

济南

Ji' Nan

房企积极自救，楼市逆境求生存 政策持续深化，市场健康房价稳

【回顾】

2020年济南楼市走势平稳，调控政策保持稳定。土地市场上半年受疫情影响，整体供地速度趋缓，下半年加速追赶，年底为冲规模形成土地成交高峰期。全年土地成交建面1216.55万 m^2 ，成交量低于往年。楼市经历“急冻——取暖”，年初受疫情影响，楼市活动全部暂停，复产复工后市场需求不振，开发商积极采取降价、促销等有力“取暖”措施，积压的购房需求逐渐释放。全年住宅成交量919.3万 m^2 ，同比增长11%，以价换量取得有效成果，实现了济南楼市近五年来第二高的年度成交规模。

【展望】

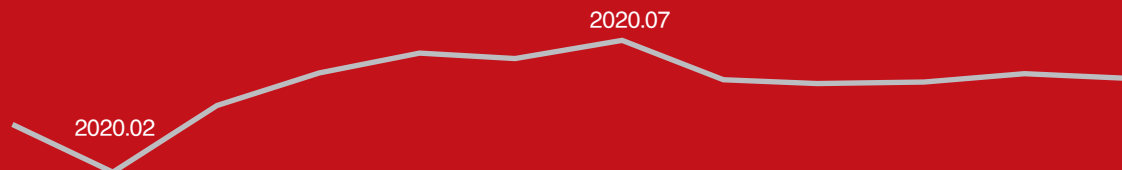
在“房住不炒”政策的指导下，楼市政策将延续整体偏紧、注重风险风控的基调。2021年上半年商品房有效供给将低于常年，下半年将逐渐恢复，全年供应量预计保持相对稳定的水平。济南市场需求总规模仍维持较高水平，但受供应规模制约，成交量预计稳中有降，房价将保持相对平稳。

(截至2020年12月数据)

2020年度房价走势



2020年度销量走势



2020 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2020 年济南商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2020 年	同比变化	分类	供求价	2020 年	同比变化
商品住宅	新增供应面积 (万 m ²)	814.52	-19.23	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1216.55	-17.95
	成交面积 (万 m ²)	919.3	10.87%		* 成交金额 (亿元)	559.74	-11.26%
	* 库存面积 (万 m ²)	1061.47	-8.98%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	4601.04	8.15%
	成交均价 (元/m ²)	14297.45	3.16%				

2020 年济南各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
高新区	47.33	-63.46%	74.38	6.86%	17975	8.92%	市中区	50.61	-28.89%	78.27	20.7%	17593	1.84%
槐荫区	69.84	-9.98%	58.81	-0.97%	15188	8.13%	天桥区	35.62	-7.84%	39.84	44.43%	13810	0.16%
历城区	301.31	-34.34%	378.45	12.04%	14005	-1.3%	长清区	56.4	-50.71%	74.06	7.79%	9491	1.59%
历下区	109.46	3.86%	84.49	14.58%	24731	8.63%	章丘区	143.96	-7.29%	131.01	24.49%	9020	-1.45%

(注: 1. 数据来源: 济南住宅与房地产信息网、合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 区域说明: 本报告中商品住宅统计区域全部为济南中心六区(市中区、历下区、高新区、槐荫区、天桥区、历城区)及近郊两区(长清区、章丘区); 土地统计区域为济南所有辖区, 为济南中心六区(市中区、历下区、高新区、槐荫区、天桥区、历城区)、近郊两区(长清区、章丘区)及远郊五个区县(济阳区、平阴县、商河县、莱芜区、钢城区。)

