

济南

jinan

合富辉煌山东市场研究部

2011年,受调控政策的影响,济南楼市热销不再,逐渐走向冷清。截止到2011年11月,济南商品房成交量为200.9万 \square ,同比下降6%,同时商品房住宅剩余存量为65.2万 \square ,库存压力超2008年水平。房地产正处于库存攀高、销售探底的状况,2012年将迎来大库存时代,对企业来说,市场消化压力加大,2012年将是市场较为艰难的一年。

2012 预测要点

1. 市场消化压力加大
2. 刚需产品将重新回归市场
3. 商业地产前景不佳
4. 市场或在下半年回暖

关键词 库存攀高 销售探底 全面调整

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年土地市场回顾

公告土地分析

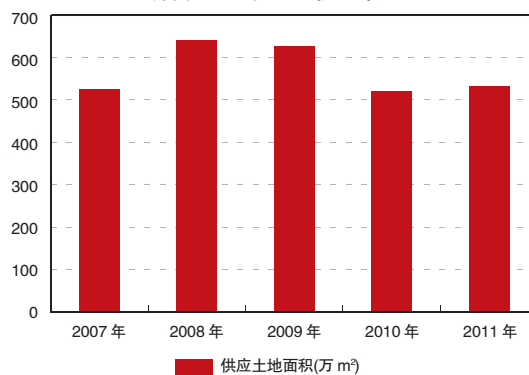
1、土地供应面积有所减少。截至2011年11月底,济南市共推出108宗土地,土地出让面积为535万 m^2 ,建筑面积为1446.64万 m^2 。与2010年同期相比,土地出让面积上涨2.49%,而出让土地宗数与建筑面积分别下降了20%和25.08%。土地出让面积增加而建筑面积的减少说明了今年土地容积率有所降低,这与土地出让区域有关,中心区高强度的土地开发有所减少。

2、住宅用地为主,住宅用地增加、商服用地下降。住宅用地(纯居住)71宗,总面积约435.09万 m^2 ,同比增加18.69%,折合建筑面积1013.34万 m^2 ;商服用地(含住宅配套商业)35宗,总面积约99.93万 m^2 ,同比减少35.57%,折合建筑面积约432.98万 m^2 。

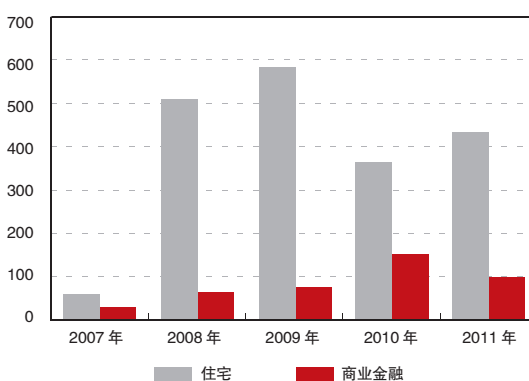
从近几年土地供应情况来看,济南市土地供应仍然以居住用地占主导。商服用地经过4年的不断增加今年出现下降,今年出让土地中独立商业较少,更多的是住宅配套商业,尤其是在城市外围。

3、城市中心区域弱化,土地供应向城市四周扩张。从土地供应的各个区域来看,市区内的土地逐渐减少,土地集中在各个新区,如东部高新区、唐冶片区,西部西客站片区、大学城片区等。土地供应的方向亦是城市建设的方向,未来济南新区建设力度不断增加,城市化不断提高。

济南近几年土地供应状况



济南各物业类型土地供应状况



2011年各区域土地出让情况

区域	宗数	面积(万 m^2)	建筑面积(万 m^2)
长清区	16	115.14	308.25
高新区	15	81.95	245.97
槐荫区	19	67.13	227.55
历城区	14	89.09	228.26

区域	宗数	面积(万 m^2)	建筑面积(万 m^2)
历下区	25	89.89	222.19
市中区	8	23.20	67.33
天桥区	11	69.03	147.08
合计	108	535.42	1446.64

土地成交市场状况

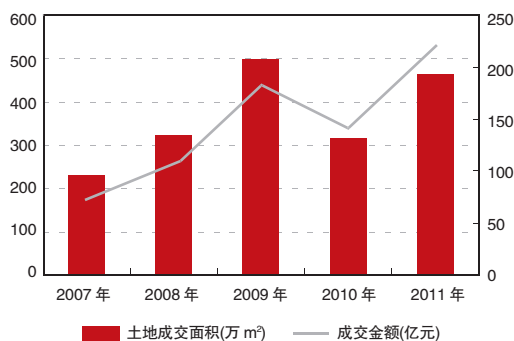
1、土地成交量价齐升。2011年截至11月份共成交土地97宗,总面积约462万 m^2 ,折合建筑面积约1221.57万 m^2 ,土地成交总价款为221.68亿元。

