

# 今年济南楼市将有百盘上新

## 东部占到“半壁江山”，全面向改善产品转移

2024年济南楼市供应量如何？主力供应区域在哪？产品结构有哪些变化？记者调查了解到，今年济南楼市将有近百个楼盘入市供应，其中东部扛起大旗，占到整体供应的一半左右。不少一线房企表示，2024年继续拿地补充库存，深耕城市发展方向，打造聚焦主流人群的改善产品。

▶ 高品质住宅项目越来越受到市民关注。资料片



记者 刘万新 慕鹏

### 各区域供应不平衡 东部占全市一半

记者采访了解到，2024年济南东、南、西、北各区域都有楼盘供应，或既有在售或新品加推。从供应产品面积段来看，130平方米以上改善产品成为主流。同时值得一提的是，2024年整个济南东部楼市供应量占了全市供应的一半左右。

张马新东站片区2024年有十多个楼盘在售，以高层、小高层房源为主，主力面积段为100-130平方米的刚需刚改产品。“中建蔚蓝之城今年供应量较大，大约有9万平方米入市，面积覆盖98-141平方米的三室四室。”中建城发相关负责人告诉记者。

华山片区一直是济南楼市供应“压舱石”。作为深耕华山片区的中海地产，过去以刚需盘销售为主，近两年推出的天赋嶺、臻园府组团，以洋房、合院、叠拼产品为主，很好地结合了华山湖城市景观资源，进行了产品升级。据悉，中海阅麓山主打125-130平方米精装小高层，今年将有16万平方米供应入市。

以“改善”标签吸睛的科技城片区、盛福片区、长岭山片区2024年也有不少大动作。科技城片区的保利珑誉今年主推143-235平方米精装产品，供应8.5万平方米；盛福片区随着整体进入销售尾声，目前在售楼盘不多，中建星光城市一家独大，今年单盘供应量有14万平方米左右；长岭山片区以银丰玖玺城为主，目前主力销售149-300平方米六期上和院产品。

除了东部，济南南城多年来也以改善为主。以西客站为核心的济南西部片区，也从刚需为主全面转向改善，其中龙湖御湖镜2024年有5万平方米供应，以142平方米的四房为主；龙湖熙宸原著主打洋房别墅，151平方米起步。济南北部楼盘主要集中在药山、北湖片区，主打刚需，整体供应量较小。

### 纯新盘集中入市

#### 聚焦科技城、凤凰路沿线

记者统计发现，作为济南楼市供应中很重要的一块，2024年有不少新项目入市，主要

集中在科技城片区、凤凰路沿线、高新区以及唐冶片区。

经过2023年的“鏖战”，今年科技城片区仍将是济南楼市主力供货区域。区域内除了保利珑誉、中信泰富玖著，今年三发和岳府、尊御府、海尚府以及金地住友地块都将入市。记者了解到，三发和岳府规划190套房，但拿地时挂牌条件规定需定向销售给历下区政府指定单位3.37万平方米，约170户，实际可对外出售面积只有3700平方米，不到20套；尊御府分三期，规划500多套；海尚府是君一控股旗下产品，规划720套精装高层；由金地代建代售的金地住友地块暂时没有规划出炉，“预计今年下半年入市，主要改善产品，五六百套房源。”金地相关负责人介绍。

凤凰路沿线今年成亮点。2023年10月，历城控股竞得凤凰北路以西、工业北路以南的地块，后与建发合作，案名定为建发雍泉府，当月30日，中电建竞得凤凰北路以西、商贸城路以南地块，案名定为中电建国誉凤启，9296元/平方米的楼面价比旁边建发雍泉府多了3705元/平方米，在地块素质和容积率相似情况下，对中电建国誉凤启来说是个考验。目前，两个楼盘均在施工中，预计五六月份入市。

此外，凤凰路沿线银丰玖玺城七期也将在今年推出，“最后一期将是玖玺城的全面突破升级，建筑景观及精装细节均引入顶尖团队。”银丰玖玺城营销负责人表示，七期产品将按照引领市场10年新居住模式打造。

### 房企聚焦主流区域 下大力气建设好房子

对于2024年的市场开发，某房企投资研发负责人表示，他们对济南这类省



银丰玖玺城将在今年推出7期产品。资料片

会城市比较有信心，2024年还会从济南主流发展区域拿地，继续深耕城市，“跟随济南拿地节奏，从中挑选东部、北部优质地块，也会考虑平台公司优质地块和城市更新项目”。

谈到产品打造，多位房企营销负责人表示，按照目前的地产政策，他们会更多聚焦改善性产品，“聚焦主流人群，打造中高端改善产品，下大力气建设好房子。”一房企营销负责人表示，会充分发挥公司的设计能力，打造好产品，也会同时关注一些普通地块，满足刚需人群住房需求，提升市民居住品质。

