

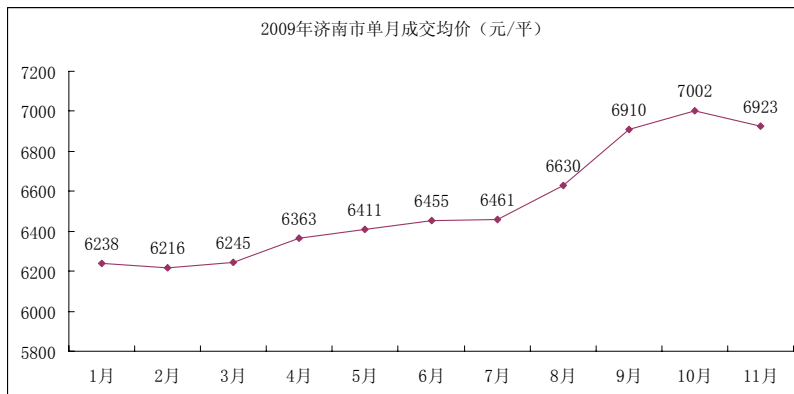
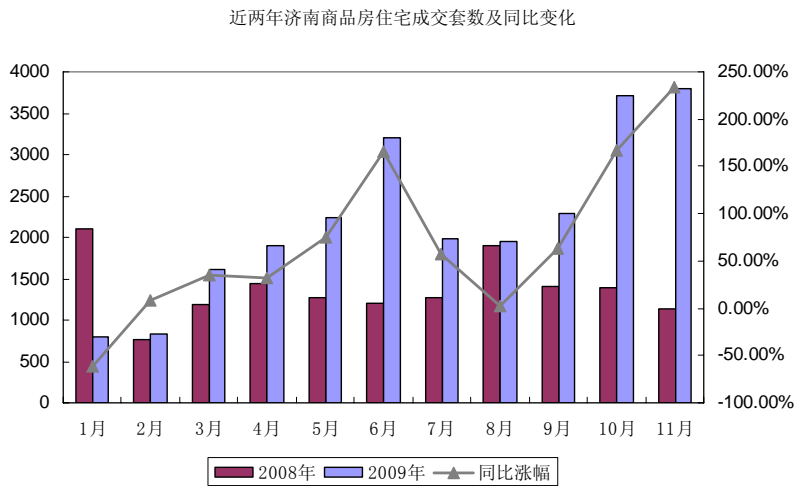
济南

2009年济南市受房地产行业大势上行影响及全运会的双重利好带动，楼市成交量及成交价格均创出了历史新高，下半年价格攀升幅度空前，以往相对保守、平稳的市场特征大为改观。繁荣的商品房市场也推动了土地市场交易，下半年受外来开发商带动，地王记录不断刷新，部分热点区域土地溢价达到3倍。

宏观经济决定房地产不会面临大幅调整

城市建设继续推进，济南仍有新的开发热点

需求保持高位供应紧张，购买力抑制房价涨幅



2009年房地产市场环境回顾

十一届全运会的成功举办，不仅为济南城市基础设施建设创造了契机，多项重大项目在2009年完成，成为带动相关片区发展的助力器。

城市经济稳步增长 多项重大城建项目完成

2009年前三季度，济南市共实现地区生产总值2318.2亿元，同比增长11.3%，比同期增幅下降2.7个百分点。前10月，济南市固定资产投资完成1334.6亿元，同比增长23.8%，而房屋销售额164.1亿元，同比增长36.2%。强劲的刚性需求以及充斥市场的投资性需求撑起了市场持续不断的需求量，全年均处于供不应求的局面中。

2009年是济南市城市建设最见成效的一年。第十一届全运会的承办加快了城建及区域发展速度，诸多重要城市建设项目在2009年完成。

6 条 BRT 快速公交线路，已形成“两横（经十路和北园大街）三纵（历山路、二环东路和奥体中路）”BRT 网络，基本形成了 BRT 的网络骨架；二环东路高架桥全线贯通，它不仅仅是又一条横跨南北的交通动脉，更成为了带动东部新城腾飞的助力器；小清河改造工程已现雏形，北部的城市形象大大改观；西部京沪高铁济南站建设如火如荼，西客站片区的部分回迁安置工程已接近尾声，而整个区域的规划也已完成，招商建设工作正在稳步推进。同时，今年济南市还成功举办了第七届中国（济南）国际园林花卉博览会，从而使得济南市形象和经济质量整体上了一个新台阶。

