



根据世联怡高监测报告

“量跌价涨,走量房

2010年省城住宅改善性

【样本选择标准】:建筑面积在2万平方米以上或者具有一定代表性的普通住宅项目;尚未开盘项目不在监测范围之内。“普通住宅”区别于别墅,主要指70年产权的住宅产品。市场上也存在产权50年,但规划和产品完全按照居住功能进行设计、建造的项目,本文将类似项目纳入“普通住宅”类别。

【区域划分】: 根据济南城市规划及发展特征,并结合济南房地产市场的发展,将监测范围划分为“东、西、南、北、中”五大区域。

2010年市场新增供应明显增多,但由于存量房源较少,市场整体供应仍旧不足,供不应求的局面仍然存在;刚需支撑市场,改善型需求占据主导;价格保持上涨趋势,“万元房”成为市场领军。

2010年,住宅市场全年的总供应量为23631套,268.75万平方米,其中新增供应量为21583套,244.83万平米;成交20343套,228.15万平米,全年销售额212.70亿;均价由年初的8407元/平米上涨至9689元/平米,上涨幅度高达15.25%。

一、供应分析

1.供应总量及区域分布

(1)年度供应总量变化



2010年,济南普通住宅市场在售楼盘共48个(截至12月底,在售项目40个),市场总供应为23631套、268.75万平米,较2009年同比下降24.83%和17.23%。

2009年,受刚性需求井喷式释放影响,市场供需两旺,一片向好。而2010年伊始,受国家宏观调控政策影响,房地产市场骤然遇冷,部分项目延迟推盘时间,市场供应明显下降;下半年,新项目陆续入市,在售项目加紧推盘节奏,市场整体供应有所增加,但较之2009年,整体供应有所下降。

(2)月度供应总量变化



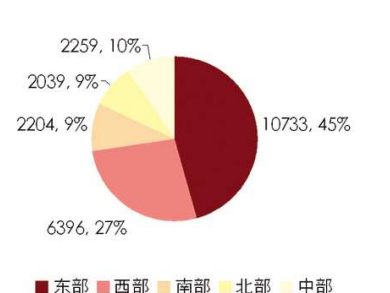
2010年住宅市场总供应量较2009年有明显下降,但从全年供应变化走势来看,4月、9月受国家调控政策影响,市场供应量明显下降,在短暂的下滑后,迅速逐月回升,整体呈现降后反弹的现象。

2010年上半年,受国家宏观调控政策影响,市场观望气氛较重,开发商纷纷调整推盘节奏,市场供应明显减少;下半年,随着政策效用逐渐减弱,市场恢复信心,开发商为保证完成年度任务,加紧推盘,抢占市场。

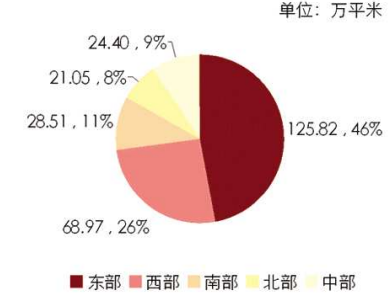
(3)供应量区域分布

2010年住宅区域供应发生明显变化,在供应量的区域分布中,东部区域所占比例较去年有所下降,但仍旧以接近五成的比例位列首位。受去年土地集中上市影响,西部区域今年供应量大幅上升,全年总供应6396套、68.97万平米,较2009年增涨近15万平

2010年住宅供应量区域分布 (套数)



2010年住宅供应量区域分布 (面积)



米;南部、北部和中部比例相当,约2200套,比例占9%左右。

后全运时代,东部随着基础公共设施逐渐完善,依然保持供应量主导地位。受西客站带来的城市建设利好,西部土地供应逐渐增多,预计未来西部供应量仍将保持较高比例。

2.新增供应及区域分布

(1)年度新增供应变化



2010年市场新增住宅项目18个,住宅新增总供应量为21583套、244.83万平米,较2009年同比上涨8.68%和17.49%;新增面积远大于新增套数供应比例,由此可见新增供应量中,大户型成为主导。

