盾也将进一步深化，预计一些项目会继续采取价格策略等多样的营销手段来抢占市场，但最终整体成交情况的改善，还有待政策的利好，有待市场的整体回暖。

历下区

供应：历下区涵盖范围较广，既包括市中心区域又包括东部经十路片区和高新区、奥体中心片区。从供应上来看，市中心区域主要有书香苑和诚基中心 2 个项目，本年度推出房源约 10 余万 m²。东部片区项目较多，体量较大，目前约有 60 余万 m² 货量推出。

建筑形态：区域内整体上以高层产品居多，其次为小高层，公寓类项目较多，洋房和别墅等高档产品主要集中在奥体片区。

户型：总体来看，区域内本年度新推出的户型面积较为齐全，从小面积一室到大面积复式都有供应，二室和大面积三室供应量略大。随着项目推广的进展，小户型公寓和高档别墅均将陆续推出。

价格：因区域跨度大，项目价格差距也较大。分布在市中心的项目均价在 8500-16000 元 /m² 左右，新兴的经十东路和奥体片区也达到 6500-8500 元 /m²。而项目繁多竞争激烈的高新区单价相对不高，集中在 4800-5500 元 /m² 左右。其中鑫苑国际城市花园等项目频频打出特价房和大幅降价活动，以侵略性价格策

略打破了区域市场平衡。

客户：由于新兴的科技区、奥体中心、政务中心的集中带动，政府、企业同时加大投入，区域发展速度很快，区域形象得到普遍认同。区域以其良好的发展前景、较高的项目素质，吸引了较多来自其它区域的中高端客户。

从营销推广上看，2008 年以来下半年以来，区域内高新片区个别项目加大价格折扣的力度，随后引起区域多个项目纷纷降价促销，新开盘项目价格也难以攀升。而奥体片区以海尔绿城全运村为代表，集中了大量的项目，推广力度较大，上客量较大。

从销售上看，区域内项目在本年度下半年以来大多数项目销售难度很大，仅营销力度较大的鑫苑国际城市花园等个别项目业绩较好。一些全国性开发商即使经过较长时间的蓄客，开盘情况仍然低于预期。区域竞争的加剧将促使更多项目深挖营销，提升产品竞争力，率先突围。

从未来供应上看，2009 年本区域将是济南市场上供应量最大的片区，海尔绿城、名士豪庭等多个项目均有较大体量待推。而且区域内酝酿上市的项目繁多，中海、保利等企业的项目也在陆续上市。未来 1-2 年该区域将是济南市场上供应量最大，市场竞争最为激烈的区域。同时，随着这些高水平房地产企业的进驻，整体的开发水平将进一步提高，历下区有望成为全市开发水平最高、户型最为齐全、物业类型最为丰富的区域。

槐荫区

供应：区域内项目较多，本年度总推货量在 50 万 m^2 左右。其中，既有老盘阳光 100、泉城花园，又有新开盘的海那城、发祥巷等项目。

建筑形态：区域内多层、小高层和高层产品均有供应，建筑形态丰富。相比之下，小高层、高层略为常见，新开盘项目除海那城系花园洋房外，鲜有普通多层产品。

户型：区域内一室小户型产品和三室户型供应较多，相比之下二室户型不是很充裕。

价格：区域传统形象较差，但自 2006 年以后，项目品质不断提高，价格也不断

攀升。目前区域内项目均价集中在 5500-6500 元/ m^2 ，逼近甚至超过了东部区域的一些楼盘。但本年度以来，随着市场竞争的加剧，多数项目价格上涨幅度均有所减缓，阳光 100 等大盘项目屡次推出特价房等活动并调低了四期的价格。相比之下，新世界阳光花园等项目坚持较高的定价，致其销售遇阻。