2020 年一级市场发展回顾

土地供应全面缩量, 年末加速追赶

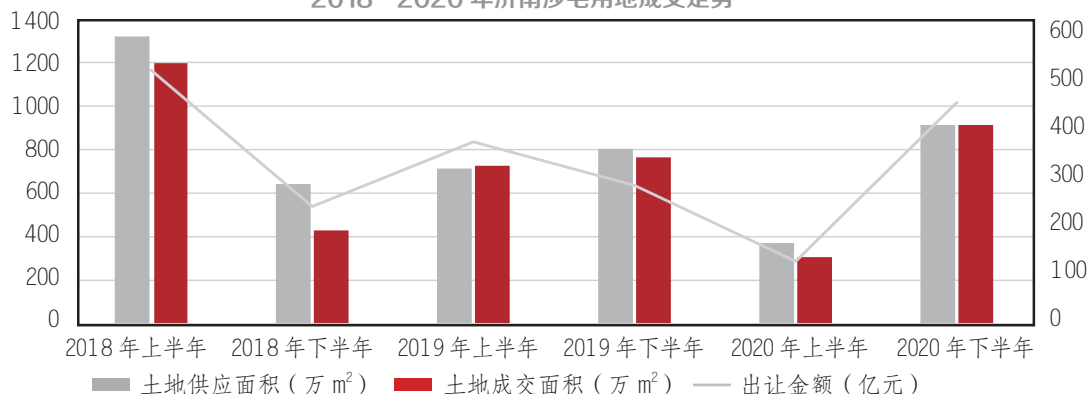
剔除流拍及终止后的二次供应, 2020 年济南共推出 177 宗土地, 出让总面积(按规划建筑面积)1274 万 m², 同比下降 16%; 成交总量为 1216.55 万 m², 同比下降 18%; 成交楼面价 4601 元/m², 同比上涨 8%。

2020 年上半年受疫情影响, 济南供地速度放缓, 受市场供地量小、拿地限制条件多影响, 开发商拿地积极性较弱, 土地市场相对冷清。为完成全年土地供应计划, 下半年济南供地节奏明显加快, 进入补量阶段, 但全年成交量仍低于往年。

受“三道红线”政策影响, 房企融资难度加大且急需降低负债, 一方面通过二级市场去库存增加自有资金, 另一方面在新项目扩展层面有所收紧, 整体拿地趋谨。下半年土地基本以底价成交为主, 高价地或捆绑条件过高地块屡屡流拍, 流拍/终止的土地数量创造历史高峰。但由于主城区高价地出让量增加, 带动整体楼面价上涨, 实际部分区域成交楼面价同比下降。

2020 年合作拿地出现新趋势, 区别于传统房企联合开发模式, 房企与非房企合作模式逐步增加。房企多选择与高科技企业、平台公司、投资公司等非房企企业合作拿地, 如远洋与浪潮、万科与城投等。

2018—2020 年济南涉宅用地成交走势



外延内生同步驱动，城市建设全面发力

2020年济南正式步入特大城市，产业、人口、资源要素的集聚带来新一轮国土空间布局的变化。历城区仍为城市空间外延扩张的主阵地，涉宅用地成交规模占济南主城九区总量三成以上，共计273万 m^2 。下半年雪山片区爆发，两轮供地将为东部带来126万 m^2 的住宅供应量，片区步入快速发展阶段。

高新核心区也有多宗土地出让，仁恒、龙湖等房企的进驻加速区域产品迭代升级。主城区供地规模小、竞拍门槛低，多宗核心区优质地块产生溢价，主要聚集在经十一路片区、盛福片区。天桥区棚改旧改持续推进，边庄、药山和北湖等片区成为供地热门区域，中海、万科、远洋等企业进驻，为区域发展增加活力。

而随着绿地国博城、智慧物流园等项目相继落地，先行区发展也进入新的阶段。除先期开发的崔寨片区外，大桥片区的规划建设开始推进，电建、中交等房企接连拿地实现在区域的布局。

2020年济南各区域土地成交情况

	宗数	面积(万 m^2)	同比变化	楼面地价(元/ m^2)	同比变化
槐荫区	6	82.27	-28.32%	7726	54.67%
高新区	5	57.89	-5.98%	5228	-24.95%
历下区	8	72.06	28.63%	10662	-9.15%
历城区	30	273.16	10.21%	6602	-16.22%
市中区	9	70.93	49.74%	6042	-31.21%
天桥区	17	97.58	-45.01%	5449	19.47%
长清区	2	33.78	-59.83%	3677	4.85%
先行区	6	21.42	/	2521	/
章丘区	13	170.01	-56.95%	2342	35.14%
济阳区	23	146.1	-8.34%	1380	-17.61%
莱芜区	8	41.09	-24.09%	2747	33.93%
平阴县	14	52.54	308.87%	1740	-11%
商河县	12	92.8	28.23%	1219	23.63%

