



去年济南新房比上年多卖了八千套

房企“以价换量”见效，业内预测今年“量价齐稳”

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 谷婉宁

“促销”成楼市主流 有楼盘降价超过20%

济南市民刘先生2020年初打算购置一套改善型住宅，他认为优惠多，房价相对较低，是买房的机会。刘先生并不着急，总觉得可以再等等，挑选最适合的产品。“可能由于疫情，看过的楼盘基本都在打折，我买房也变得很从容。”

相比往年，2020年很多刚需购房者买到了心仪的房产。济南市民李女士说，像雪山、唐冶等东城片区，前两年房价在14000—15000元/平方米，对于刚需群体的她来说买入还有些吃力，但2020年以来，楼盘优惠折扣不断，雪山片区有楼盘还拿出了一些11000元/平方米左右的特价房源，减轻了她不少压力。李女士身边不少刚需的朋友也适时出手，买到了合适的房子。

受疫情影响，济南楼市4月就有不少促销，尤其是到了中秋、国庆双节，各大售楼处更是铆足劲推出各种优惠。去年“十一”长假，在记者收集到的六十余个楼盘优惠信息中，至少二十家楼盘推出了“一口价”特惠房源，每套优惠额度从2万元到50万元不等，跨度非常大。恒大继疫情后率先以7.5折优惠拉开促销大战，“十一”前又抢先喊出7折特大优惠，虽然折扣并不全到7折或7.5折，但在售楼盘确实有不小的优惠。华润有两个楼盘在国庆、双11等节点给出了部分特惠房源最高直降50万元、30万元的大力度优惠。

合富研究院高级分析师许传明说，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，经历价格调整房价保持低位，相比之下较为热销，片区内多个项目同时在售，促销力度大，当前房价基本在11000—13000元/平方米，价格调整降幅在10%—20%；二环南片区降价幅度较大，部分项目降价超过20%，售价甚至跌破楼面价。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。

坚持“房住不炒”定位 确保市场平稳运行

“价格有所下调是行业周期的正常表现，叠加因素是疫情打断了常态化行业运转，房企为了能够在年内追平既定计划，加大促销力度，进一步扩大了房价下调幅度。”许传明表示。根据国家统计局数据，从2019年8月起，济南新房价格开始走低，在连续下跌8个月后，2020年4月份持平，5月份济南新房价格首次上涨，连续上涨三个月后，8月份再次回落，截至11月份依旧呈小幅回落态势，跌幅控制在1%以内。

山东省房地产业发展研究中心特约评论员许珊表示，受疫情影响，2020年整个一季度的济南房地产市场基本停滞，成交量和成交金额下滑均超过了30%，局部区域或者个别项目成交量下滑甚至超过40%，成交均价也呈现下降趋势。市场遇冷后，开发商的卖房压力增大，逐步加入“以价换量”的大军，从3月下旬开始，房企陆续开展线上线下推广活动，促销力度较大。

疫情影响也好，促销作用也罢，去年济南的房价是实实在在

2020年的济南楼市经历了“急冻—取暖—回温”过程。年初受到疫情影响，楼市成交急速冻结，复工复产后，市场需求不振，政府出台政策支持，开发企业采取以价换量等“自救取暖”措施，在低谷期卖出了历史第二高的年度成交规模。

“促销”成为济南楼市主流，戴头盔看房更是将“渠道”分销卖房推向风口浪尖……回顾2020年，济南房价虽“稳中有降”，但整体成交规模大幅增长。展望2021年，济南楼市价格、供应仍将保持稳定，购房需求或将有所减少。



2020年“十一”长假，济南一楼盘推出优惠促销活动。 齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 谷婉宁 摄

延伸阅读

专家：今年价格、供应将保持稳定

成交量或呈现“稳中有降”态势

“预计2021年住宅成交保持在1000万平米左右，住宅价格不会出现大起大落。”对于2021年济南楼市的发展趋势，李刚预测，由于2020年全社会推动复工复产，住宅成交规模超过预期，通过重点企业调研，综合考虑市场供应及库存情况，2021年房地产市场仍将保持“量价齐稳”的状态，全市新建商品住宅的价格仍将保持平稳，短期内价格会有波动，大幅下降的可能性较小。

此外，二手房市场活跃度增加将带动住宅市场继续回暖。二手房市场逐步回暖将对新建住房市场销售有一定带动作用，释放部分购房需求。

在政策方面，李刚认为，济南将继续落实“一城一策”备案要求，继续推动住房租赁市场试点工作，研究落实人才引进政策，完善人才安居工程。同时，强化房地产市场监管，通过加强质量管理、提升房屋建筑品质、规范商品房验收及交付流程等方面，逐步完善房地产开发项目全周期管理。此外，还将加大对绿色建筑、健康建筑、超低能耗建筑等高品质建筑政策支持力度。

“个别高位楼盘价格小幅调整，但整体

房价、供应量将保持平稳。”许传明也表示，2021年的济南楼市将大概率维持稳定。

此外，许传明还预测，2021年成交量将呈现“稳中有降”的态势，由于2020年大多购房者的置业需求得到充分释放，后续有效需求将逐步减少。对此，有房企相关人士也提到，如何巩固市场的延续性，形成持续的购买能力，是下一步很重要且亟待解决的问题。