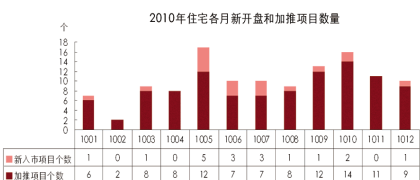
2010年新入市的产品中,以高端、品质、精装为主,代表项目如恒大名都、绿地新里·卢浮公馆、中海奥龙观邸、保利大名湖等,户型均以三室为主打。

(2)月度新增供应变化



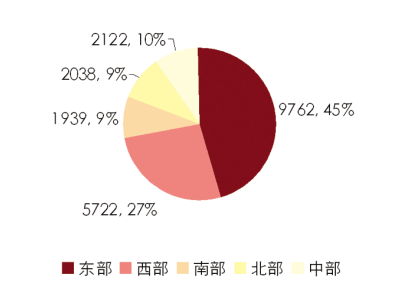
中央宏观调控政策对济南房地产市场具有长期影响,开发企业新推楼盘更偏向依据市场形势不断调整,因此月度新增供应一直保持较为平稳的局面。10月仍是市场供应较为集中的时期,当月新增套数3202套、36.77万平米。

从新开盘和加推项目数量来看,2010年全年新入市项目18个,传统销售旺季5月、10月的新开和加推项目最多,其中5月有5个新项目入市,12个项目加推新房源,成为项目开盘数量最多的月份。4月开始,受国家宏观调控政策影响,开发商推盘计划较为谨慎,除传统销售旺季,其他月份的开盘和加推项目数量一直在10个左右。

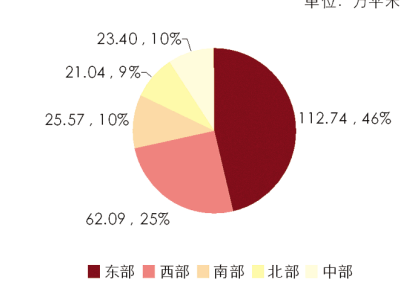


(3)新增供应区域分布

2010年住宅新增供应区域分布 (套数)



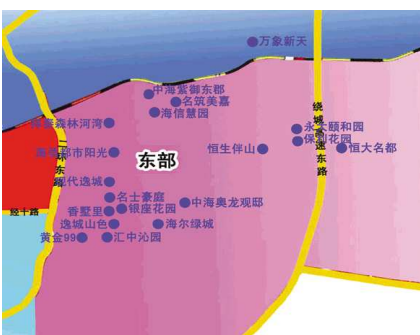
2010年住宅新增供应区域分布 (面积)



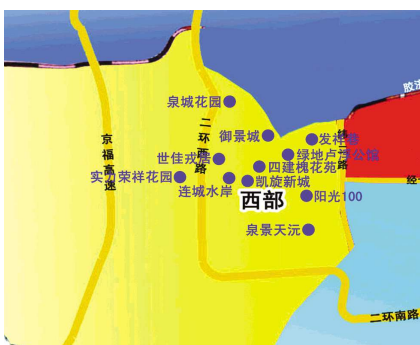
从新增供应区域来看,东部2010年新入市奥龙观邸、恒大名都、万象新天等8个项目,新项目的供应使得东部新增占据半壁江山,共新增9762套、112.74万平米;西部因绿地新里·卢浮公馆、连成水岸的加入,新增供应明显上涨,共新增5722套、62.09万平米;南部、北部和中部新增供应套数分别占9%、9%和10%,新增供应比例基本持平。