另一家TOP级房企的负责人也表示，今年会继续拿地，补充济南公司的库存。“2024年要再接再厉，继续拿地开发好项目。”已经在济南东部连续开发了三个高端楼盘的某房企负责人向记者透露，目前其公司已看好济南核心区域的两个地块，接下来要将产品做进一步提升。

### 整体供应及价格 不会出现大幅波动

谈到2024年济南楼市发展，合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业发展研究院院长许传明认为，新阶段济南乃至全国商品房将全面向改善产品转移，刚需甚至有可能完全退出商品房开发序列，改善性产品将进一步向品质化、个性化、细分多元化方向演进。

“随着房地产市场形势逐步明朗化，民营企业土地补库的需求会逐步抬头，拿地会有所增加，但总体上央国企（央企国企和地方平台）占据拿地主力的格局还将延续。改善型产品扎堆的区域会继续成为市场关注的热点板块，成熟且有土地储备的区域是当前和今后一段时间的市场有效供应主力。”许传明表示，2024年济南楼市成交预计将有所抬头，受改善型产品占比提升的影响，新房均价延续温和上升的态势。

济南市房地产业协会执行副会长李刚认为，从济南楼市供给看，二手房逐渐承担起刚需刚改的需求，新房市场则被核心优质地块打造的改善房占据，“近年随着不少大盘进入销售尾声，济南楼市进入改善占主流的状态。2024年济南各区域不平衡供货现象依旧存在，但在二手房与新房互相补充的形势下，济南整体供应及价格都不会出现大幅波动。”李刚表示。

记者 杨璐  
实习生 史继超

春节临近，保洁服务市场迎来一年中的最旺季。记者调查发现，随着消费观念的转变，保洁服务的刚需属性日益凸显，线上下单已成主流，消费也趋于精细化、个性化。节前兼职保洁成“香饽饽”，年轻人不断涌入保洁圈。

连日来，济南一家保洁公司的负责人周先生派出了所有的保洁人员，“十几个人连轴转，连行政人员都派出去了”，平时提前一天预约，现在提前三五天才能约到，“干不完的活，招不上来的人。”

记者调查发现，随着消费观念的转变，家政服务的刚需属性日益凸显，服务也更加精细化、个性化。阳光大姐的工作人员告诉记者，人们越来越关注生活品质，整理收纳师作为细分工种越来越吃香。

保洁圈的另一个新趋势，是年轻面孔越来越多。

1998年出生的小郭，是毕业于酒店管理专业的大学毕业生，也是一名退伍军人，现在他是济南一家保洁公司的负责人。“员工都是30岁以下年轻退伍军人，近几年保洁行业年轻人的比例一直在增加，市场接受度也越来越高。”小郭认为，年轻人思维更活跃，执行力更强，工作流程化、标准化水平更高，服务质量更好。

小郭透露，2021年底公司成立至今，加入的年轻人越来越多，从6个人增加到了21人，员工月收入在8000元到12000元不等。

与小郭不同，90后全职妈妈小于是一名兼职保洁员，今年她以50元/时的价格在社交平台接单。

“节前是旺季，我做保洁就是为了赚奶粉钱。别的工作需要技术，保洁虽然累，睡一觉就好了。”小于说。她注意到，加入保洁圈的年轻人在增多。一些兼职保洁的年轻人在社交平台上分享兼职保洁的体验，发布短视频吸引目标客户。他们有的刚参加工作，有的正在上大学，有的是在家备考的年轻人，大家抓住春节前的家政旺季，希望获得更多收入。

记者从多个家政服务企业了解到，大部分家政服务人员年龄在35岁至55岁之间，80后、90后人员占比逐年增加。

“越来越多的年轻人转变就业观念，愿意尝试保洁这类职业，特别是一些学生利用假期勤工俭学更值得鼓励。”济南社会科学院经济研究所研究员王征分析，年轻人热衷网上冲浪，体力更好，但同时缺乏家务经验，年轻人进入保洁市场能不能持续还有待观察，但现阶段对中老年保洁从业者无疑带来了一定冲击。

王征认为，春节前的兼职保洁热虽是短期行为，但对保洁行业来说是长期趋势，“兼职用工符合行业规律，也满足了部分保洁公司的成本控制需求。”

服务更加精细化个性化，年轻人也在加入「保洁圈」

春节前兼职保洁成「香饽饽」

福