客户：槐荫区为济南传统的居住区，棚户区众多，区域内商品房以中档和中低档楼盘供应为主。虽然客户资源丰富，但以中端客户为主，客户层次普遍不是很高。

从销售上看，区域内项目除了老盘阳光 100 外，其他项目在销售上均或多或少地碰到了一定的困难。2007 年热销的泉城花园、香桔市等项目在低迷的市场下始终保持着较为坚挺的价格，加剧了看房者的观望。新开盘的项目海那城、发祥巷虽然以低于市场预期价格入市，但由于区域内客户购买能力有限，而海那城等项目户型偏大、总价过高等原因，销售状况也并不理想。

从未来供应上看，目前区域旧城改造的契机和京沪高铁建设的利好，使区域的认同度逐渐得到改善。区域内不断涌出品牌开发商，具有一定素质的中高档物业也越来越丰富。2009 年随着路劲地产 12 马路项目及银座振兴街等项目的启动，区域将进入开发的新阶段。

天桥区

供应：区域内项目本年度总推货量有 30 余万 m^2 ，大盘翡翠郡在热销近 2 年后所剩体量已不多，其余新开盘的保利芙蓉和泉兴小区等项目体量相对较小。

建筑形态：区域内以小高层产品为主，其次为高层，普通多层产品不多，翡翠郡等项目也有花园洋房、别墅等高档物业类型。

户型：区域内以 140 m^2 以下的中小户型为主，精装项目彩世界和嘉汇环球广场皆为 80 m^2 以下的小户型。

价格：区域内项目均价集中在 5000-5800 元/ m^2 ，仅靠近市中心的保利芙蓉、巴黎花园价格略高。对比年初和年中的济南市场均价，区域内项目的价格在本年度涨幅较小。

客户：天桥区为济南传统的居住区，

棚户区的比例占到全市的 60%,整体来看客户层次不是很高。但区域内多个大型批发市场带来了大量的南方商人、区域内天桥区机关事业单位密集也保证了一部分高层次的人群。

从销售上看,区域内项目除了新开盘的保利芙蓉因性价比较高销售取得较好业绩外,其余项目销售情况都比较一般。

目前随着北园大街改造、重工业迁移,以及商业发展,区域已经摆脱了传统的脏乱差的形象,步入了一个良性发展的阶段。从未来供应上看,随着区域内馆驿街、北园大街、菜市庄等多个地块旧城改造的进展,2009 年区域总体供应量将有较大提升。

历城区

供应:区域内项目较少,老项目普遍处在尾盘阶段,新项目仅大地锐城进入销售周期,蓄客已久的丁豪蓝调国际、华福国际均未正式开盘销售。本年度区域产品供应量在 15 万 m² 左右,为济南市内五区中供应量最少的一个区。

建筑形态:区域内项目虽少,但多

层、小高层和高层产品均有,建筑形态丰富。

户型:大地锐城和华福国际两个新兴项目以中小户型为主,老项目锦绣泉城等仅剩余大面积户型,同时区域内复式供应相对较为充裕。

价格:区域内项目较少,价格差距较大。位于华信路附近的锦绣泉城和大地锐城价格在 6500 元 /m² 以上。而位置稍差些的华福国际仅 5000 元 /m² 左右。

客户:区域客户为主,锦绣泉城等项目通过 3 年来有利的营销推广带来了较多高档客户。

从销售上看,目前区域内项目的销售情况都不大理想,年末将至为了吸引成交,大地锐城开展了大幅价格促销活动,推出 40 套特价房,价格从 5100-6100 元 /m² 不等。

从未来供应上看,2009 年区域内潜在供应量尚不能明确,因 180 万 m² 大盘三联彩石山庄内部资金上出现严重问题,无法判断其 2009 年的推货情况。不过从目前来看,预计情况不是很乐观。历城区很有可能是明年济南市场上供应量较小的一个区域。