济南市借助全运会迎来了促进城市飞跃发展的大好机遇，在济南城建大变化的同时，全运会也成为济南市对外推介的“名片”。在种种利好下，济南的城市价值日渐凸显，以往相对落后的西部、北部区域都迎来了巨大的发展机遇，吸引了多家国内一线开发商积极抢滩入驻。

山东省物业管理条例实施

2009 年 1 月 8 日，《山东省物业管理条例》经省第十一届人大常委会第八次会议审议通过，于 5 月 1 日施行。《条例》依据有关法律法规，对新建物业与前期物业管理、业主大会与业主委员会、物业的使用与业主自治管理、物业服务、物业维护及社区物业管理与旧住宅区物业管理等方面，进行了进一步规范，使其更加有可操作性，并设定了相应的法律制度和法律责任。《山东省物业管理条例》的实施标志着从此业主面对物业的种种不合理的行为终于有了依据。

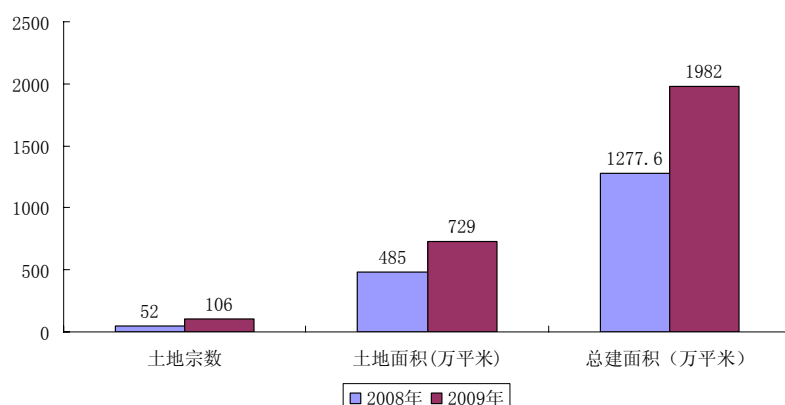
2009 年 5 月 28 日，山东银监局下发关于规范个人住房贷款业务的通知，紧急叫停包括二套房贷在内的多种违规行为。

2009 年土地市场回顾

2009 年，是济南市土地市场最为火爆的一年。成交量、成交价格均创出历史新高。而同时，土地市场的交易也越来越透明，本年度有一半以上的土地均是通过拍卖成交，以往协议出让等情况越来越少。

土地出让面积翻番 地价涨幅超 6 成

截至 2009 年 11 月底，济南市全年共推出土地 106 宗，土地出让面积共计 729.4 万平方米，折合总建筑面积 1981.6 万平方米。各项指标均比 2008 年有较大涨幅，出让宗数翻了一番，出让面积及折合总建筑面积的涨幅均在 150% 以上。



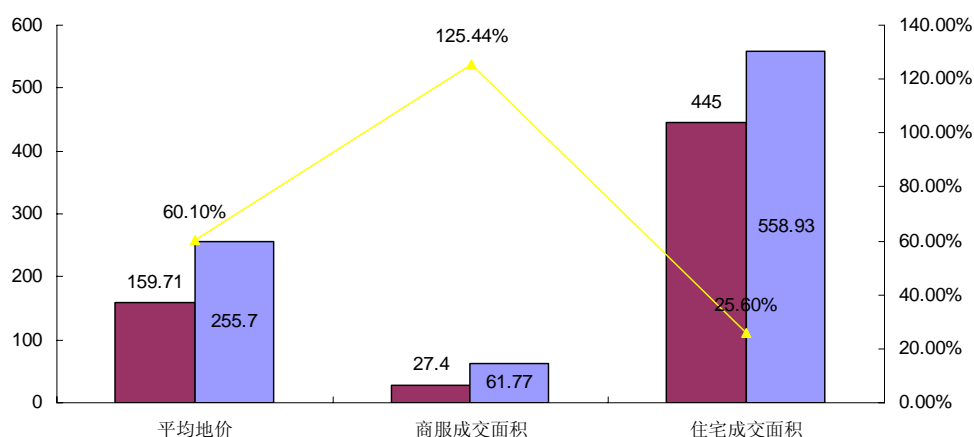
商服用地（含住宅配套商业）39 宗，总面积约 102.73 万平方米，折合建筑面积约 438.18 万平方米；住宅用地（纯居住）67 宗，总面积约 626.7 万平方米，折合建筑面积 1543.46 万平方米；历年来，出让土地均以住宅（纯居住）用地为主，但 2009 年与去年相比，居住用地