本月土地成交情况同比去年呈现量价齐升的局面,土地成交面积同比上升46.67%,成交金额同比上升57.49%。

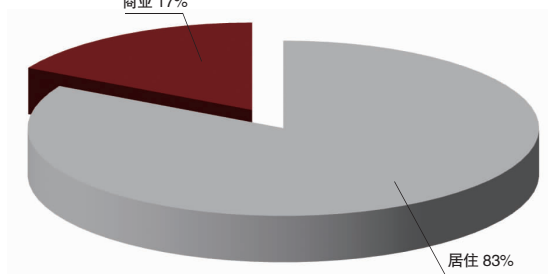
济南

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

济南 2007-2011 年土地成交面积



济南 2011 年各物业土地成交面积



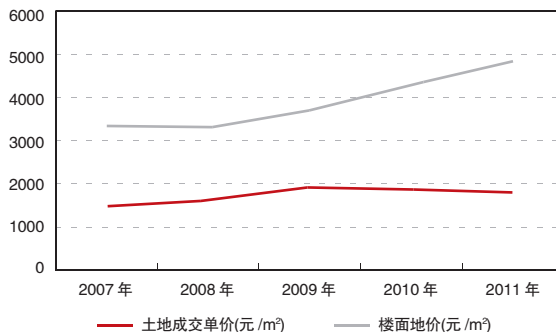
2、住宅用地为成交主力。商服用地(含住宅配套商业)33宗,总面积约76.55万 m²,折合建筑面积约321.35万 m²,土地成交总价款为64.04亿元;按土地成交面积,商服用地占比17%。

住宅用地(纯居住)62宗,总面积约385.05万 m²,折合建筑面积899.89万 m²,土地成交总价款为157.4亿元;按土地成交面积,住宅用地占比83%。

3、地价回归理性,价格基本持平。2011年至11月份济南市土地价格整体平稳,土地单价每平方米约4798元,同比2010年增加12.1%。而随着出让地块郊区化及容积率的提高,2011年楼面地价同比出现小幅下降,下降2.03%。

4、中心区域土地价值凸现。从成交土地的楼面地价来看,中心区楼面地价最高,价值凸显,随着区

济南近几年土地成交价格



域的外移逐减少,城市外围和新区的楼面地价相对于中心区较低。

2011 年全年土地出让情况列表

区域	成交宗数	土地总价款(亿元)	成交面积(万 m²)	地价(万元/亩)	楼面价(元/m²)
长清区	4	10.53	46.81	150.00	1125.00
高新区	14	49.61	77.18	428.53	2115.40
槐荫区	19	45.44	67.13	451.24	1996.94
历城区	14	33.15	89.09	248.04	1452.22
历下区	27	58.48	89.55	435.38	2620.21
市中区	8	12.53	23.20	359.99	1860.77
天桥区	11	11.94	69.03	115.27	811.52

未来重点关注版块

从城市一级开发和城市发展规划角度来看,西客站片区、滨河新区将成为未来土地供应集中区域。

西客站片区: 将规划建设为济南连接外部的门户片区,今年下半年西客站土地开闸放水,有大量土地供应成交。今年高铁通车,为西客站片区添加了不少动力,成为济南继东部奥体中心片区后又一个大规模的新区开发工程,开发进度不断加快,基础设施建设不断完善。而恒大、华润等一线房企均表示有意

向进入该区域,预计土地出让的规模较大,竞争较为激烈。

滨河新区: 小清河整治工作今年取得初步成效,小清河再次通航,强有力的提高了区域形象,价值洼地逐渐被挖掘。小清河沿线的冻口片区、徐李片区、新东站片区都将是城市开发的热点。预计区域土地会逐渐进入人们视线,如绿地、北大资源等开发商已经参与区域内部分土地熟化。

2011年商品房市场回顾

2011年1-11月商品房住宅市场状况

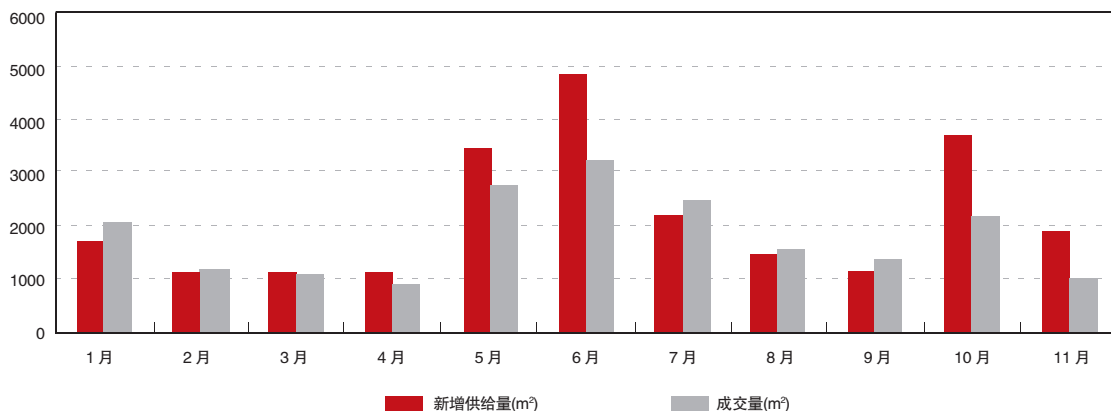
1、楼市调控显现,低成交率蔓延和趋重。截止到2011年11月,济南商品房2011年全年新增供应面积为240.3万 m^2 ,同比2010年上涨略涨0.5%,基本与去年持平。全年总供给量为264万 m^2 ,成交量为200.9万 m^2 ,成交量同比下降6%,下降幅度较大。

