历数西客站、滨河新区、公租房等今年的7件大事

省城城市建设全方“给力”四面开花

与2009年相比，2010年济南城市建设的竣工工程明显少了许多，但是今年是济南城市建设的又一个开端年，与西客站建成以及滨河新区建设相对应的众多城建工程启动，旧城改造加速进行，东部和南部不断完善和重新挖掘价值，济南城建正在四面开花。

西客站主体工程有望年内完工

按照施工计划和进度，今年年底西客站工程建设有望完成全部主体工程建设。目前，西客站南侧主题工程已经封顶，目前正在完成工程中期部分的封顶工作。

●点评:作为京沪高铁5个始发终到的车站之一，京沪高铁西客站建设对济南而言意义非常，他所带动的是整个西部新城的整体建设，在全运会之后，济南城市建设中心已经从东部转移，西客站区域是未来若干年内济南的重点发展区域，根据规划，西客站片区将被打造成以交易中心、会展中心、文化中心、商业中心、总部经济中心“五大中心”为带动的“山东新门户，泉城新商埠，城市新中心”。

滨河新区欲建济南版“东方明珠”

有关部门提出在济南滨河新区东湖公园南侧规划建设新地标建筑“传媒塔”的设想，按照初步设想，济南“传媒塔”建址小清河和奥城凤凰带交会点上，将成为我我多种城市服务功能，是以上海东方明珠、广州海心塔的“济南第一——观景点”。

●点评:济南近期规划建设的小清河沿线滨河新区，是济南市“拓展城市发展空间，打造现代产业体系”的重要战略部署之一，滨河新区核心区地处泉城特色风貌带和北部城区的交汇处，是北部城区的核心地区，也是城市未来空间结构的重要节点。如今，小清河改造已初见成效，焕然一新，周边区域也成为开发商炒冷的热点区域，年初，有关部门提出要在滨河新区以建四大城市综合体，成为翻圈北部发展的新隆起带。

5年建成4.4万套公租房

今年，济南市将在历下，市中，槐荫，天桥，长清和高新区先行试点，试点经验成熟后，在全市范围内大规模展开建设“十二五”期间，规划建设公共租赁房约4.4万套，240万平方米。

●点评:现今，从中央到地方都将公租房建设看成社会保障性住房建设的重要组成部分。11月份，济南市相关部门表示，经济适用房暂停，取而代之的是公租房和廉租房建设，济南将以解决中等偏下低收入家庭及新就业大学生，引进人才等特殊群体的住房困难为目标，以主城区为重点，多建快建公共租赁房，公租房已经成为济南社会保障新住房建设的新亮点，目前，济南公租房初选高新区和长清区两处建设地。

济南颁布“长高令”

今年1月8日，济南市召开城镇化工作会议，提出继续“长高”的目标，要求原则上不再规划审批6层以下建筑，新建项目鼓励建设高层建筑，至此，济南“长高”大幕已全面拉开。

●点评:济南城市发展从单纯的摊大饼转变为向天空要城市生长的空间。与之相伴的是城市整体容积率的上升，济南将力争用三五年的时间基本完成城中村改造，把城市总容积率提高到2.5左右，尽管随着城市化水平不断提高，济南人口密度日益增大，市内土地资源日渐紧张，这就决定了无法像欧美国家那样建设低密度、花园式的城市，“向天空要空间”成为城市发展的必然趋势，但是与建筑长高相对应的是建安成本，公摊面积的全面提升，老百姓所关心的房价问题如何解决成为济南“长高”所必须面对的负效应。

12层以下建筑必须使用太阳能

济南市政府办公厅下发了《关于加快太阳能光热系统推广应用的实施意见》，今后济南市将大力推广应用太阳能光热技，全市系统以上规划区内新建、改建、扩建的12层及以下住宅建筑和集中供应热水的公共建筑，必须应用太阳能光热系统，并与建筑进行一体化设计与施工。

●点评:为此，济南市每年将投资2000万元用于可再生能源建筑建设、低碳、生态已经成为社会热点问题，逐渐被市民所接受，建筑低碳也已经成为一个不可避免的话题，该意见的适时提出将大大推动济南建筑低碳的发展。

23亿元打造生态园林城市

济南市政府向社会公布了2010年城市园林绿化工作方案，根据该方案，济南市今年将投资23亿元加快创建生态园林城市，年内新建绿地328万平方米。

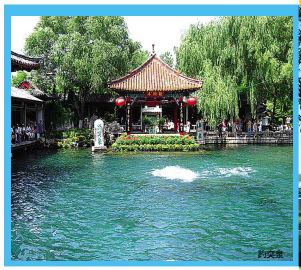
●点评:为加快创建生态园林城市，满足市民业余文化生活需求，济南市今年将推进市区各级各类公园建设和改造提升，各级各部门联动，加快道路绿化，河湖防护林、单位小区绿化建设，逐步解决城市公共绿地数量少、分布不均、基础设施简陋等问题。一个生态园林城市对济南来说不仅是百姓拥有更舒适的居住环境，同时也也是这座城市提升城市竞争力的重要措施，一座宜居城市更能够吸引人才和资金。