出让面积比重有所降低，折合建筑面积后，尚不足八成，商服用地比重有所增高。在 106 宗出让的土地中，共监测到成交土地 70 宗，总面积约 620.7 万平方米，折合建筑面积约 1630.33 万平方米。土地成交总价款为 237.95 亿元，平均地价为 255.7 万元/亩，与 2008 年相比上涨幅度超过 60%，平均楼面地价为 1457.68 元/平方米。

其中：商服用地（含住宅配套商业）19 宗，总面积约 61.77 万平方米，折合建筑面积约 273.06 万平方米；土地成交总价款为 42.66 亿元，平均地价为 460.65 万元/亩，平均楼面地价为 1562.3 元/平方米。住宅用地（纯居住）51 宗，总面积约 558.93 万平方米，折合建筑面积 1357.27 万平方米；土地成交总价款为 195.29 亿元，平均地价为 233.05 万元/亩，平均楼面地价为 1438.84 元/平方米。

住宅用地成交面积占出让面积的 89.2%，土地市场成交较为理想。

2008年与2009年成交面积及价格对比

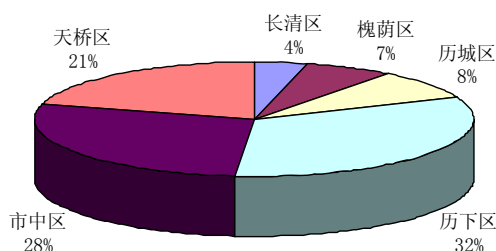


2009 年同比去年的数据可以看出，无论在土地成交价格还是在成交面积上都有大幅上涨，其中商服用地的成交面积涨幅甚至达到了 125%。

由于成交土地信息的不透明，统计不够完全，同时存在已签订协议但未办理完过户手续的土地。但作为监测样本，已基本可以反映本年度土地市场成交情况。

历下区出让面积最大 历城区地价最高

2009年济南各区土地出让情况



2009 年，仍以历下区出让土地最多，达到 42 宗，占土地出让宗数的 39.62%，占总出让面积的 32%。其次是市中区，21 宗，占总出让面积的 28%。作为居于城市最中心的两个区，其土地出让面积几乎占了全市的 60% 以上。天桥区、历城区及槐荫区出让土地均超过 10 宗，而 2008 年土地出让最多的历下区也不过才 18 宗，该三区的出让面积占总面积分别为 15%、

9%及7%。

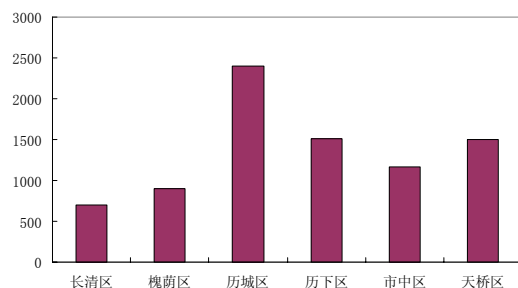
另外，各区域折合总建筑面积排名则为历下、天桥、市中、历城、槐荫，各占全市总建筑面积的32.6%、26.04%、21.3%、8.67%和7.93%。而长清区由于距离传统市区较远，土地市场明显不够活跃，全年出让仅6宗，折合总建筑面积占比则不足4%。

从各区域成交宗数来看，历下区仍然占据绝对优势，成交29宗，占总成交宗数的41.4%。而从土地成交面积来看，历下区与市中区则几乎并列第一，两区域成交面积占全市总成交面积的三分之二。其次为天桥区，成交面积也超过百万平方米，创出区域近年来土地成交面积的新高。

而从土地成交总价款来看，历下区仍在首位，达到近80亿元，占总交易额的33.4%，而天桥区则超过市中区，位居第二位，总额为64.97亿元，占总交易额的27.3%。市中、历城、槐荫、长清区土地交易额依次为48.86亿元、35.56亿元、8.83亿元及0.27亿元。