区域房地产状况分析小结

供应情况——2008 年济南市场各项目层出不穷 新推房源较多

2008 年济南市场上,东有海尔绿城全运村、保利花园;中有明湖天地、书香苑、保利芙蓉;西有大盘海那城;北有重汽彩世界;南有中齐他山、银丰花园……新增大盘、高档盘不断涌现。

同时,老盘阳光 100、领秀城、翡翠郡等数十个项目在本年度均有新货推出,根据我部初步统计,2008 年市内五区新增重点住宅项目总供应量约在 250 万 m² 左右。

供应迅速放量,经济大势走低又影响了居民购房预期,市场上出现了明显供大于求的局面。

价格和户型情况

2007-2008 年济南市场上新上市项目及老盘新推的项目总体上以小高层和高层为主,多层产品较少,且以花园洋房和别墅等高端物业类型为主。

从户型上看,市内五区新推货源 120m² 以上的三室户型居多,其次为二室,大面积户型和复式在一些尾盘项目中也较多存在。整体来看,一室户型不是很多,主要为公寓和精装小户型物业,目前各区域供应量普遍不大。

从价格上看,普通项目单价较为集中在 5500-6500 元 /m² 左右,部分高档项目和位置优越的项目集中在 6500-9000 元 /m² 的区间范围。相比 2007 的涨幅,济

项目	建筑形态	户型情况(m ²)	价格情况(元 /m ²)
市中区	小高层居多,其次高层	90-110 二室和 130-140 三室为主	5500-6500
历下区	高层居多,其次小高层	各户型齐全,二、三室略多	区域跨度大,价格差距大
槐荫区	小高层、高层为主	一室、三室略多,二室较少	5500-6500
天桥区	小高层居多,其次高层	140m ² 以下中小户型为主	5000-5800
历城区	各种形态分布较为均匀	中小户型和大户型两个极端	5000 左右和 6500 以上的两个区间

南市场房价上涨趋势在 2008 年度有了明显的回落。

营销推广和销售情况

新推出产品整体来看价格略低、价格折扣力度较大。个别项目以侵略性价格策略打破了区域市场平衡。进入 2008 年,尤其是下半年以来,受到全国楼市低迷状况的波及,济南市场上客户的观望气氛也日益浓厚,很多项目的销售都进入僵局。在这种情况下,开发商的资金压力显现,因此其营销活动都非常积极,价格优惠力度加大。几乎所有的项目均有 92-99 折不等的价格折扣,个别项目甚至打出直降 1000 元的口号。

市区内近期新开盘项目和新推货项目较多,广告投放力度较大,开发商面对僵局纷纷不再等待,主动出击以新货抢占市场机会。2008 年下半年以来新开盘项目和新推货项目明显增加。在重重压力下,旧改项目代表发祥巷、蓄客已久的阳光 100 四期、彩世界、海尔绿城等纷纷开盘销售;名士豪庭、凯旋新城等老牌项目也皆有新货推出。

郊区项目受市场波动影响纷纷延迟推货开盘时间,静待变动。郊区大盘田园新城、火炬东第等项目都已运作了较长时间,原预定在近期开盘销售,但现在看到低迷的情形都转变了销售策略,延迟了开盘时间。

除少数项目外,市场上大部分项目销售状况由 2007 年的鼎盛阶段跌至低谷。2007 年济南市场极度繁荣,各区域项目均保持着良好的销售业绩,但 2008 年以来,尤其是下半年来,市场的变化导致项目的销售状况严重受阻。但阳光 100、鑫苑国际城市花园、领秀城等项目销售情况尚可,这同时也说明,良好的品牌和合理的价格策略成就的高性价比项目往往容易率先突破重围。

大型开发商纷纷入济,市场整体产品品质提升较大。自 2007 年开始,保利、海尔、绿城、中海、海信、天鸿等诸多一线企业纷纷入济,这些品牌企业为济南带来了更为先进的开发理念和营销思路,随着旗下项目的面市,济南市场上的产品品质将获得较大提升。