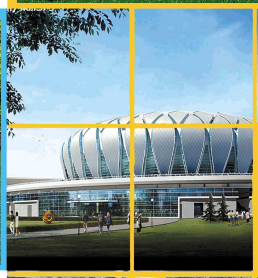
济南最大棚改项目开建

11月5日上午，全市最大的棚户区改造项目天桥区官扎营至华衡片区棚户区改造正式开工建设，该项目一期占地建400亩，总建筑面积约55万平方米，建成后将成为集商务、办公、居住于一体的城市综合体。

●点评:该项目南起济南火车站，北至济南长途汽车站，紧有天桥区“黄金口岸”之称，但是，该区域由于种种原因，城市建设一直相对落后，成为济南最大的棚户区，该项目开建，不仅是济南市整个老城旧改的重要工程，如果改造成功，济南整个城市形象将为之发生巨大改变，火车站和长途汽车站周边的低矮平房将会被现代化的高楼所取代，济南市整体棚户区面积比例也将大大缩小。

（楼市记者 王超）


的突兀



前10月济南楼市热点回放

房价整体继续上涨

今年以来，中央政府对房地产市场调控措施不断，部分城市还出现了房价、地价超调越高的问题，为促快遏制部分城市房价过快上涨的势头，国务院于今年4月17日下发了关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知。这对于遏制投机性的炒作态度坚决，措施有力，投机购房行为基本得到遏制，一些城市房价过快上涨的势头得到了初步的遏制，然而就在新政过后，一线城市成交量全面下跌即使济南楼市却逆大势而异动，四月份出现了成交量激增，但此时房价的“上涨”底气并不足，不少消费者相信在国家政策下，房价会降，此时一些楼盘受政策的影响即分楼盘延迟开盘时间，市场中，新推房源价格出现了新项目价低量升，滚动开发的老项目价稳量跌的局面，部分楼盘以打折，团购，推特价房等促销方式来稳定当前价格，恒大绿洲，恒大名都，绿地内浮公馆等项目以低于市场预期开盘，赢得了好的销售业绩。

6月到8月楼市供应量，成交量都在连续上升，房价也在缓慢地增长。10月，济南商品住宅成交均价为8065元/平方米，同比上升79.21%，2010年10月，全市商品住宅市场成交量为25.47万平方米，环比上升19.86%，同比下降22.51%。

城市综合体步入快速发展轨道

中国城市化，城市国际化已成为我国城市未来发展的必然趋势，推进中国城市化进程，房地产尤其是城市综合体的开发已成为中国最具前导性和拉动性的行业力量，随着房地产市场的阶段性调整和相对饱和，资产型，经营型商业地产特别是城市综合体无疑将成为刺激消费带动投资的发动机，也天然成为中国城市化的主力引擎和城市名片，可以说，谁拥有了城市综合体，谁就拥有了城市未来!济南政府提出的“要以城市综合体建设为切入点，把投资，建设，发展继续高强度地向前推进”，进一步积极推进了省城城市综合体的建设，2010年省城济南城市综合体项目成为房地产市场的又一大亮点，山东世界贸易中心，济南银座中心，鲁商广场，大世纪城，恒隆广场等各个项目都陆续展现，商业地产进入一种全新的竞争状态。

三套房贷全面叫停

国庆节前，国家有关部委出台房地产调控新政，暂停发放三套及三套以上房贷，首套房首付也调整至三成及以上，按新规定，首套房贷不再区分房子面积，首付比例统一提至30%，三套房贷全面暂停。二套房贷则与原先政策一样，首付比例不低于50%，利率不低于基准利率的1.1倍。面对新的房贷政策，记者算了一笔账，以一套面积80m²，总价值48万的房子来计算，原来首付只要9.6万，现在则需要14.4万，这对刚参加工作没多久的人来说，确实增加很大压力，此前的调控政策已经涉及停发第三套房贷，济南作为非房价上涨过快地区，只有中行等少数银行宣布暂停发放第三套房贷，来访中了解到，目前济南多数商业银行均表示暂停第三套房贷，至此，第三套房贷将正式告别济南。

精装房大量上市

在全球都在积极响应低碳主义的环保趋势下，精装房无疑成了市场首选，目齐鲁置业在济南首次推出精装房以来，精装市场逐渐得到了部分消费者的青睐。今年济南精装房的供应量比以往都充裕，恒大绿洲，恒大名都，海尔绿城，鲁商国奥城，中齐未来城等众多项目都推出精装房，部分精装项目在精装内容上大有升级，除了室内装修外，家电，家具的配备引导了“拎包入住”的便捷精装生活方式，从目前市场消费者的认可度看，更是引起了投资者的关注，据获悉，在东部一精装公寓的开盘现场获悉，一大投资客户购买了一层20户左右用于投资，可见精装房的发展势头不可挡。

