



2020楼市预判



山东师大城市与房地产研究中心主任程道平

**调控下行触底
盘整分化回升**



山东财经大学
区域经济研究院院长董彦岭

总体平稳,结构优化

始于2016年底的限购限贷限价组合的高压调控,已持续三年,2018年夏季以来我省济南、青岛等主要城市房地产市场先后进入下行调整期,2019年我省多数城市进入市场下行调整,多数房企经营艰难,降价促销以求回款,房价已有明显下降。

我国楼市深受政策调控影响,前不久中央经济工作会议提出:要加大城市困难群众住房保障工作,加强城市更新和存量住房改造提升,做好城镇老旧小区改造,大力发展租赁住房。要坚持以房住不炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。这里有新导向:一是全面落实分城施策,意味着城市调控根据实际可以适时调整;二是大力发展战略性新兴产业,意味着对冲高房价,长租公寓会分担住房刚需,但暂时形不成市场力量。三稳是国家追求的目标。

展望2020年,宏观层面新旧动能转换仍处于调整期,继续执

行房住不炒定位,分城施策出现分化,前后两个半年楼市将出现微妙变化。上半年总体房地产市场下行触底,土地市场宽松,地价继续下降,逆市拿地时机已到,现金流紧张的开发企业将多现降价促销回款,是购房者买房的好时机。楼市全面落实因城施策得以贯彻执行,济南、青岛有望春季后调控政策放松,首先是解除限价,还可能适当放宽预售许可条件,下半年可能降低购房首付款比例,市场走出谷底逐渐回暖。我省三、四、五线城市也大致经历市场下行触底、盘整分化回升的过程,但会延迟至2021年。住房多元化消费成为新趋势,房地产企业必须贴近需求,积极拓展转型。

对购房者的建议:住房理性消费和理性投资是基本原则。在房价泡沫已明显下降的城市,选择区位好、学区房、有产业支撑或有规划预期好的地段楼盘,现在起全年都是购房机会。房地产项目是个性化不动产产品,没有全省一刀切、齐步走的市场拐点。

岁末年初,又到了盘点2019,展望2020的时候了。济南的房地产市场似乎波澜不惊,在国家房地产调控政策的大背景下,平稳低调前行。尽管国家已经明确因城施策,但济南作为一个省会城市,似乎没有多少松动的理由,释放的房价利好不多,无论刚需还是投资、观望情绪比较普遍,一手房价格受到控制,上升势头较弱;二手房交易清淡,价格回落。但从长期来看,未必不是一件好事,经历了前几年房价的快速上涨,蹲蹲苗,对济南房地产市场的长远发展是有益无害的。

对济南这个城市而言,这一年好事不断。将莱芜并入济南市大底盘,发展的腹地和空间扩大了;中国(山东)自由贸易试验区获批,济南成为首位片区,开放的动能进一步释放,国际化大都市建设在新的起点上鸣锣开局;济南的营商环境排名有很大的前移,对年轻人的吸引力增加了;作为城市环境的标志性提升,通过了国家卫生城市和国家园林城市验收;新的地标建筑拔地而起;湿地生态公园成为济南城市新亮点。这些都会提高济南对产业和人才的吸引力,是济南房地产市场的长期利好。济南房地产市场的需求侧,短期平稳,内中蓄积着向上的力量。

另一方面,济南房地产市场的供给结构也在悄然发生变化。新的社区理念、新的建筑材料和智慧元素,也在润物无声地潜入济南的房地产市场。在房地产的空间布局上,也更加注重职住平衡,产业园区和居住社区综合规划,生活圈的概念成为济南房地产发展的重要创新之举。房子不再是简单地满足居住空间要求,而向更高质量、更多功能和更智慧化方向发展。济南房地产市场的供给侧,也正发生着深刻的革命。

从趋势上看,“房住不炒”的观念正在深入人心,投资性需求热度下降,济南

作为区域中心城市,对产业和人才的聚集作用将进一步凸显,刚性需求会稳步上升;城市建设的供地政策也逐渐向承载力高的大城市倾斜,城市供地政策将趋于宽松,产业配套和职住平衡将被更优先考虑。综合考虑房地产市场需求侧和供给侧因素,2020年房地产将延续2019年的平稳走势,预期也将变得稳定,大部分刚需不会继续犹豫观望,改善性需求将会平稳释放,一二二手房的成交量有望提高。从长期看,济南房地产市场将会稳中向上;从结构上看,高质量智能化社区和住房将会得到高收入购房者的青睐。

2019年济南房地产市场在“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”两记重拳叠加调控下,保持理性前行。市场供应量明显增加,但在下行环境下,成交增量有限,库存量翻倍增加,房企销售压力加剧,纷纷“以价换量”,住宅价格持续下探。具体表现如下:

1-11月,济南土地市场供应549.6万平米,同比减少0.5%;成交438.8万平米,同比减少11.8%;整体成交楼面价5007元/平米,同比下降7.8%。

上半年,整体市场预期平稳向好,房企拿地积极性提高,土拍市场热度明显回升,枫叶厂、机床一厂、众合等热点地块高溢价成交。下半年,随着房地产市场遇冷,市场预期逆转,融资渠道受限多重影响,开发商拿地愈发谨慎,挂牌土地多数以底价成交,城区住宅用地成交溢价率最高不超过26%,且出现10余宗地块流拍。

2019年,随着大量新项目的入市,济南住宅市场整体供应量明显增加。在市场下行环境下,成交增量有限,库存量翻倍增加,去化周期明显延长。

1-11月,住宅供应量777.7万平米,同比增长20.9%;其中新增供应量

世联行山东区域总经理朱江



**触底回升,
有望起底回稳**



合富辉煌(中国)山东公司
副总经理许传明

**终结预期分化
2020年楼市“稳”字当头**

续分化阶段。

房地产效能层面,随着中国经济进入新的发展阶段,房地产行业也逐渐向提质增效方面转型。商业地产等新兴开发业务的蓬勃发展,将在传统开发企业之外催生大量行业新巨头。

房地产发展周期层面,2020年更多企业涌入济青两市。在供应能量充足的买房市场主体下,微观竞争水平将进一步提升,产品和服务将成为开发企业的核心竞争价值。首次推动楼盘综合品质也将进一步升级,济青两市甚至将会出现全国首发产品。

2017年以来,楼市开始由热转冷的盘整阶段,受盘整期扰动影响,市场各方对后市预期不能形成共识,进而加剧市场扰动。随着2019年筑底基本完成,叠加政策稳定、市场基本面稳健影响,预计2020年将结束多元化市场预期现状,各方对市场的预期将逐渐达成共识:2020年山东省区域中心城市市场的将保持相对稳定的土地供应机制;二级市场在经历低价盘整后,也将形成市场共识和规范的市场秩序,进入平稳发展阶段;济青两市完成筑底并平稳发展,三四线城市和县域城市则将持续分化。

world:
加州·东部世界城
走向国际 迈进世界城

山师名校旁 东城品质三房

异国风情商业加持

建面约98-120m²高性价比臻品好房 火爆热销



FORWARD TO
THE INTERNATIONAL WORLD CITY

EASTERN WORLD CITY
879 77777

项目地址 / 济南市历城区机场路与虞山大道交汇处向东1500米



交通银行首席经济学家

连平

数字 产 未 来

七 个 十 年

新时代下房地产发展力高峰论坛

2020年1月8日 山东大厦金色大厅

齐鲁壹点
QL1D.COM



阿里云智能研究院负责人
宿辰