从各月份成交数据来看,除5-7月份出现一个成交小高潮之外,全年各月份保持较低的成交量。2011年下半年市场一直处于低潮期,房地产企业放

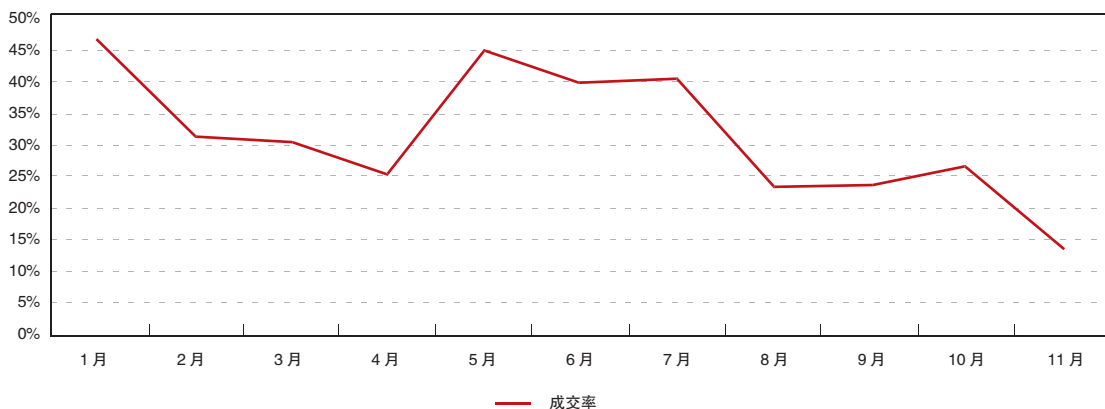
慢了推货速度,即使10月份出现开发商集中推货,成交量小幅上扬,仍未改变楼市偏冷的市场局面。

截止到2011年11月份,济南存量为65.2万 m^2 ,占全年总供给量268万 m^2 的24.3%。面对限购等调控政策的打压,开发商采取积极的应对措施,通过特价房、大幅优惠让利等活动期望提升成交量,但低成交率不断蔓延和趋重,2010年开盘热销的局面难以再现。

2011年1-11月济南住宅市场供应和成交面积



2011年1-11月济南住宅市场供需状况



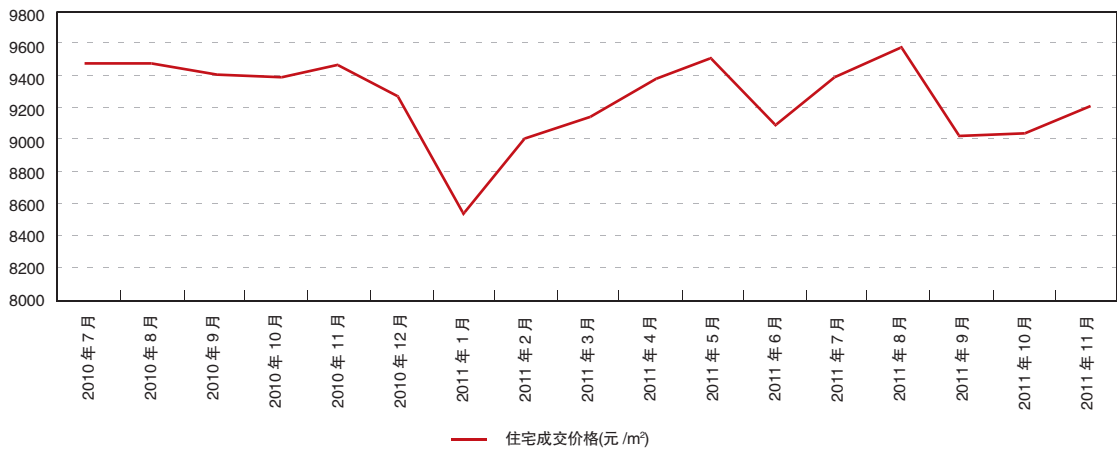
2、楼市进入全面调整期,房价出现实质性下降。相比2010年“房价表面平稳,实则在稳中悄然提升”的现象,2011年商品房住宅已经开始出现实质性降价。成交价格下降出现在下半年,上半年价格尚未出现松动,价格起伏变化主要来自于成交结构,上半年

