

青岛

QingDao

2020 市场理性，整体供求稳中有序 2021 整体平稳，区域表现持续分化

【回顾】

2020年“房住不炒、因城施策”仍为楼市主基调，西海岸新区出台人才引进政策，城阳推出“共有产权”政策，对楼市起到一定带动作用。土地市场供求量价小幅下降，受土地出让条件限制及市场环境的影响，房企拿地保持理性，基本以底价成交。青岛商品住宅全年网签成交量1468万 m^2 ，同比上涨4.96%；网签均价14782元/ m^2 ，同比上涨3.41%，主城区和黄岛、城阳等高价区域集中成交，带动整体量价齐升。

【展望】

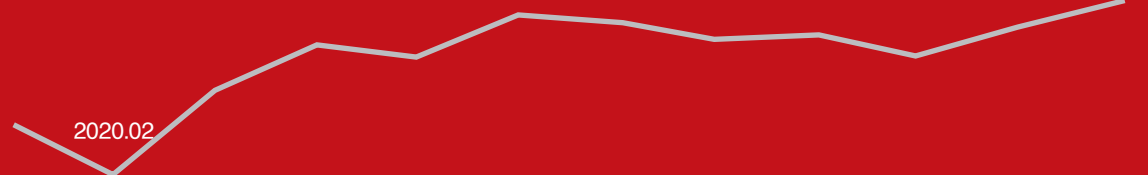
在“房住不炒”调控导向下，预计2021年青岛楼市政策保持稳定，持续出台细则规范房地产市场交易。近三年放量土地陆续入市，预计2021年青岛楼市供应量充足，在2020年底全面放开落户的影响下，成交量有望保持高位。主城区、近郊区及远郊区区域间分化明显，主城区改善需求进一步释放，近郊区以价换量仍为主流。

(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 年青岛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)	1761.81	-7.85%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	2617.51	-10.17%
	成交面积 (万 m ²)	1468.12	4.96%		* 成交金额 (亿元)	806.22	-16.76%
	* 库存面积 (万 m ²)	2113.68	20.29%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	3080	-7.34%
	成交均价 (元 /m ²)	14782	3.41%				

2020 年青岛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
市南区	1.06	-21.44%	3.11	11.37%	53323	2.14%	黄岛区	526.42	-10.29%	499.95	17.36%	14307	0.88%
市北区	62.65	16.38%	62.86	44.14%	27093	3.25%	即墨区	243.37	16.47%	152.66	-14.25%	12669	-2.95%
李沧区	51.65	-30.62%	51.65	-15.16%	22782	0.62%	胶州市	288.26	-27.93%	202.26	-4.67%	10277	-7.38%
崂山区	92.37	62.89%	36.53	12.91%	44320	24.46%	平度市	89.98	-14.41%	74.48	-22.55%	7738	3.08%
城阳区	336.07	-1.36%	329.17	14.76%	15022	0%	莱西市	69.98	-16.77%	55.45	-6.86%	6777	3.76%

(注: 1. 数据来源: 青岛市住房和城乡建设委员会、青岛网上房地产; 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)

2020 年一级市场发展回顾

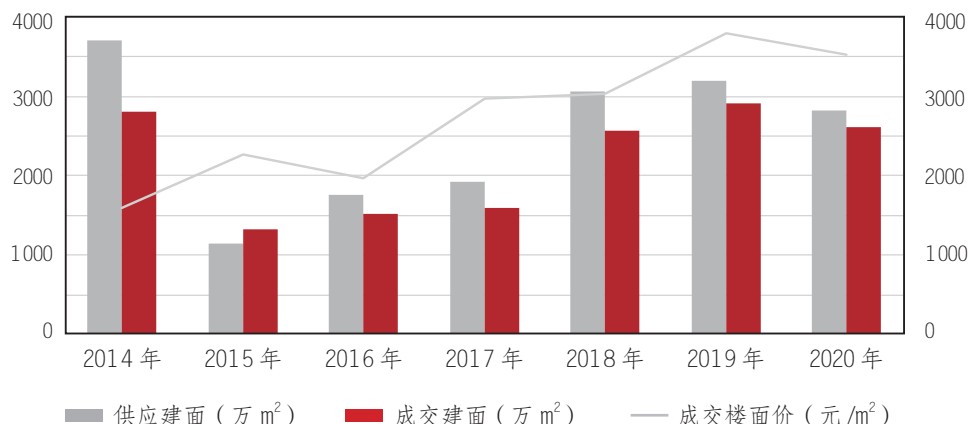
土地市场稳中有序, 底价成交仍为主流

2020 年全市供应土地 2821 万 m², 同比下降 12%; 成交土地 2618 万 m², 同比下降 10%; 成交土地平均楼面地价 3080 元 / m², 同比下降 7%。

