



□记者 高玉龙

行走在楼市之中,总有看不完的风景。

2018年已经过去一半,回看上半年楼市风景,展望下半年楼市之路,每个人都有不同体会。

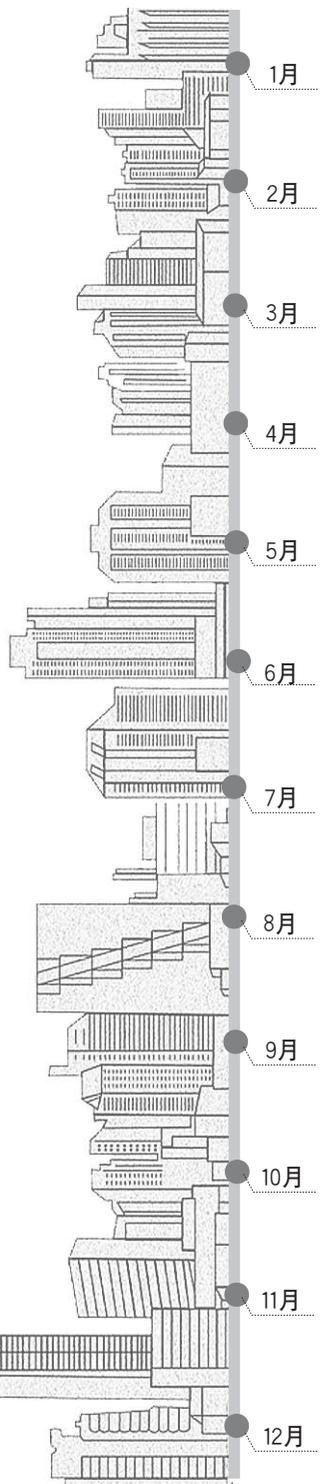
近日,记者对济南楼市进行全面探访,希望能透过现实中真实的楼市现状,折射出目前济南楼市的生态。

▶济南楼市大多楼盘将主推精装房。 记者 高玉龙 摄



# 济南九成新住宅项目下半年即将入市

## 2018济南楼市调查:高价楼盘去化周期延长,楼市进入精装房时代



### 回看2018上半年

根据上半年楼市情况,记者发现,房价单价1.5万元是刚需族门槛。面对高房价楼盘,购房者越来越冷静,楼盘去化周期延长。

#### 单价1.5万是刚需门槛

楼市中有说不完的故事。楚龙(化名)是济南某大型在售楼盘一名置业顾问,2016年入职后,亲眼见证了济南楼市翻天覆地的变化。他同时也是一名刚需购房者,他会经常这样讽刺自己:我卖过那么多的房子,却没有一套是我的。

楚龙相中了自己所在项目楼盘的一套房源,无奈单价过高,难以承受。他领导建议,可以考虑一下中新国际城的房子。“前些日子开盘,我没赶上,不到半分钟,所有的房子都没了。”

中新国际城一渠道销售介绍,前段时间,中新国际城上百套房子迎来了千人抢房。“毛坯房价格在1万4左右,这个价格的房子,以后不会再有了,这个盘是刚需盘,最吸引人的就是不到1.5万的单价。”

相邻的中新锦绣天地,也是刚需盘。两楼盘上个月同时开盘,但

单价不足1.5万的中新国际城开盘即售罄,而中新锦绣天地虽然是精装房,但由于单价在1.6万左右,并没有售罄。

2日上午,楚龙坐在售楼处的沙发上向记者分析道,“我们这个楼盘,原来定价是个刚需盘,但现在单价已经到了1.8万了,来看房子的刚需越来越少了,我感觉单价1.5万的房子对我们刚需是个槛儿。”

#### 楼盘开始分化不再全都靠抢

吴刚(化名)庆幸在2017年以单价1.4万元的价格入手了华山珑玺一套房子。如今,该楼盘单价已在1.8万以上。“当时能够买上就跟中了彩票似的,很多邻居都是不管什么楼层不楼层,只要抢上就行了这种状态,当时每个楼盘基本都这样。”

过去两年,济南楼市火爆,随便一个楼盘开盘基本就会当天清盘。但如今这种“开盘即清盘”的楼

盘已经越来越少,并且也呈现出楼盘分化趋势,并不是每一个楼盘都会很抢手。购房者对于那些售价明显超过预期的房源,已经显得越来越冷静。

例如,近日记者探访新东站片区翡丽公馆就发现,当天看房者很少,而该楼盘此前已经开盘的项目房源至今也未售罄。业内人士指出,翡丽公馆目前所处的新东站片区相关配套并未完善,价格却已接近两万,超过了不少人的底线。