郊区大盘大规模放量、撑起济南楼市成交,因此成交价格因成交区域变化出现结构性上涨或下降;2011年下半年因成交低迷的压力,价格开始松动,开发商通过“特价房、内部团购”等隐形降价的方式促销,价格开始出现实质性下降,部分楼盘下降浮动超过20%。

济南

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

济南住宅市场成交价格走势

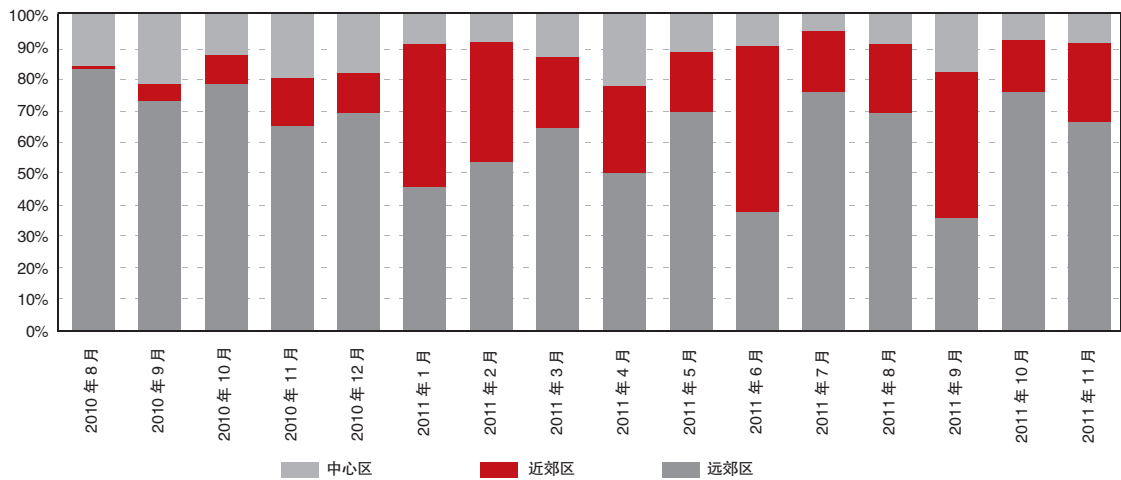


2011年市内各区市场表现

1、2011 近郊大盘唱主调，但随着调控显现。2011 年楼市基本上是刚需房在唱主调，成交较好的

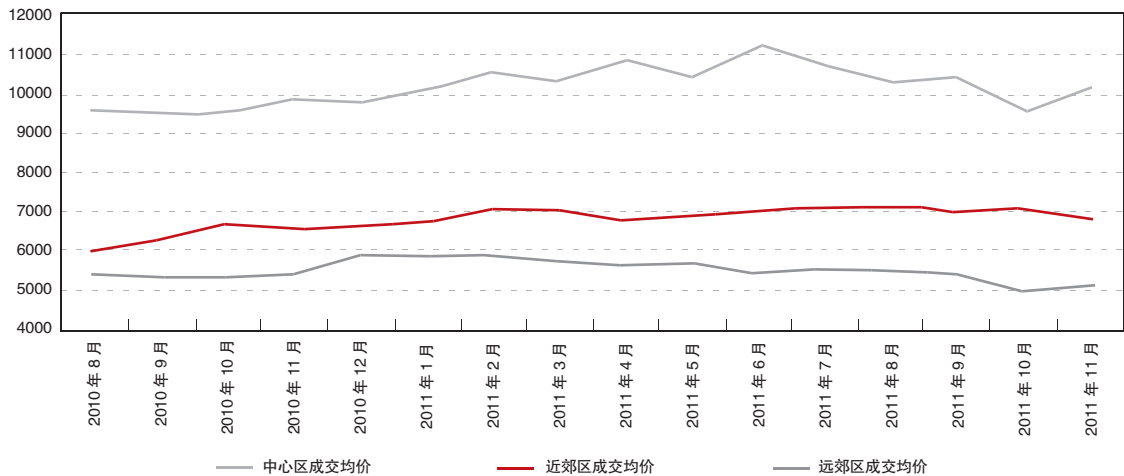
楼盘基本都位于近郊或郊区新城；但随着楼市调控进一步加深，刚需成交出现观望局面，近郊项目成交首先受挫，成交一度低迷。

济南各区域商品房住宅成交变化区域



备注：(近郊区指唐冶新城、西客站片区，包含的项目有国际花都、恒大名都、恒大城、万象新天、恒生伴山；远郊区指章丘、长清两区)

