

# 超千万平方米住宅入市，东城仍是主力军

## 专家：2022年济南楼市将保持平稳运行状态，量价齐稳

2022年，济南楼市供应情况如何？有哪些新盘值得期待？基于去年土地供应情况，综合齐鲁晚报·齐鲁壹点记者连日来的现场探访，2022年济南楼市供应总量仍将超千万平方米，东部城区继续发挥着楼市供应主力军的“担当”，同时，西部城区、南部城区、北部城区也将有一系列“大动作”。

►济南东部城区仍是今年住宅供应的主力军。（资料片）齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 周青先 摄



齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王杰 高茹

### 东城三大热门区域 多个项目将持续“输出”

土拍是楼市“晴雨表”。历城区近年来一直是济南楼市供应的主力军，2022年也不例外。

据统计，2021年济南（不含济阳区、平阴县、商河县）共成交267宗地块。其中涉宅用地共成交159宗，总面积达554万平，占67%。

三次土拍中，无论土地成交面积还是成交金额，历城区（153万平、170亿元）均居首位。三次土拍，该区共成交了45宗居住用地，未来可为市场提供约219万平（建筑面积）的住宅供应量。

结合片区规划，城区土地主要集中在张马—新东站板块、港沟—章锦—唐冶板块、盛福—高新板块三大区域。

其中张马—新东站板块占比较大，尤其是张马板块。目前，银丰、瑞马、中建、大华、绿城都是该区域内的潜在供应项目，即将入市的项目包含瑞马张马项目、大华公园城市等项目。

港沟—章锦—唐冶区域，除了刚改盘，伴随着济南城市发展外延，低密度产品正在该片区“悄然兴起”，尤其以靠近旅游路片区的港沟地段，该区域有望成为济南大面积改善楼盘聚集区。

以龙湖港沟项目为例，根据该项目规划公示，项目B1地块容积率为1.8、户型区间137—227平、定位小高产品，B2板块为1.3；户型区间181—232平，定位3—7层的叠拼、洋房产品。

作为济南东部改善楼盘较为集中的区域，盛福片区去年一度出现11个楼盘扎堆同期销售的“盛况”。2022年，随着中电建、轨交等新地块的面市，该片区竞争无疑将进一步加剧。

根据项目公示，中电建国誉府苑容积率为2.0，共规划有12栋住宅，其中6栋17/18层的小高产品，6栋10层洋房，共计664套房源，套均面积约136平米。

至于高新核心区，则是好地段不愁卖。国企品牌知名度以及产品多样性，让中建高新项目颇受关注。根据规划公示，该项目户型面积在128平—240平之间。

除了上述项目外，2022年东部片区还将有山东铁投港沟新项目、轨交盛福项目、

轨交华山北项目、绿地泉高新北新项目等项目，但相关规划信息尚未公布。同时，东部依然有雪山万科城、远洋凤栖翰林、中海华山项目、文旅城等项目持续供货。

### 万科南北康市场期待高 天桥丁太鲁片区潜力巨大

“萝卜青菜各有所爱”，东城区并不是济南人置业的首选。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者多路探访发现，伴随着“东强、西兴、南美、北起、中优”的城市发展格局，2022年济南南城、北城、老城区等片区楼市也有不少亮眼动作。

相较以往，去年济南三次土拍中，溢价率不高，179个底价成交，32个有溢价，这也导致万科南北康板块尤为“吸睛”。

2021年5月的土拍中，万科在市中区南北康片区竞拍中143轮溢价拿下5个地块（C1地块、C2地块、C3地块、C4地块共四宗居住用地，B—1—1地块共一宗商务金融用地），溢价率高达64%。

目前，项目C1地块、C2地块、C4地块已经规划公示。根据公示，万科南北康这一组团的容积率均在2.0—2.7，产品涵盖高层、小高层和洋房产品。

尽管楼面价较高，但综合目前南北康片区市场存量不多、人群购买力比较强的现状，业内人士普遍看好万科南北康项目的市场表现，“价格肯定不低，但比起价格，市场更加期待万科将推出哪些与之相匹配的产品”。