不过,一些定位为高品质的楼盘,则依旧在源源不断地吸引购房者前来。例如新近开盘的玫瑰府项目,据置业顾问介绍,前段时间开盘的两栋楼已经全部售罄,销售均价为1.8万元/平方米。

#### 不少楼盘至今仍未售罄

记者对单价售价超过2万以上的几个楼盘进行探访,发现这些高价楼盘入市后,开盘当天去化率并

不算高,并且去化周期较长。例如万科金域华府,平均售价在2.2万/平方米以上,户型也有100平米以下的核心优势,但开盘至今已有很长一段时间,其项目房源仍然在售。

再如位于旅游路南侧的三盛国际公园项目,其二期产品售价也在2.2万元/平方米以上,虽然上次开盘房源数量并不算多,但开盘至今仍未售罄。“目前还有可供选择的房源,楼层也都还不错。”该项目楼盘置业顾问表示。

对于这些高价楼盘,济南市房地产协会秘书长李刚表示,若不考虑“双控指标”的要求,通过对房地产市场的长期监测分析,随着近两年来购房需求的不断释放,当住宅价格提升至2万元/平方米的售价时,将会极大地压制需求购买力,这也带来住宅市场的明显降温,拉长住宅去化周期,但在缓解住宅库存压力的同时,也将增加了部分项目因资金压力出现烂尾的风险。

### 展望2018下半年

下半年,济南九成新住宅项目将要入市,未来历城区依然是房源供应主力。与以往不同的是,精装房成为市场主力产品。

#### 未来新房均价或1.7万左右

通过对2017年济南市(含章丘,不含郊县)已经成交的118宗居住用地的梳理,可以发现约60个新住宅项目将在今年入市。而按照项目开发周期约3到5年计算,今年市场供应约有228万平方米。按照济南市户型占比最大的120平方米套均面积计算,约合有1.87万套住宅。

同时,从2017年成交土地形成的新项目入市计划来看,90%以上的项目将在2018年下半年入市,入市时间多为9到10月份,更有相当一部分则将在2018年底入市。

在入市价格方面,通过“楼面地价+5000元/平方米的建安及其他成本+20%企业毛利润=预计售价”来计算,未来新入市的项目销售均价或将保持在1.7万/平方米左右。

#### 历城区依旧是房源供应主力

虽然置业热点的唐冶片区在一段时间内出现了可售楼盘空当期,但历城区依旧是房源供应主力区域。根据济南市房地产协会公布的统计数据,截至1季度末,历城区新建商品住宅可售套数为1.61万套,可售面积为197万平米,占济南全市存量的三分之一。

同时,在今年5月25日,济南市国土局公布了济南市本级2018年度土地供应计划。根据供应计划,历城区供应量依旧最大,占全年住宅用地供地的一半,像万达文旅城二期、雪山片区、唐冶片区、张马片区、华山北片区都有供应。

而在去年成交的土地项目中,不少住宅项目也位于历城区,并且将在今年的下半年陆续入市。不过,虽然历城区供应量大,但去化

周期也较为合理。据李刚介绍,当前主流市场项目绝大部分位于历城区的雪山片区、唐冶片区、华山片区、工业北路片区,在售项目多,去化速度快,是当前济南市最为稳定的一个区域。

#### 毛坯房不再是楼市主流

时间回到楼市火爆的2016年,当时的市场还是毛坯房的天下,精装房产品就像几片绿叶,在火红一片的毛坯房丛林中并不那么显眼。虽然此前山东省住建厅及济南市建设部门多次发文支持精装房产品,但大多数的回应只是叫好不叫座。

但随着济南陆续出台多项措施对楼市进行调控,尤其是对“毛坯房”进行限价这一举措,促使了楼市中越来越多精装房产品的出现。尤其是2017年,精装房产品逐渐在济南楼市中站稳了脚跟,毛坯

房产品则逐渐退潮。

记者发现,即使在今年上半年,毛坯房的产品还撑起了济南楼市中的半边天。像龙湖春江郦城、中新国际城、万达文旅城等热门楼盘都在主推毛坯房产品。不过,随着这一批毛坯房产品的清盘,同一楼盘项目中将不再推出毛坯房产品,转而绝对主推精装房产品。

像目前在售的中新锦绣天地、三盛国际公园、万科金域华府、中海珑玺、中海御景台、玫瑰府等大部分在售项目楼盘所推产品均为精装修产品房源。

业内人士指出,精装房产品将成为济南今后楼市的绝对主流,而从另一方面来讲,精装房产品的大规模出现有着其特殊的背景,因此也存在着例如“阴阳合同”等伴生问题。不过,对于市场上存在的政府部门对精装修房源监控不到位的问题,该业内人士也指出,这一问题有望在近期得到解决。