各区域市场供应情况

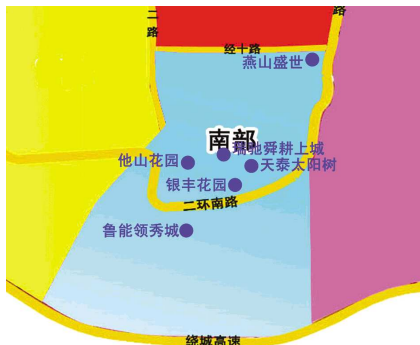
东部在售项目19个,总供应量为10733套,125.82万平米,其中新增供应量为9762



套,112.74万平米。本年内东部新入市项目8个,主要有:中海奥龙观邸、逸城山色、黄金99、万象新天、祥泰森林河湾、恒大名都、汇中沁园等项目。



西部在售项目11个,总供应量为6396套,68.97万平米,其中新增供应量为5722套,62.09万平米。本年内新入市项目主要有:绿地卢浮公馆、连城水岸项目。



南部在售项目6个,总供应量为2204套,28.51万平米,其中新增供应量为1939套,25.57万平米。本年内新入市项目主要有:瑞驰舜耕上城、楚天燕山盛世等项目。另外,他山花园、天泰太阳树项目在沉寂近1年于今年推出后期新房源。



北部在售项目4个,总供应量为2039套,21.05万平米,其中新增供应量为2038套,21.04万平米。本年内新入市项目主要有:尚品清河、盛世名门。



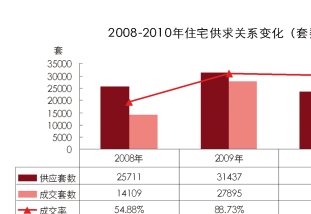
中部在售项目8个,总供应量为2259套,24.40万平米,其中新增供应量为2122套,23.40万平米。本年内新入市项目主要有:万豪国际、绿景尚品、保利大名湖。

二、成交分析

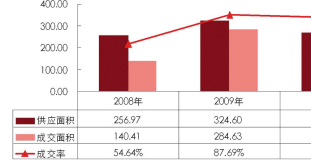
1.年度供求关系变化

受国家调控政策影响,2010年住宅市场成交明显下降,全年普通住宅共成交228.15万平米,与2009年相比小幅下降19.84%。2009年住宅成交强烈受上半年中央政府强力调控的背景下,呈现先抑后扬的局势。

2010年住宅市场供求关系仍供不应求的局面,市场套数成交率达到累积成交率为84.89%,新推房源即便被抢购一空。



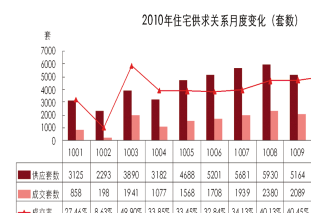
2008-2010年住宅供求关系变化 (面积)



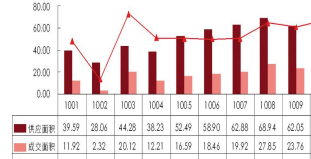
2008-2010年住宅供求关系变化 (套数)

2.月度供求关系变化
从2010年月度成交来看,10月末,市场传统淡季,市场成交较对未知的调控,开发商积极加推源加推热销,带动3月成交猛增,套、20.12万平米,成交率达到了45.43%。4月,国家出台有史以来调控政策,抑制了部分购房需求,严厉的政策,多数购房者持观望成交明显受挫,共成交1077套,米,成交率降至33.85%和31.94%。旺季5月也没能达到预期的热销状态。

下半年,随着政策效力的慢发企业新推房源定价更加理性,量更加充足,购房者慢慢结束观望回暖迹象,成交保持平稳增长,传统销售旺季,市场新推房源明显成交2709套、31.48万平米,达到量,成交率分别为43.16%和41.93%。



2010年住宅供求关系月度变化 (面积)



3.各区域供求情况

各区域来看,东部因中海奥大名都、万象新天的入市热销,占据绝对优势,共成交8989套,米,分别占总成交的43%和45%。新里·卢浮公馆的入市热销带动2009年出现大幅提升,共成交5638平米,分别占总成交的28%和26%