济南各区域住宅成交价格



2、中心城区价格下降幅度较大，郊区项目价格保持稳定。中心城区采取“特价房、内部团购”等方式促销，成交价格出现下降趋势；同时上半年中心城区成交主力以万元级以上的豪宅为主，价格一度高企，下半年豪宅产品退出市场，也导致价格出现结构性下降。

较近、远郊区域以低单价、低单价吸引中心城区外溢刚性需求，其价格水平已经处于低位；但成交旺市时，多数土地溢价明显、楼面地价较高，其利润空间低于市区项目，因此在区域成交受冲击的情况下，开发商采取了延缓推货、静待市场转变的方式，较市区项目价格保持相对稳定。

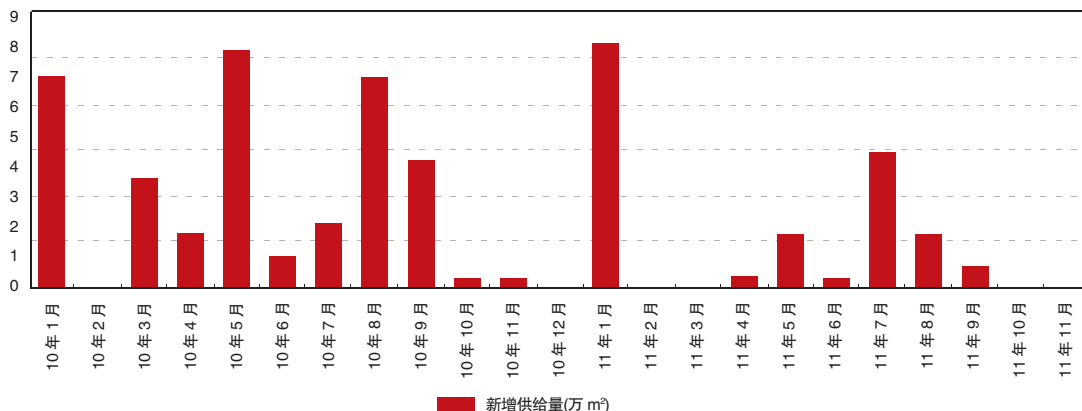
2011年商业地产市场回顾

2011年1-11月写字楼市场状况

1、全年写字楼供给不足，多数项目为尾盘销售。2011年济南写字楼市场新增供应为17.2万m²，同比2010年34.75万m²减少50.3%。写字楼市场较为低迷，除个别项目释放部分新房源外，其余在售楼盘

基本无推盘动作，整体市场处于存量消化阶段。受整体房地产市场环境不景气影响，部分项目推迟入市时间，同时在售项目多处于尾盘阶段，市场整体供应相对不足。

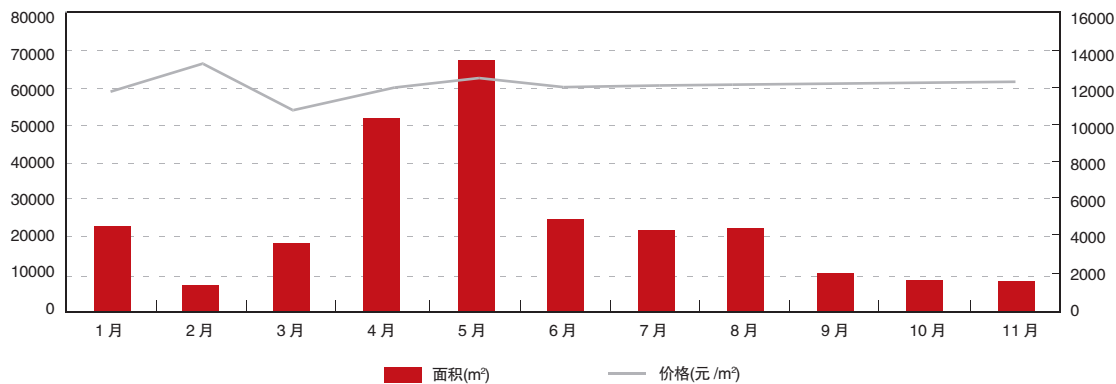
济南各区域写字楼供给情况



2、紧缩货币政策影响写字楼产品成交量。截止到2011年11月，济南写字楼市场共计成交26.4万m²，年均成交均价为12084元/m²。在济南写字楼市场无新增供应、优质房源上市的情况下，整个市场一直处于成交低迷的状态。

2012年济南写字楼将出现供应高潮，奥体片区、西客站片区的写字楼明年将集中供应，中心城区的普利中心、华强国际等项目明年也将入市。而随着市场高端写字楼新品的逐步面市，写字楼市场竞争进入了新的阶段，竞争将加剧。