各区域土地出让面积与成交面积对比分析可以看出，市中区土地最为抢手，几乎全部成交，而历下区、历城区及槐荫区成交面积也均占出让面积的7成以上。天桥区，由于2009年度出让土地较多，很多地块虽以达成交易协议，但尚没有完成交易手续，故导致成交面积比较低。但整体来看，除长清区外，土地成交比例较高。

2009年济南各区土地成交平均楼面价（元/㎡）



各区域土地成交价格来看，东部历城区意外拔得头筹，平均地价近500万元/亩。这主要得益于下半年土地价格的快速攀升，历城区成交的7块土地，有5块为下半年通过拍卖成交，最高的居住用地成交价甚至达到845万元/亩，而2007年在城市最中心的商业用地价格也不过才850万元/亩。

而北部天桥区土地成交单价及楼面地价已赶超城市中心区——历下区。北部的环境改善以及价值的提升首先在土地价格上得以体现，世茂、北大资源等一线开发商的争先入驻无疑推动了地价上涨，未来区域将有更大的发展潜力。

外地发展商广泛进入 推动地价攀升

2009年，尤其下半年，济南市土地市场由于外地开发商的广泛进驻，大大推动了成交量及成交价格的攀升。

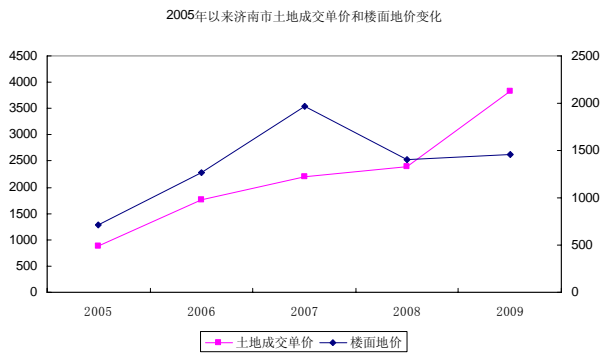
2009年8月19日祥泰实业以1.31亿元的高价拍得G043号地块，成为济南“东部地王”。

2009年9月17日中石化以每亩1265.64万元，每平方米达1.78万元天价取得东航三角地，成为“济西地王”。

2009年10月19日深圳华强以单价1460万元/亩，总价6.57亿元天价拍下铁道职业技术学院旧址地块，成为济南地王。

而从全市成交土地开发商来源也可以看出，2009年，监测到的外省开发商成交土地22宗，成交面积253.82万平方米，占总成交面积的41%，比2008年翻了3倍多。除了积极在一线土地市场拿地之外，还有外地开发商通过与本地开发商的合作来进入济南市场，比如上海绿地集团通过与济南泉景地产合作，于9月30日成立了济南绿地泉景地产股份有限公司。

土地出让面积连续五年增长 地价亦呈上升趋势



从济南市近 5 年土地成交量迅速攀升，成交宗数由 2005 年仅 6 宗，增长到 2009 年 106 宗，而成交面积也从 2005 年的 231.46 万平方米激增到 2009 年的 729 万平方米，年均涨幅在 60% 以上。

从济南市近 5 年土地成交价格变化趋势来看，除 2007 年以商服用地为主的成交土地导致楼面地价有所升高外，无论从平均地价、还是楼面地价来看，整体均为上升趋势。2009 年平均地价尤其表现突出，比 2008 年增长了 60% 以上，是 2005 年平均地价的 4.35 倍。

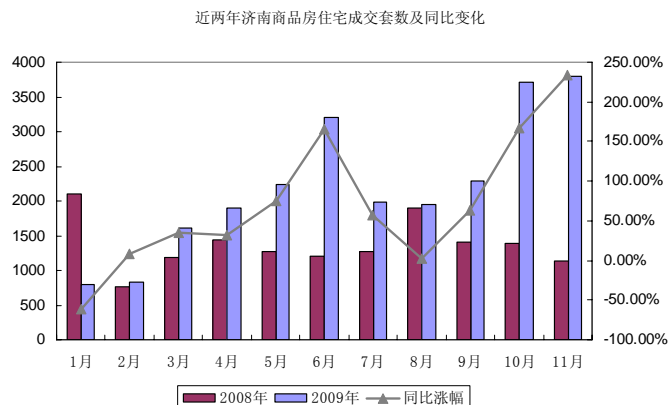
2009 年商品住宅市场回顾

2009 年上半年，多数开发商受资金制约施工缓慢，市场供应量有限，销售则多以刚性需求支撑。下半年济南楼市借势高涨。开发商手持限量房源开始频繁上调房价，原本观望的购房者纷纷出手，众多在售项目开始限售甚至出现断货，与 2007 年类似的火爆购房场面再现。