2020年二级市场发展回顾

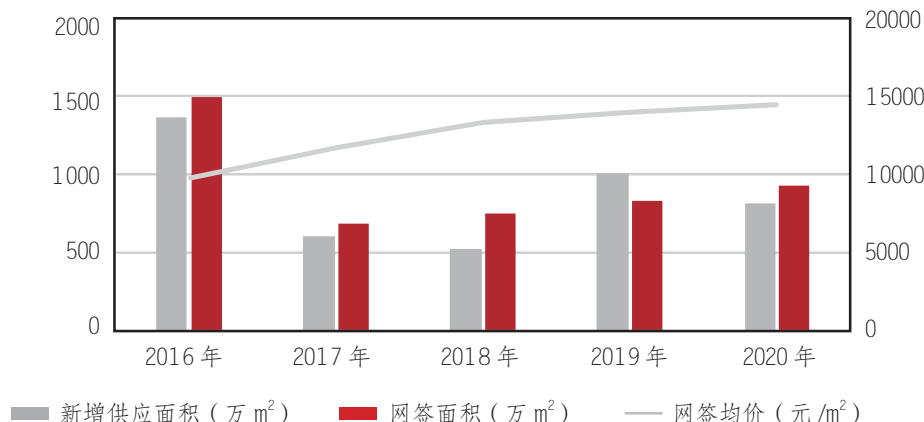
开发商积极自救，成交量冲击高位

2020年济南调控政策保持平稳，并未出台强化的限购及限贷政策。

济南全年商品住宅新增供应量为814.52万 m^2 ，同比下降19%，由于2019年供应量激增，2020年主要以存量去化为主，整体供应量较少。当前商品住宅存量为1061.47万 m^2 ，同比下降9%，去化周期为16个月，楼市仍有充足的供应量。

全年商品住宅成交量为919.30万 m^2 ，环比上涨11%；网签均价14297.45元/ m^2 ，环比上涨3%。受成交结构影响，网签成交均价有所上涨，在促销作用下，多数项目实际成交均价有所下降。成交量在低价刺激下冲击高位，实现了济南楼市近五年第二高的年度成交规模。

2016—2020年济南商品住宅供求价走势

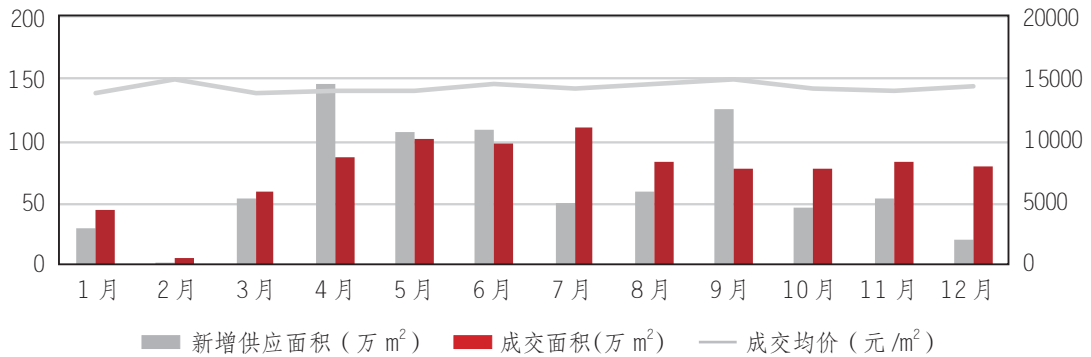


上半年从急冻到回暖，下半年回归平稳，促销贯穿全年

2020年济南楼市经历“急冻——取暖”，年初基于疫情防控需要，楼市成交急速冻结。二季度复工复产后，市场需求不振，开发商积极采取降价、促销等有力“取暖”措施，叠加济南放开落户限制、补贴人才购房等政策利好影响，积压的购房需求积极释放，楼市复苏明显。

下半年市场恢复平稳，7月后政策面开始收紧，中央多次强调“房住不炒”，多地出台政策收紧调控，市场预期有所转向。同时，“三条红线”政策的出台再次收紧了房企融资，开发商加速促销力求回款，但客户购买热情一般，楼市热度有所减弱。

