



量增价稳

2020年是极不平凡的一年。这句话同样适用于济南的楼市。一场突如其来的疫情，考验各大楼盘的应变能力。这一年的济南楼市，从降价促销刺激市场开始，为此前一度热起来的市场及时调整节奏。“以价换量”几乎贯穿全年，市场回归理性，“房住不炒”在济南有了最生动的注脚，新房成交量已赶超去年，甚至冲到了历史第二。

济南今年前11个月卖房比去年全年多2000套



低价之下优质产品备受市场追捧

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者
王皇 谷婉宁 葛未斌

2020年从促销开始 特价房贯穿全年

2020年初疫情突如其来，对楼市带来了不小的冲击。济南市房地产业协会住宅供应数据显示，今年2月济南市住宅供应量仅有3.79万平米，同比去年2月的22.17万平米，下跌了82.9%。从成交量更能看出差距，今年2月新建商品房住宅销售量是1206套，比2019年2月的3375套少了2169套。虽然2月本就是全年楼市中成交量相对较低的月份，但成交量不足去年同期的一半，开发商面临的压力陡增。

随着疫情得到控制，复工复产有序推进。在资金回款需求极大的房地产市场，面对销量大幅下降，多个品牌房企主动放价促销。恒大在全国率先开始了75折卖房的优惠，其中也包括济南的项目。华润公元九里则喊出13500元/平米起价，融创文旅城则推出12500元/平米起价，在3月的济南楼市中，掀起了促销大战。“当时这两个项目推出的价格确实突破了大多数意向购房者的预期。”从业多年的地产渠道经理高志超说，品牌房企的大力度促销，再加上项目本身的位置和配套有一定优势，很快带来了销量。“包括一些业内人士也认为这样的力度少有，一旦错过可能就难有这样的优惠了。”

两个大盘的售楼处人气回升得很快，以价换量带来了2020年济南楼市开门红。3月济南楼市新建住宅成交量回升到了6221套，同比2019年差距已大幅缩小。

2020年的济南楼市自此开启了“以价换量”的潮流，购房促销贯穿全年，只要有节日就会有促销，特价房几乎天天见。今年“十一”期间，至少二十家楼盘推出了一口价特惠房源，每套优惠额度从2万到50万元

不等。这其中就包括万科、龙湖、中海、绿地等知名开发商开发项目。恒大更是抢先在“十一”前喊出7折特大优惠。虽然折扣并不全到7折或75折，但在售楼盘价格确实有不小的优惠。华润的两个楼盘在年初大力度促销后，售价逐渐回升，不过又在“十一”、双11等节点给出了部分特惠房源最高直降50万元、30万元的大力度直降优惠，将楼盘单价带回年初。

临近年底，今年两大率先促销的大盘，年终的促销力度不比年初低。房企促销贯彻全年，在年中的五一、国庆、双11等促销节点几乎都能看到铺天盖地的地产促销信息。

“回看我自己今年发的朋友圈，几乎每天都有特价房，而且是主要的楼盘都会有。”一位新房中介说，频频推出特价房也是今年各大项目促销的手段之一。“看上去好像很便宜，但其实多数是顶底层或采光受限的居住公寓。以特价房吸引购房者到访，用其它楼层吸引购房者购房。”该中介人员说，好楼层分摊到月供里只是比特价房多个二三百元，不少购房者也愿意。

销售任务从实际出发下调 价格平稳购房回归理性

促销确实带来了销量的迅速回升，而难得的是，济南并没有像少部分城市那样很快出现房价上涨，也没有出现开盘万人抢房那样的现象。

据国家统计局数据，从2019年8月起，济南新房价格开始走低，截至2020年3月，新房价格连续8个月下跌，跌幅控制在1%以内。在复工复产迎来开门红后，4月济南新房价格持平，5月首次上涨，连续上涨三个月后，8月再次回落，截至11月呈小幅回落态势。

“不促不销成了今年卖房的常态，购房者可以慢慢选，他们中不少是一个楼盘看五六次，还不出手购买，还想等待时机，或者在看其它楼盘。”一位不愿具名的开发商

负责人说，促销之下，不少购房者在充分对比之后，确实买到了合适价位的房子。而从开发商角度说，更需要充分把握促销节奏。

合富研究院高级分析师许传明认为，价格有所下调是行业周期的正常表现，房企为了能够在年内追平既定计划，加大促销力度，也使得房价会有小幅下调。

记者了解到，新东站、唐冶和雪山作为济南主要走量的刚需片区，楼盘供应数量充足，凭借较低的价格和相对优质的产品成为今年的热销区域，二环南片区降价幅度较大，部分项目降价幅度超过20%。国际金融城和汉峪为传统的改善片区，价格较为坚挺，受市场影响较小，虽然有楼盘也推出促销活动，但优惠力度不大。

一位济南开发商人士说，众多促销之中，开发商拿出诚意，同时又保持了价格相对稳定，项目才能真正吸引购房者。“有的楼盘开盘定价较周围项目高，销售一般后又一次两次试探降价，就很难真正吸引购房者。”该人士说，购房者买房心态已经放平，成交周期大大拉长，有的会到售楼处五六趟，但还在参考对比。他们希望开发商能拿出真正的买房优惠，同时又保持市场的稳定。

“今年经历了突如其来的疫情，整个销售的节奏与往年都不一样。我们原定的销售计划要比2019年高很多，今年七八月的时候，公司总部也从实际出发，调低了销售任务，任务下降近半，这样我们就已经完成了全年任务。”济南中心城区一楼盘营销负责人说。记者了解到，多家开发商都适当调低了销售任务。

“以价换量”见效 创下历史第二多成交

不论是年初还是年尾，今年不少刚需和改善购房者已经在合适价位出手，“以价换量”已经初见成效，3—7月，济南市房地产业复工复产效果明显，受疫情影响逐渐

减弱，市场成交规模可观，住宅日均成交量保持在280套左右。

记者了解到，1—11月份济南新建住宅销售8.21万套，面积1034.36万平方米，截至今年11月，济南的新建住宅成交量已经超过去年全年，比2019年全年的8.04万套成交多出近2000套。

从济南市住宅与房地产信息数据来看，今年5—11月的当月销量都超过去年同期，“以价换量”的促销集中推出后，5—7月3个月单月销量均超9000套，表现抢眼。

“当前新建住宅日均成交量已超过济南近三年日均成交水平。”济南市房地产业协会秘书长李刚认为，虽然今年受到疫情影响，但整体来看，房地产行业复工复产效果明显，住宅销售量大幅增长，整体价格波动幅度较小，呈现“量增价稳”的回暖态势。

许传明说，开发企业积极采取以价换量等“自救取暖”措施，在楼市景气周期的低谷期，济南今年至今已经达到楼市历史上第二高的年度成交规模。

以价换量，量增价稳，2020年“房住不炒”在济南得到了坚定落实。12月16日至18日，中央经济工作会议再次明确要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，同时，因地制宜，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。12月21日，全国住房和城乡建设工作会议也再次重申要牢牢坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产长效机制，保持房地产市场平稳运行。这也为明年乃至更长时间，济南楼市的稳定定下了主基调。

目前，济南市住宅市场供应充足，2020年土拍中，不少房企以底价成交拿地，储备较充分。近几年济南住宅成交规模保持在1000万平左右，市场供应量将能满足购房需求。

此外，为控制房企有息债务增长而推出的“三道红线”融资监管新政也有利于未来土地市场的稳定。更多的房企需要通过销售回款，这也使得促销有望继续，房价将保持平稳。