济南各区域写字楼成交情况



济南

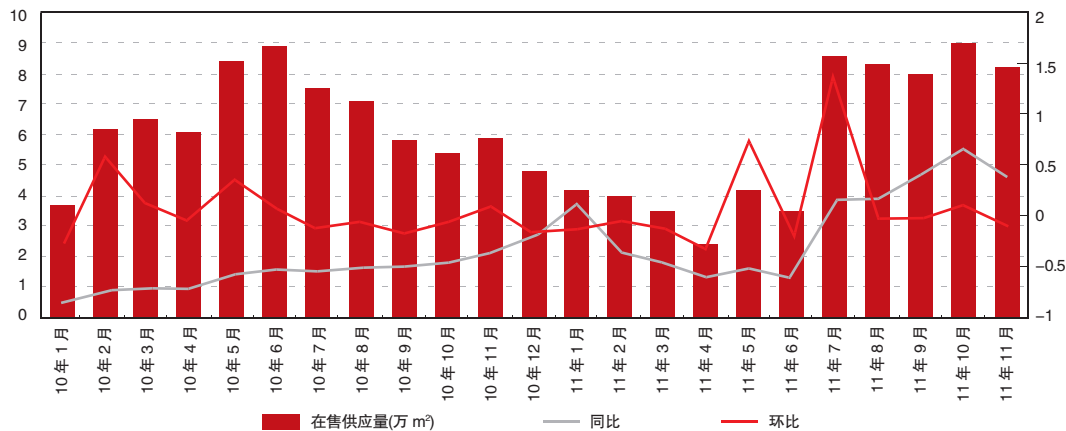
2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2011年1-11月公寓整体供应

我司数据统计显示,现在公寓市场全年供应在20万平米。如图所示,公寓市场上半年的供应较为平

稳,在下半年,由于华强广场、丁豪广场、杰正岭寓等项目入市,供应量大幅度增加。

济南 1-11 月份公寓市场供应

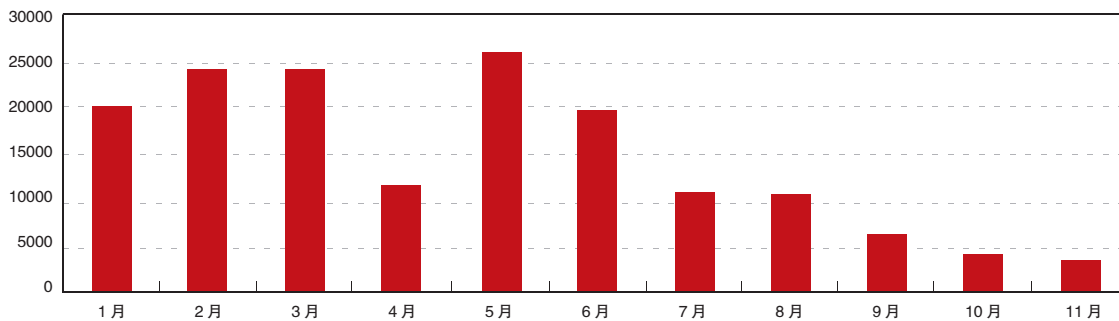


2011年1-11月整体去化情况分析

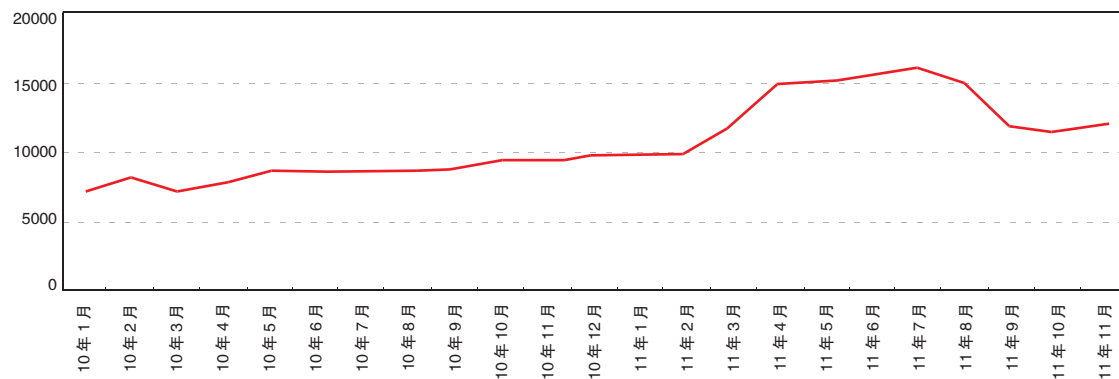
1、整体成交情况:2011年,整体公寓市场成交量为16万平米,占到总体供应量的80%。但从成交时期上来看,上半年成交12.9万平米,占总成交量的80.1%,下半年成交量不足20%。

上半年公寓出现成交高潮期,公寓多个项目集中入市,新增供应量达到12.3万平米,同时保持较高的去化速度,个别项目开盘销售率达到80%以上,相反下半年公寓产品供应和销售进入瓶颈期。