2020年济南商品住宅月度供求价走势



主城区供求走势平稳，老城更新成为新亮点

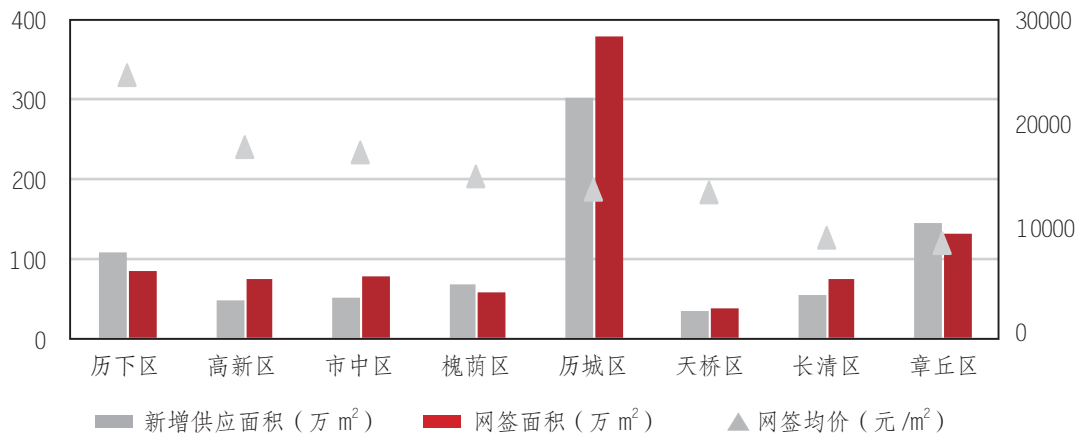
历城区为目前济南城市化发展的重点区域，包含新东站、雪山、唐冶、孙村等多个城市新区，楼市供应充足且房价较低，是外来人口的主要承载区域。2020年历城区多个刚需大盘降价走量，部分项目跌破楼面价，在低价促销下成交量不断走高。

历下区、高新区、市中区为改善置业的主要片区，改善项目主要凭借产品力突破市场，受市场行情影响较小，房价维持较高水平，成交相对活跃。

传统老城区天桥区和槐荫区近两年更新改造的力度不断加大，泺口、北湖、药山、经十一路等板块更新进程不断加快，多个新项目开盘入市增加楼市供应，凭借高性价比、成熟配套和优越的区位条件，成为楼市的新兴热点片区。

长清区和章丘区为近郊区，主要以内生性购房需求为主，同时能接纳部分主城区外溢客群，供求较稳定。

2020年济南各区供求价



刚需购房意愿强烈，改善购房需求旺盛

2020年100~140 m²的三房、四房仍为成交主力，合计占比达到64%；140~180 m²的高端改善产品的占比及成交面积同比均有所增加。受疫情影响，购房者对居住品质及空间均产生更高要求，对大户型、高品质的改善房源需求不断增加，加之高收入客户的抗市场风险能力更强，房企顺应需求增加大户型的供给，改善产品供求两热。

此外，90 m²以下的小户型供求量同比均有所增长，当前观望客户多为价格敏感型客户，部分项目在降低单价的同时增加低总价产品，进一步降低购房门槛，满足部分资金有限的刚需购房者的置业需求。

面积区间	2019年 成交占比	2020年 成交占比	成交面积 同比增加	2019年 供应占比	2020年 供应占比	同比变化
90 m ² 以下	1%	1%	17%	2%	2%	11%
90 ~ 100 m ²	9%	7%	-9%	8%	6%	-40%
100 ~ 120 m ²	33%	32%	13%	32%	32%	-26%
120 ~ 140 m ²	32%	32%	16%	33%	30%	-30%
140 ~ 180 m ²	18%	20%	27%	19%	21%	-28%
180 m ² 以上	7%	7%	9%	7%	8%	-25%

2021年房地产市场展望**政策持续稳定，注重风险调控**

2020年面对行业短周期的波谷行情叠加疫情冲击，国家仍然保持“房住不炒”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调。2021年楼市政策将延续整体偏紧，注重风险风控的基调。

土地供应增加，房企拿地理性

由于2020年全年土地成交量较低，预计2021年将加大土地供应量，保证楼市有充足的供应量，促进房地产市场平稳健康发展。房企受资金压力影响拿地仍将保持理性，整体仍以底价成交为主，产业勾地的比例将进一步增加，在国家层面积极推动租赁住房建设的政策驱动下，济南租赁用房宅地将加速出让。部分核心区域的小体量优质地块或将受到争抢。

楼市供应稳定，成交量缩价稳

由于2020年上半年土地成交量较小，按照房地产开发周期预测，2021年上半年商品房有效供给将低于常年，下半年将逐渐恢复，全年供应量将保持相对稳定的水平。

2020年在房企降价促销下，济南成交量达到近五年的第二高水平，表明济南房地产需求总规模依然处于较高水平。2021年市场稳定有助于减弱需求端的观望心态，但受供应规模制约，预计全年成交规模将略低于2020年。

受市场周期影响和市场供应规模受限等综合影响，房价下降及上涨动力均不足，预计全年房价将保持相对平稳。

受2020年土地成交区域影响，北湖、药山、经十一路等传统老城区将有大批房源供应，丰富市场供应结构，加速老城区更新提升。同时，雪山、新东站、先行区等城市新区持续供应，刚需大盘持续放量，仍为楼市供求的热点区域。