成交量同比增幅巨大，二手市场放量明显

2009 年 1-10 月，济南市房屋销售面积 345.8 万平方米，增长 19.9%，其中期房销售 298.4 万平方米，增长 59.9%；现房销售 47.3 万平方米，同比下降 53.5%。由于 2008 年行业低潮期房地产开工面积较少，不能满足本年度旺盛的需求，故 2009 年商品房销售期房占据了绝对的主力。

而从逐月的成交数据来看，2009 年下半年成交量比上半年明显放大。前 10 个月，1-5 月份成交面积仅为 102.9 万平方米，而 6-10 月份成交面积则上涨 87%，达到 192.65 万平方米。

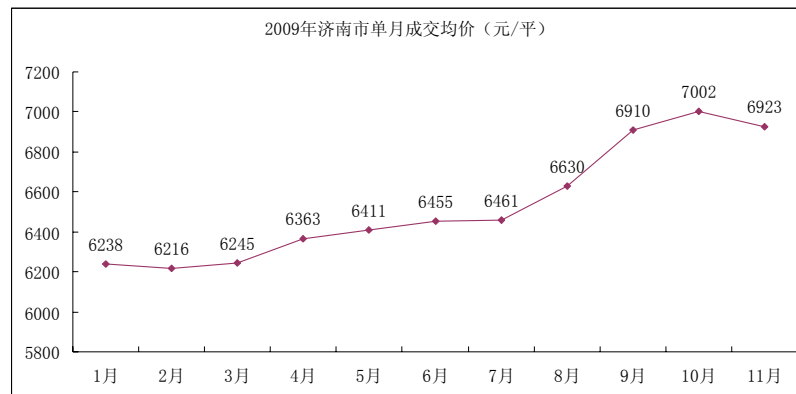


2008 年成交套数数据为全市包括市内五区及下属 4 个县市总成交量，而 2009 年数据仅为济南市五区参与网上售房项目的统计，但即便如此，我们也可以看到，除 1 月外，每月同比涨幅都为正，尤其 11 月份同比涨幅甚至达到 233%，全年同比涨幅仍然超过 60%。由此可见，2009 年济南市房地产总成交量涨幅巨大。

不仅一手住房成交火爆,二手房成交量同样创下记录。1至10月份,二手房的成交量为20530套,而2008年全年成交量也不足14000套,前十个月的成交量就是2008年全年的1.5倍。二手房成交量的迅速增大更是市场火爆、需求增加的集中体现。

成交价格持续上行 最高月度均价过7000

2009年1-10月份全市房屋销售额164.1亿元,增长36.2%;其中期房销售额143.2亿元,增长82.3%,现房销售额20.9亿元,下降50.2%。10月份房屋销售价格同比上涨2.0%。



根据合富辉煌山东市场研究部典型楼盘价格监测,目前济南市楼盘均价已近7000元/平方米,全年价格均在6200元/平方米以上。全市前11个月平均房价涨幅为12%以上,而对于部分热销楼盘房价涨幅则可以达到30%以上。受旧城改造及城市价值的提升,房价获得了旺盛的刚性需求与投资型需求强劲支撑,预计价格还有进一步上升的空间。而从月度变化曲线也可以看出,房价上涨趋势仍较明显。

2010年房地产市场预测

2009年房地产市场的快速发展已经远远超出了经济的增长水平。房地产业对同期经济的带动作用更甚于依附作用。预计2010年济南市房地产大势平稳,需求旺盛供应不足,但局部房价面临调整压力。

宏观经济决定房地产不会面临大幅调整

国家刺激经济上行的政策没有变。房地产业自身的规模,以及对相关产业的带动作用都注定了房地产仍为政府实现扩大内需目标最有效、最便利的调控产业。

其次,宽松货币环境没有变。虽然7月份以来信贷规模有所收缩,但由于扩大内需政策以基础设施建设为主,后期仍需要有大量的资金投入,因此短期内,宽松的货币环境不会迅速改变。而充足的资金是房地产得以发展的基础。