别墅销售依旧火爆

在普遍住宅成交业绩不明显的状况下，高端物业却卖的相当好，成为今年楼市的一大特点。

尽管房价在涨，豪宅的门槛也在提高，但动辄数百万元的豪宅销售依旧火爆，济南高档房的成交数据一路上扬，以2010年5月济南项目成交金额排行榜及成交面积排行榜为例，这两个排行榜的前三甲皆分别被别墅，豪宅和商住开发项目占据，由此可见高端物业在2010年显现出坚挺的一面，宏观调控下，高端产品卖的这样好，究其原因分析，响应这类房源的客户，看重的主要是房源稀缺资源带来的保值增值性，处于金字塔尖的消费圈层具有较强的购买力，通常他们会选择一次性付款或高首付，他们相较于普通购房者的抗风险能力更强一些，对贷款的依赖性差，对目前调控所带来的首付和利率的提高反应不灵敏，受影响小。 （楼市记者 贾婷）

前10月省城供地486.35万平

已完成计划年度土地供应的五成

根据济南市国土资源局网站公布的年度土地供应计划，今年济南市城镇住宅和商业金融业用地计划供应972.76万平方米，截至目前，根据世联伯高的数据检测，目前该类土地供应已经完成486.35万平方米，而国土资源局已经公示的土地供应也比较接近该数字，完成全年供应计划的五成左右。

供应:

前十个月供应486.35万平米 同比增30余万平米

根据世联伯高的济南房地产市场月报监测数据显示，截止10月份，今年济南市居住和商服土地供应达到486.35万平方米，而2009年同期济南市土地供应达到451.98万平方米，同比去年增加31.37万平方米。

在供应幅数上，今年前10个月一共供应120幅土地，而去年同期只供应83幅，土地供应增加37幅。

供应仅完成计划的五成 年度土地供应任务艰巨

根据今年7月份济南市国土资源局网站公布的全年市本级土地供应计划，今年济南市城镇住宅用地计划供应845.91万平方米，商业金融业计划供应用地126.85万平方米，两者合计一共972.76平方米。

而今年到10月底完成486.35万的供应量，仅完成全年土地供应量的五成左右，如果要完成全年的相应土地供应计划，任务非常艰巨，需要在接下来的两个月大幅增加供应计划。

二次新政后土地供应迟缓

根据世联伯高的监测数据和济南市国土资源局网站的相关资料，二次新政以后济南土地供应有放缓的迹象，10月份唯有新增土地供应，而截止目前的11月份，也只有一次土地公告，就是天桥区宝华街片区改造的六块土地。

成交:

土地成交不升反降 成交仅达325.81万平

根据世联伯高的监测数据，截止10月底，今年济南市居住和商服用地成交仅达325.81万平方米，而去年同期成交达到363.11万平方米，同比去年今年的成交减少了97.3万平方米。

与此同时，今年土地成交幅数达到66幅，而去年同期住宅和商服用地成交幅数达到59幅，今年同比去年增加了7幅土地。

二次新政后土地市场低迷 不少以底价成交

随着国家对房地产的二次调控，也逐渐影响到土地成交环节，10月份济南市居住和商服用地成交6幅，一共14.68万平方米，土地市场比较低迷，尤其是二次新政后住宅市场不少以底价成交。

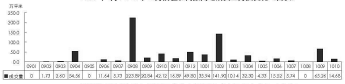
其中居住用地成交三幅，一共8.4万平方米，其中两幅位于市中区二环南路以北，郎茂山路南侧，另外一幅位于长清区工艺街道办事处小柿子园村。

拿地布所侧重 部分房企近期对商业用地更热情

与近期的住宅用地市场相比，商业用地更受到房地产企业的侧重，商业用地的供应量比较多，以10月份为例，在成交的6幅地块中，三幅土地为商服用地，该地块起拍价为5.5个多亿，在经过15轮的加拍竞价后，最后被一家本土的房地产企业以8亿的价格拍下，溢价2.5个亿，成交价格达到每亩850万。

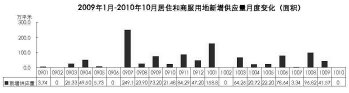
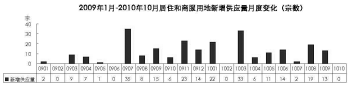
（楼市记者 刘万新）

2009年1月-2010年10月居住和商服用地成交量月度变化（面积）



2009年1月-2010年10月居住和商服用地成交量月度变化（宗数）

2009年1月-2010年10月居住和商服用地新增供应量月度变化（面积）



2009年1月-2010年10月居住和商服用地新增供应量月度变化（宗数）