借助“北起”“黄河战略”的优势，2021年天桥区楼市表现颇为抢眼。2022年，天桥区“几字湾”丁太鲁片区将迎来一波机遇。根据规划，依托黄河“几字湾”，该片区将建设全市最大室内滑雪场、高档酒店群、高端商业综合体、黄河文化展示中心等文旅设施集聚的大型文旅综合体。

目前，丁太鲁片区周边主要有万科北辰之光、中梁云山和院、万科金色悦城新著、三箭瑞景苑、海信九麓府5个楼盘在售，价格在1万元—1.5万元之间。与城市发展战略联系紧密、发展潜力大、周边产业布局丰富，丁太鲁片区未来可期。

值得关注的是，老城区也有零星的新楼盘项目将入市，如泺源大街、文博中心、浆水泉等地段，其中尤以旭辉泺源大街项目最受关注。该片区集聚济南老城区精华，泉城广场、黑虎泉、泺源大街、历山路等地标性建筑或地名环绕四周，也预示着该地

段的价格不菲。此外，老城区项目大都“小而精”，以旭辉泺源大街项目为例，该项目仅两栋16、17层的小高层，户均面积93平。

### 十个新项目扎堆东客站 西客站将迎来新活力

去年新东站片区是济南市土地成交中最热门的区域，也是成交地块和组团最多的区域，更预示着2022年新东站片区的激烈“厮杀”。

去年济南首次土拍中，新东站片区成交3个土地组团。其中，济宁瑞马拿下新东站张马屯片区第四批次供地的C3、C5组团，目前命名城投瑞马国风；天鸿拿下新东站田园新城片区四宗地块，其中三宗包含住宅用地；大华拿下新东站山塑A1、A2两个住宅用地的组团，项目命名为大华公园城市。目前，这三个项目均未开盘入市。到了第三次土拍，新东站区域热度不减，又有7个土地组团成交。

“去年5月首次土拍的三个组团，按照正常进度，2022年上半年会入市供应。”业内人士坦言，随着2021年下半年第三次土拍的7个组团陆续入市，新东站片区将迎来十个新项目同台竞技的“热闹”。“如果市场需求没有足够放大的话，下半年新东站区域很可能再次迎来价格战”。

与东客站片区遥相呼应的是，伴随着“龙湖TOD”项目的开发入驻，济南西客站片区也将“热闹”起来。

根据规划公示，“龙湖TOD”项目住宅地块分三期开发，容积率2.9，共13栋楼890户，一期454户，二期202户，三期234户，产品偏刚改；住宅地块南边商业地块将建设济南第三座龙湖天街。

目前整个项目进展顺利，记者在现场看到，整个龙湖地块围挡已经围合，大门明确标志了济南西客站TOD综合体建设项目字样，内部正在进行施工作业。

“济南西客站片区急需这样的项目。”业内人士分析，此次“龙湖TOD”项目是2013年龙湖在西客站片区开发名景台与水晶郛城两个项目之后重新返回济南西片区，“项目对于激活吸引片区人气、释放片区经济活力意义重大”。

西客站的“热闹”远远不止如此。2022年除了“龙湖TOD”项目，万融置业在西客站地块也将有所动作。据了解，该项目分两块住宅地块和一块商业地块，位于青岛路以北，滨州路以西，住宅地上容积率2.8。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 丁群

“我预约的是10点场。”被工作人员带入一间具有推理气氛的房间内，靠靠正在等待着朋友们的到来，一场烧脑的沉浸式剧本杀游戏即将开始。

中午12点左右开门，晚上10点左右闭店，这是许多剧本杀店的营业日常。但春节期间，不少剧本杀店上午9点钟就开门迎客。有玩家评价，这个春节假期剧本杀店难预约，“感觉全济南的剧本杀店都订满了。”

“一到春节假期，店里天天都是爆满的。”从圣凯·财富广场到经四路万达，再到印象济南，三万经营着三家剧本杀店。“春节期间店里是需要提前预订的，许多玩家甚至排不上号。”三万表示，以圣凯·财富广场这家剧本杀店为例，现在店内共有七个房间，按一个剧本所需要的时间大概在四小时，这家店每天最少能接待14拨玩家。过年期间，店内迎来最忙时刻，“基本上是刚送走一茬人，又迎来一批新顾客”。