2020 年初受疫情影响, 青岛土拍市场供地暂缓, 但 3 月之后供地节奏加快, 土地需求集中释放, 各大房企积极布局补仓扩储, 下半年土地市场基本恢复上年同期水平。成交总建筑面积略有下降, 但仍维持高位, 土地市场规模稳步增长。

2020 年土地出让方式多以限地价、竞自持为主, 叠加捆绑人才住房、配套设施、外资等措施提高企业拿地门槛, 维稳地价。受疫情和“三道红线”政策的影响, 房企融资受限、资金紧张, 开发商拿地更谨慎。全年约 97% 地块底价成交, 仅有少量优质地块产生溢价, 加之成交土地多位于近郊和远郊, 导致整体楼面地价下降。

2014—2020 年青岛经营性用地 (不含工业) 年度供求价走势



房企加码布局城市外围区域，土地资源储备丰富

近年来青岛着力打造次中心城市，在缓解单中心蔓延和人口高度集中带来人口压力、交通压力等弊端的同时，为房企布局提供了大量的土地资源。2020年中心城区土地渐趋饱和，近远郊区成为土地成交主力。其中以西海岸新区和即墨区表现最为活跃：即墨城西板块供应214万 m^2 、成交246万 m^2 居首位；黄岛区多板块齐发力，原胶南市中央活力区、灵山湾板块土地供需市场火热，均超100万 m^2 。

主城区成交表现也颇为亮眼，由于主城区地块稀缺且价值较高，市北、李沧等区域部分优质地块引得多家房企竞拍，溢价成交。

重压之下，龙头房企郊区加码仍稳步推进，除扎根青岛的一线房企和优质本土企业持续土地跟踪以外，和达、碧桂园、万达等企业也选择战略性布局进驻，对于近远郊区的地块保持较高热情。

2020年青岛各区域土地成交情况

	宗数	面积(万 m^2)	同比增加	楼面地价(元/ m^2)	同比增加
市南区	2	2.79	43.81%	11976	12%
市北区	18	149.45	-10.71%	7965	-1%
李沧区	14	132.32	129.28%	8222	17%
崂山区	4	18.57	-75.48%	9363	-1%
黄岛区	128	717.44	-20.73%	2625	-18%
城阳区	46	321.86	-22.94%	3442	0%
即墨区	90	666.08	20.49%	2490	-16%
胶州市	42	331.95	-15.12%	1775	-14%
平度市	22	120.03	-35.55%	1328	14%
莱西市	22	158.17	-0.03%	1149	1%

产业用地比例增加，地产行业转型升级

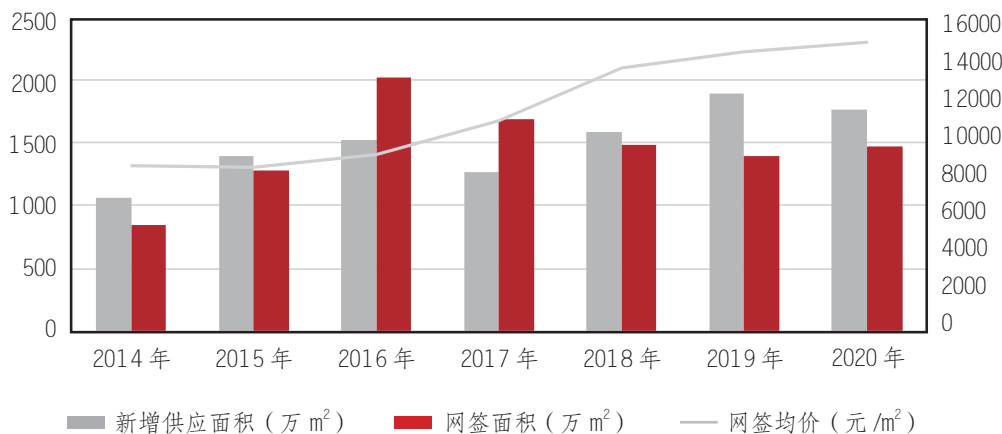
随着青岛对产业导入的决心，产业用地成为青岛土地供应的主力。面对传统地产行业生存空间的不断压缩，各大房企纷纷涉猎产业地产，寻求转型升级，龙头房企与政府平台合作拿地、产业勾地成为主要拿地方式。未来部分房企将稳步拓展多元化业务领域，房地产行业也逐渐向提质增效方面转型。