2009 年市场发展预测

09 年总体经济走势将主导楼市的走向。以保障型住宅为重点的多项有利扶持政策将起到积极的作用。另外,全运会以及中心旧城改造因素也会成为来年的一个亮点。

2009 年济南楼市主要影响因素

政策方面——2009 年济南住房建设计划

2009 年济南市计划新建拆迁安置房建筑面积 128.46 万 m²,其中棚户区改造拆迁安置房计划新开工面积 93.25 万

m²、共计 1 万套。在住房结构上,2009 年新建政策性保障住房占新建住房总量的 31.7%。在住房结构上,建筑面积 90m²以下的住房占新建住房总量的 70.6%。

建筑类型	计划面积(万 m ²)	计划套数
普通商品房	437	4.2 万套,90 平方米以下套型建筑面积 262 万平方米,占新开工商品住房面积总量的 60%
经济适用房	70	建筑面积全部控制在 90 平方米以下
拆迁安置房	128.46	90 平方米以下套型建筑面积有 115.6 万平方米,占总量的 90%
廉租住房	4	建筑面积全部控制在 90 平方米以下
总计	639.46	6.66 万套

同时,政府提出加强用地计划管理,确保不低于 70%的新供应住宅用地用于廉租住房、中小套型和中低价位商品住房建设,保证廉租住房和经济适用住房按计划开工建设。

据称山东省有关部门目前正在研究放弃经济适用房而改建廉租房。因为经济适用房需要地方政府自筹资金,而廉租房则由中央财政补贴。如果这一措施能够实施,经济适用房建设的减少无疑对商品房开发的冲击将会大大减弱,这在一定程度上有望促进商品房市场的回暖。

当然与全国其他城市轰轰烈烈的救

市政策相比,济南政府对商品房市场的调控力度较小,调控举措也较为平和。政府目前主要强调加大保障性住房力度以改善民生,后续会否有促进商品房市场的措施出台,目前尚无明确表态。

经济等综合因素

经济形势的好转有望国家政策和国际因素综合作用,只有经济好转方能保证房地产行业的稳健。在目前内忧外患的环境下,市场观望的僵局打破尚无明显利好,短期内预计市场仍将保持低迷状态。

2009 年济南楼市主要趋势

2009 年在经济不景气,行业形势低迷的情况下,政府作为土地出让方,在缩减出让面积的同时,将把出让地块设定得更有针对性,以确保出让成交。而另一方面开发商为规避风险,竞购土地将回归市中心,区域热点等风险较小的地块。预计土地单价和楼面地价由于开发商市场预期下降的原因,将会有小幅的回落。

出让板块方面,在全运会前后,奥体附近的地块出让将会趋于减少。但如火如荼的城市建设,西客站、园博园等利好将会刺激西部土地的出让和成交;另外,作为市中心的优质地块,旧城改造项目将受到开发商的青睐。

从后续供应上看,2009 年济南市场上新开盘项目较多,中海地产等大型品牌开发商的项目都将纷纷推向市场。尤其是奥体中心片区,未来 1-2 年总体供应量将较大,市场竞争将进入异常激烈

的阶段。

从价格上看,预计济南市场价格上涨趋势不会很大。随着价格战的开始,客户对价格更为敏感,对降价的预期更大,预计后续新开盘项目较多会采取谨慎的价格策略。

济南全运会的召开,将城市建设力度提高到最大。但随着 2009 年全运会的结束,城市建设将进入一个沉寂的阶段,届时其为房地产市场带来的利好将大大减少。

2009 年将是旧城改造项目大量上市的一年。旧城改造一方面有大量的回迁将极大改善棚户区居民的生活环境和区域的整体环境,另一方面,这些地块多位于市中心边缘,位置十分优越,入市后将有望拉高区域的平均价格水平。而且在一定程度上实力开发商入主开发也将大力提升区域项目的开发水平和整体层次。