“过年肯定是需要提前预约的。”另一家剧本杀店的店主小象介绍，越过年店里越不能打烊，因为这段时间他们将迎来大量顾客。

“去年初一那天，有玩家凌晨来组团打本，一整‘车’都是熟人。”在剧本杀的行话中，“发车”代表着组队，一般玩一场线下剧本杀所需要的人数在4—8人之间，视不同剧本而有所不同。小象表示，平日里会有许多散客来拼车的情况，但到了过年期间，四五个朋友一起组队来开本的现象则更为普遍。

“过年期间很多店都是供不应求的状态，考虑到人手不够，我们也不敢接太多玩家。”三万称。

“我接触剧本杀已经有段时间了，自从喜欢上这个娱乐方式后，就经常和朋友一起到店里玩。”羽瑞是一名14岁的初中生，父母对她的爱好表示了充分的理解与支持，对她而言，比起玩手机游戏，线下剧本杀会更有意义。

“剧本杀不仅是一场游戏，而且每玩一个剧本，都能收获不一样的情感体验，还能拓宽朋友圈。”羽瑞表示，在与她同龄的初中生之间，早早就流行起了剧本杀热。

95后的圆圆也是一名剧本杀爱好者，作为一个上班族，她平常并没有太多空闲时间来玩游戏，这个春节假期，她选择与朋友们聚到一起，来几局剧本杀。

三万介绍，近两年越来越多的玩家加入到线下剧本杀的游戏中来，店里最小的玩家才上初中，年龄大的六十岁的都有。“一般五六十岁的玩家，我们会推荐他们玩红色本，经常玩一场下来，他们会沉浸在剧本之中，最后都已经热泪盈眶了。”

三万说，过年的时候，店里也是早早备下了具有新春气氛的剧本，以家庭为单位的剧本杀剧本逐渐增加，“我觉得剧本杀作为一个新兴产业，为许多人提供了一个休闲娱乐的好去处，线下的方式也能够增加人们面对面的交流。”

“在剧本杀中，我们正在获得不同的情感价值，剧本杀让我学会从网络中抽离出来，回忆起小时候与一群朋友凑在一起唠嗑的纯粹与快乐。”剧本杀资深玩家十三评价。

（应受访者要求，文中霏霏、三万、小象、羽瑞、圆圆、十三皆为化名）



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：彭传刚 组版：刘淼

## 专家分析 楼市库存充足，市场观望气氛加剧

“依据当前的住宅户型、价格和信贷投放量估算，预计2022年住宅销售量仍将保持在1200万平方米左右。”谈及2022年济南房地产市场走势，济南市房地产业协会执行副会长李刚认为，近年来济南市刚性、改善购房者一直保持在80%左右的市场份额，外地购房者占20%左右。“随着市场逐渐回落至正常状态，预计短期内市场仍将保持平稳健康的运行状态，保持量价齐稳。”

“市场观望气氛加剧。”李刚认为，随着房地产行业风险隐患受到广泛关注，购房者更加理性。同时，李刚指出，受金融政策的影响，随着销售回落带来企业

资金压力紧张，将逐步向上下游关联企业传导，增加了房地产行业的隐性风险。

结合去年济南三次土拍情况，为规避一系列风险，央企、国企及当地城投公司拿地已成为市场主流。不过即便如此，济南房地产市场上仍有“新人”加入。

市场是最好的试金石。“新企业的加入，激发了济南房地产市场的活力，但产品仍需市场考验。”一业内人士说。

据悉，作为济宁一家地方企业，瑞马在新东站张家庄片区已囤了不少地。2021年度济南土拍中，瑞马一共拿下五宗土地，其中5月份土拍中，瑞马溢价拍下，C5地块楼

面价超过8600元/平米，规划为11—13层及低密产品，12月份拿地价格相对较低。

相比瑞马，葛洲坝地产的实力更加雄厚。不过，针对目前唐冶片区已有远洋潮起东方、保利和唐悦色等多个在售楼盘的市场现状，葛洲坝唐冶项目如何突出重围，业内人士普遍关注。

“短期内整体形势仍将呈现平稳运行状态。”李刚认为，济南市房地产市场库存充足，“随着市场下行，企业销售压力加大，市场供需基本平衡。库存量大、负债率高的企业，仍将通过降价促销策略回笼资金。”