2020年二级市场发展回顾

整体供大于求，全市房价整体稳定

青岛2020年商品住宅新增供应量为1762万 m^2 ，同比下降8%；成交1468万 m^2 ，同比上涨5%；住宅网签均价为14782元/ m^2 ，同比上涨3%。当前商品住宅存量为2114万 m^2 ，同比上涨20%，当前去化周期为14个月。2020年青岛楼市供应面积同比下降，但仍处于较高水平，整体呈现供大于求态势，楼市竞争激烈。在充足的楼市供应下，成交量同比小幅上涨，但时间和空间层面均呈现明显差异。

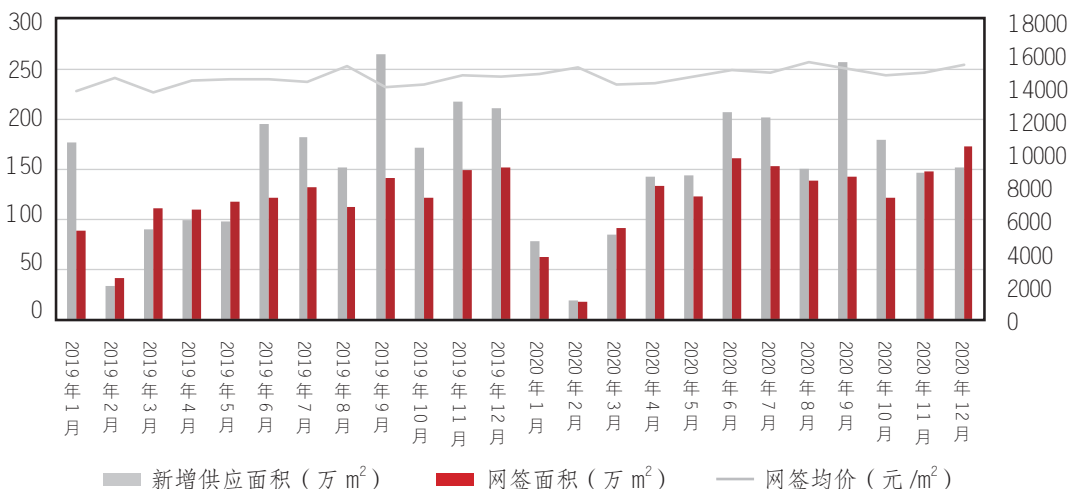
2014—2020年青岛商品住宅供求价走势



2020年初受疫情影响，楼市活动基本暂停；2月青岛出台新政助力复工复产，随后开发企业纷纷自救，通过“直播卖房”“网上售楼处”等线上营销方式弥补线下到访不足。二季度楼市开始复苏，部分项目通过“打折促销”打破冷清局面，引导积压的购房需求不断释放，楼市成交量和价格逆势上涨，“小阳春”效果显现。

三季度整体楼市热度持续，但不同区域表现分化。整体成交量呈现缓慢下降趋势，在大量置业需求集中释放后，成交相对乏力。10月受疫情反复影响，市场热度全面回落，前期价格上涨幅度大的项目开始调整，市场预期回归理性，全面进入“买方市场”。