通胀预期没有变。目前CPI指数已经连续多个月环比出现增长,而11月份M1货币增长率更是高达32%,这预示着通胀预期仍然存在,CPI同比增幅止跌回升也已经成为现实。在通胀预期下,投资房地产仍是最为有效的保值方式。

最后,实体经济投资尚不积极。近几个月工业品增加值虽然开始上升,但国内以制造业为主的实体经济,投资热情仍不积极。受资本逐利性的特性带动,大量的投资资金,难免会进入股市、楼市等市场寻求利益。

因此,由宏观经济形势分析可以看出,宽松货币政策不改变,新的经济增长结构未出现,房地产业不会面临大幅调整。

城市建设继续推进,济南仍有新的开发热点

2010年济南市也将迎来较大的发展机遇,房地产市场整体向好,西部西客站区域会成为开

发热点，但局部区域面临价格调整压力。

2010年，济南西客站片区建设将继续带动城市的“西进”步伐。作为京沪高铁的重要站点，济南西客站将于2010年正式投入运营。同时，西客站片区的城市建设也将在近年内完成。整个片区可供开发的土地高达6000余亩，除去城市功能建设的公建用地，仍有3000余亩可供住宅开发。而北部，小清河的改造也带动了区域形象的大幅提升，丰富的土地资源，也将使其有望成为2010年新的开发热点。

需求保持高位供应紧张 购买力抑制房价涨幅

2009年下半年土地供应虽然有了较快增长，但可开发土地的增加很难马上变为市场的住宅供应量，因此2010年市场的供应量仍然较为紧张。但同时，随着城市旧城改造步伐的推进，刚性需求以及投资、投机性需求也将继续维持在高位，可以预计，2010年济南市房地产市场仍然整体向好。

而局部区域，尤其是自身基础设施并不优秀，本轮“跟风”上涨的区域则会对政策收紧或市场波动反应敏感，甚至会有向下调整的空间。

从2009年度成交土地来看，东部历城区、西部西客站片区、北部小清河片区及南部九曲片区将成为明年住宅供应集中区域，中部核心区的纯居住功能则在慢慢弱化，城市扩张仍以东西向为主，北部发展重在改善现有环境，提升区域形象。整体来看，2010年济南市房地产市场尤其上半年仍将延续本年上升势头，但本轮房地产市场的繁荣尤其得益于充足的资金流动性，目前济南市的房价已经开始逐渐偏离居民的购房能力，导致产业风险开始集聚，于是下半年预计受宏观政策调整等影响，持续上涨态势将会受到抑制。

附录：2010年市内各区高端住宅供应预测

市中区：2010年推盘量仍较大，领秀城、银丰花园、伟东新都二期均有较大体量推出；今年面市的若干体量在10万平方米中小楼盘2010年初也将正式推货；2009年区域内土地成交量大幅上涨，预计明年下半年将有全新楼盘面市或推货，后续供应充足。

历下区：2010年东部区域将延续09年供应量大，业态丰富的趋势，奥体板块的海尔绿城全运村、名士豪庭，高新区板的中海紫御东郡、海信慧园等多个项目均有较大体量待推。且本区域也是土地成交的热点区域，经十路沿线两侧将有大量的土地供应，从09年土地市场成交情况来看，本区域未来待推项目较密集，入市产品更加丰富，市场竞争将更加激烈。

历城区：2010年区域内项目供应量较小，约在20-30万m²左右。供需矛盾的状况仍将持续到2010年下半年。

天桥区：目前在售楼盘多处于尾盘期，但是近期天桥区土地供应较大，11月，济南天桥区推出49个涉及小清河沿线、棚户区改造、北园大街沿线、新区开发等重点开发项目，吸引了海内外近70家房地产商的关注。49个地块同时招商是天桥区历史上规模最大的一次，由此推出2010年的供应情况也是比较乐观的。

槐荫区：目前区域旧城改造的契机和京沪高铁建设的利好，使区域的认同度逐渐得到改善。西客站片区可供开发的住宅用地超过3000亩，良好的规划，优越的发展前景吸引国内一线品牌开发商纷纷抢滩入驻，2010年的供应量比较乐观，同时也将提升区域产品档次，带来产业的升级。