济南 1-11 月份公寓市场成交情况



济南 1-11 月份公寓市场成交价格



2、整体成交价格:2011年,整体公寓市场均价在12500元/m²。对于公寓项目,因产品特性、地段、区位升值潜力及开发品牌等因素影响,价格相差较大。

盛世名门、御景城等居住型公寓区位优势不明显,产品优势不突出,价格集中在8000-10000元;海尔绿城玉兰公寓、鲁商国奥城等商务公寓凭借产品品质和区域未来发展前景,将售价拉升到11000-14000元,部分产品可达17000元。

3、去化情况分析:公寓市场上半年的去化情况相对理想,以商务公寓销售为主力,尤其是面积较

小、总价较低的小户型成为众多投资客户的首选。在下半年,尤其九月份以后,市场成交量下降趋势明显。公寓产品虽不在限购范围之内,但整体市场环境的影响下,购房者投资热情下降,投资属性明显的公寓产品市场去化遇冷。

从未来供应层面上看,公寓市场2012年将有大量潜在供应入市,市场竞争程度更为激烈。尤其是东部奥体、唐冶以及西部西客站片区,城市综合体等综合性项目较多,公寓作为综合性项目中的重要物业类型占据一定比重,东部、西部将成为公寓产品热点供给区域。

2011年1-11月份济南商业整体供应情况

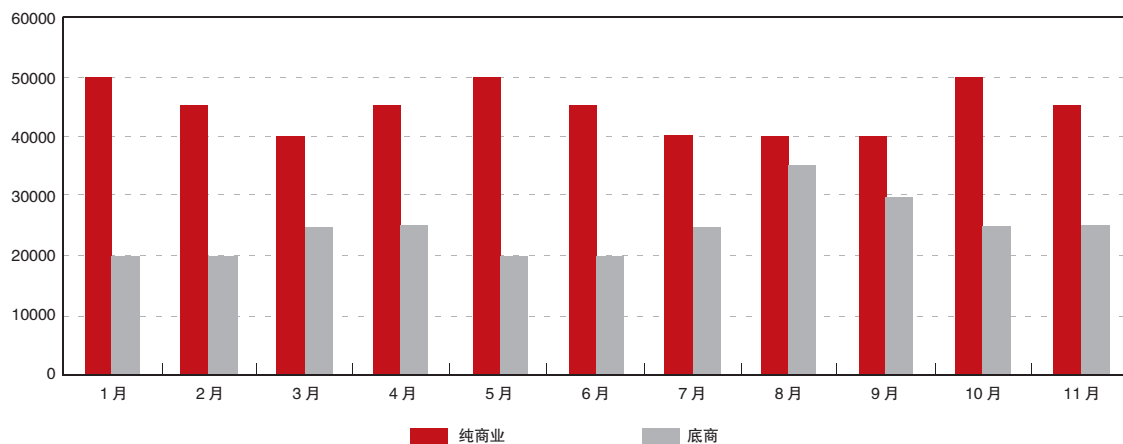
1、整体供应情况分析:我司根据市场监测,统计数据显示,2011年1-11月份,济南商业地产类物业总供应量约为80万m²,每个月月度在售货量平均在7万m²左右。

上图所示,整体来看,在商业地产分类别的纯商业与底商类物业中,纯商业物业的供应量占据市场供应的主力,基本上保持60%以上的比例。下半年来,随着政策严控进展,纯商业开始有所沉寂,社区底商

类物业占比有所提升。

2、区域供应特征分析:2011年前6个月,济南市场上商业物业以中部区域为供应主力,一度占到市场总供应量的五成。其中,尤其是泉城新时代商业街、泰府广场、红尚坊、明湖湾开元广场等纯商业项目,基本上每个月均有一定货量推出。下半年来,尤其是7月份以后,中部区域多个项目开始沉寂,鲜有新货量推出。而东部区域,尤其是奥体片区及高新区开始活跃起来,东部逐渐超越中部区域,成为供应的主力。

济南商业市场成交情况



2011年整体去化情况分析

1、整体成交情况:2011年1-11月份,济南市场上商业地产项目,含纯商业项目及社区、写字口底商类项目,总计成交约49万m²,占到总供应量的62%左右。相对而言,去化率较为乐观。

2、成交价格分析:整体来看,2011年前11个月,商业地产项目成交价格区间跨度较大,在1.5-12万元/m²之间。依据不同物业类别及商业展示面、楼层等因素,价格差异较大。

底商产品市场整体均价在29000元/m²左右,其中中部区域作为济南市商业的核心区域,销售价格最高,新推货项目价格约在31000元/m²。东部和南

部底商价格仍保持在25000元/m²之上。西部和北部区域底商价格相对较低,约在18000元/m²左右。

纯商业物业一般位置较好,多处于中心区域,商业氛围积淀浓厚,项目单价普遍较高。泉城新时代二期,首层价格最高达到12万元/平米,五层最低价也在2万元/平米左右。

3、去化情况等分析:2011年上半年,尤其是前5个月,济南市场以纯商业物业为去化主力,尤其是泉城新时代二期,因地段优越、面积小、总价低,一度成为全民投资热点,获得市场较大认可。而年中以后,其负面消息报道不断,销售陷入停滞;其他纯商业项目则因单价过高、总价过高,去化均较慢。6月份以