2019—2020年青岛商品住宅月度供求价走势

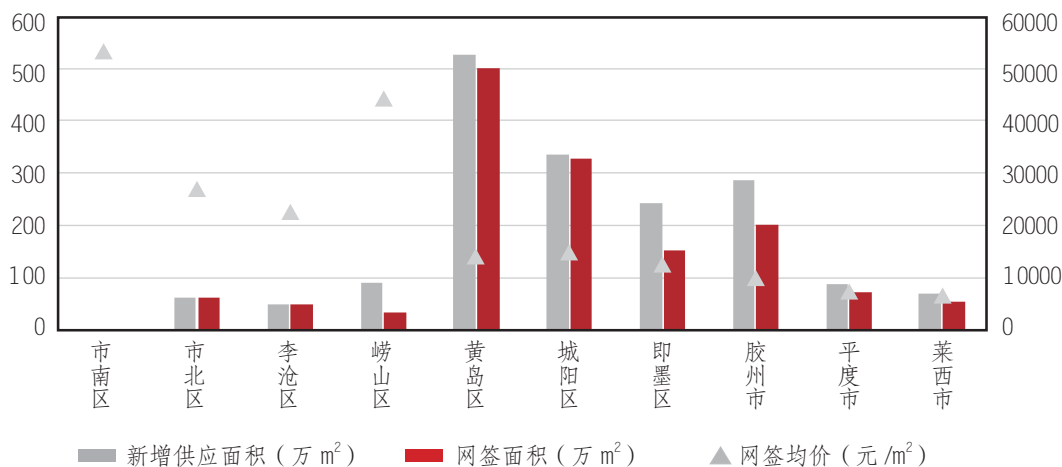


区域分化明显，主城区量价坚挺，外围区域降价走量

主城区受城市发展空间影响整体供应有限，但楼市整体表现良好。核心区域及拥有稀缺资源的品质房产保值性较强，改善购房需求较为旺盛，成交量价逆势上涨，部分项目房价涨幅高达20%以上。

近郊区为城市发展的重点区域，楼市供应充足、市场竞争激烈；其中，黄岛区和城阳区为青岛楼市主力供求区域。黄岛区站位国家级新区、经济发展势头强劲，上半年通过人才引进放开落户限制，对楼市产生一定利好作用。城阳区主要受“共有产权”政策利好加持，楼市成交量价齐升，下半年政策调整，市场热度有所回落。即墨、胶州等区域由于近年土地成交量较大，楼市的供应量远远大于需求量，在售项目多采取以价换量突围竞争。部分项目甚至跌破8000元/m²，降幅超过10%。

2020年青岛商品住宅各区供求价



产品对位客户需求，小型化产品趋势延续

2020年受市场环境的影响，户型供应结构整体有缩小趋势，120 m²以下户型为供应主力，占比达到65%。其中，90 m²以下的首置产品供求占比均大幅增加，由于青岛放开人才落户，刚需购房者对小户型需求有所增加。在激烈的市场环境下，刚需客户为购房主力，开发商在降价的同时减小户型面积，意在降低购房门槛，实现快速去化。

120 ~ 180 m²的改善产品供求份额均被压缩，180 m²以上的高端产品市场份额有所增加，主城区豪宅购买需求旺盛，成交占比大幅增加。

面积段	2019年 成交占比	2020年 成交占比	成交面积 同比增加	2019年 成交占比	2020年 供应占比	供应面积 同比增加
90 m ² 以下	11%	13%	34%	8%	14%	66%
90 ~ 100 m ²	10%	10%	3%	10%	11%	7%
100 ~ 120 m ²	36%	38%	10%	38%	40%	0%
120 ~ 140 m ²	25%	22%	-6%	26%	20%	-29%
140 ~ 180 m ²	15%	14%	-2%	15%	13%	-18%
180 m ² 以上	2%	3%	36%	3%	3%	-5%

2021年房地产市场展望

政策以稳为主，局部灵活调整

在“房住不炒”政策导向下，青岛楼市政策整体将保持平稳，进一步收紧或放松的可能性较小，主要以规范房地产市场为主。而供求关系紧张、房价不稳定的区域将灵活调整，促进市场平稳发展。

随着2020年底青岛全市进一步放开落户限制，城市新区在人才引进、购房补贴等方面或将加大保障力度，为新区发展提供人才保障。长效机制加速落地，推进租赁住房发展取得实质性进展。

土地市场供求平稳，产业勾地仍为主流

在“三道红线”新规的管控下，房企拿地更加理性谨慎。主力供地区域仍将集中在黄岛、城阳、即墨、胶州等城市外围片区。

青岛产业发展的力度进一步加大，产业用地占比持续增加，产业勾地将成为主流拿地方式。“限地价、竞自持”“捆绑产业”等多元供地机制将继续保持地价水平稳定。

楼市供应充足，成交保持活跃

青岛土地连续三年高位成交，预计2021年青岛楼市供应量充足，成交量有望继续保持。主城区、近郊区及远郊区等区域之间分化明显，主城区土地资源稀缺、价格高企，户籍新政出台后限购松动，将引导部分需求释放。近郊区在激烈的竞争环境下，以价换量仍将为市场主流，叠加放开落户限制，整体成交将保持一定活力。