济南

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

后,在政策高压下,拥有相对稳定消费群和略低总价的社区底商业大量面市并受到投资客追捧。下半年来各区域均有多个底商项目面市,去化情况均较为良好。

商业后市发展初步预判

首先,结合2011年济南商业市场整体表现来看,社区底商的热度逐步攀升并有超越纯商业物业的态势,在新的政策形势下,后续社区底商预计仍有可能成为投资的热点。同时,纯商业项目面临较大后续运营管理等一系列问题,尤其是市场上出现了泉

城新时代等项目经营状况不理想、泉城路黄金位置商铺售价过高而租金相对不高等问题,后续市场前景并不乐观。

结合年底整体市场走势来看,济南商业地产开始入冬,很多项目停止了宣传推广,静待未来政策形势的变化及投资环境的改善。另一方面,诸多大开发商均意识到自持物业的重要性,很多实力型企业如万达、鲁商等,均有大量持有型物业,通过大型百货商超带动出售型物业销售及增值,仍或成为2012年商业地产的重要发展路径之一。

2012年房地产市场预测

2012年供给量剧增,市场消化压力加大

2011年济南商品房住宅剩余存量为65.2万 m^2 ,库存压力超过2008年水平,同时2010年、2011年在房地产热度的催生下,产生了土地成交高潮期,也是2012年待消化的存量。在这种房地产在库存攀高、销售探底的情况下,将迎来大库存时代,对企业来说,明年市场消化压力加大。

2012年供应、成交热点由东部转为西部

西客站片区将规划建设为济南连接外部的门户片区,今年下半年西客站土地开闸放水,有大量土地供应成交。今年高铁通车,为西客站片区添加了不少动力,成为济南继东部奥体中心片区后又一个大范围的新区开发工程,开发进度不断加快,基础设施建设不断完善。而恒大、华润等一线房企均表示有意向进入该区域,预计土地出让的规模较大,竞争较为激烈。

刚需产品重新回归市场,投资需求进一步退出

2012年中央仍然将打压投资客,对刚需抱着支持态度,而对改善客持先紧后松的态度。限购政策虽然不会在明年取消,但是针对首次置业者的购房政策一定会在2012年上半年出现大逆转。在保持经济平稳较快增长的前提下,一方面抑制投资、投机群体入市,防止进一步抬高房价;另一方面鼓励刚需自住群体购房,为楼市困局适当松绑。同时开发商在明年的利润目标降低,主要通过有效的资金平衡,填补之前的高额土地出让金,明年将有大量微利房源推出,既有房价的低位又有针对性政策松绑,必然会刺激部分持币观望的刚需托市。

市场还未到达“最寒期”,下半年或有转机

行业整体存货水平的上升,必然增加开发商降价的动力,明年房价仍将将进一步回落,上半年将达到市场最低点。但调价节奏以稳为主,避免购房需求集中迸发对整体宏观调控的不利影响。此外,房地产行业作为传统国民经济的支柱,对国民收入、财政税收等多个领域都存在连带影响,政府希望房地产市场稳健成长,价格过快上涨和过度下调都对市场发展极为不利。城市化进程中,刚需客户对市场托底作用也不会导致房地产市场过于寒冷。

而在整体调控持续及宏观经济政策影响之下,未来房地产将出现两极分化的格局。首先,少数开发商走高端楼盘开发路线,满足少数人群;其二,大部分开发商走亲民楼盘开发路线,满足大众人群,房价保持中低水平。

商业地产前景不佳,写字楼公寓形势较严峻

与住宅市场受压相同,商业项目也面临着巨大的挑战。自年初出台住宅市场限购政策以来,商业地产便一直充当着房地产市场宠儿的角色,在“不限购”、“不限贷”前提之下,房地产开发商和购房者转向商业地产投资,一度呈现供需两旺的态势。但随着楼市调控的深入、市场形势每况愈下,购房者陷入深度观望,市场投资需求逐渐退出市场,浓重的观望情绪开始向商业房地产蔓延,不少投资者投资热情减弱。需求减少加上前期供应量增加,商业房地产逐渐由过热转向过剩。2012年随着调控不断升级,商业房地产上半年掀起的热潮正在慢慢冷却,未来市场形势不容乐观。商业房地产供应持续、成交低落,未来很有可能出现供给过剩的情况,一旦存量过多需要很长一段时间才能完全消化。

**2012
Real Estate
Market Forecast
Report on Chinese
Representative Cities**