“现在几乎每个开发商手里都有大量库存，而随着后续购房需求的减少，将来这些房源如何卖、卖给谁呢？”该人士说，目前济南土地供应区域分布不均，土地出让与住房需求不匹配，同时土地价格整体过高，开发商还要承担配建任务，给企业经营带来一定困难。该人士希望2021年可以找到平衡点，科学把控土地供应节奏，让济南房地产市场更为良性发展，同时开发商与业主之间也要找到平衡，增强彼此信任。

该人士同时指出，更多购房者开始注重舒适度、品牌以及服务，未来也需要开发商尽快转型升级，提供更多高品质产品，满足多种购房需求。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 谷婉宁

相关链接

银行房地产贷款“红线”划定 支持大力发展住房租赁市场

2020年12月31日下午，人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将根据银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设定房地产贷款集中度管理要求。通知自2021年1月1日起实施。

国家金融与发展实验室副主任曾刚指出，过去几年，房地产贷款尤其是个人按揭贷款的增速显著高于平均贷款增速，该制度实施后，按揭贷款增速可能向平均贷款增速回归，甚至低于后者，这意味着新增贷款资金或将更多地流入制造业和小微企业等实体经济领域。

贝壳研究院分析，此次“涉房贷”集中管理制度是在资金供给端的收紧。目前设定的管理比例要求基本符合2020年的情况，意味着2021年市场投放的贷款额度不会有明显变化。

该研究院还称，新规短期内不会对房地产市场造成大的影响。第一，设置的额度比例与2020年的情况基本符合。截至2020年三季度末，商业性房地产贷款余额在金融机构各项贷款余额中的占比为28.8%，个人住房贷款余

额在金融机构各项贷款余额中的占比为19.8%，平均水平低于管理目标限制。从实际经验看，大中型银行是中国房地产贷款的主力。目前设定的管理比例要求基本符合2020年的情况，意味着2021年市场投放的贷款总量不会有明显变化，但可能在大中小银行之间的结构会发生一定改变；第二，新规对银行的实际情况设定了过渡期，超出管理要求越高的，过渡期时间越长，让银行和贷款主体有足够的空间平稳调整，避免过大变动。

另外，人民银行、银保监会表示，为支持大力发展住房租赁市场，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。目前，人民银行正会同相关部门研究制定住房租赁金融业务有关意见，并建立相应统计制度，届时对于符合定义的住房租赁有关贷款，将不纳入集中度管理统计范围。

“这是重要的方向转变，也就是今后金融信贷政策不鼓励开发销售，而是会鼓励开发持有，引导开发商从高周转、高杠杆模式转向长期经营模式。”贝壳研究院分析道。

据中新经纬

的“降了”。但整体来看，价格波动幅度并不大，房地产市场平稳运行。济南市房地产业协会秘书长李刚认为，最大的优势是房地产业全面复工复产，成交规模大幅上涨的同时，价格平稳回归，没有出现大起大落。

“疫情难免会对经济有所冲击，但国家不会利用房地产刺激经济增长。”山东大学经济学院教授李铁岗说，2020年以来，在国家召开的多个会议中都强调了“房住不炒”定位，明确坚持房地产市场的平稳运行。

2020年12月16日至18日召开的中央经济工作会议，再次提到坚持“房住不炒”定位，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提出，要牢牢坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产调控长效机制，保持房地产市场平稳运行。疫情之下，继续强调坚持“房住不炒”定位，也表明国家坚定房地产市场平稳发展的决心。

房企“自救”以价换量 前11月销量就超了上年

价格是一方面，2020年比较值得注意的还有济南楼市的成交规模。虽然房价稳中有降，但整体的成交规模较好，成交量的增长带动市场逐步回暖。

“当前新建住宅日均成交量保持在280套左右，超过了济南近三年的日均成交水平。”李刚说。根据官方数据，2020年济南住宅销售8.85万套，面积1112.11万平方米，同比增长10.31%，均价为每平方米12889.56元，同比下降1.41%。许传明认为，这充分反映了房地产行业积极“自救取暖”，以价换量并取得有效成果。记者了解到，2019年济南新建住宅销售8.04万套，销售面积共计1008.15万平方米，而2020年前11个月济南的新建住宅成交量就超过2019年全年，达到了8.21万套。

李刚认为，疫情使更多企业开始采取积极理性的销售策略，进行低价促销。虽然受到疫情影响，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。从全市住宅成交的面积结构来看，100—144m²面积段是市场的成交主力，占比74%，市场结构合理，仍以刚需和改善型需求为主。此外，绿色建筑、健康建筑、超低能耗建筑等高品质建筑的销售受疫情影响较小。

“当前的济南楼市如同去年12月份的天气，供暖不能彻底驱走寒冬，但是有效的供暖措施能在室内营造温暖的生活环境。”许传明表示，开发企业积极采取以价换量等“自救取暖”措施，再加上这三年来调控积累的一波刚需、改善需求慢慢开始释放，在楼市景气周期的低谷期，济南实现了楼市历史上第二高的年度成交规模。

根据许传明提供的数据，截至12月15日，2020年商品住宅网签均价13282元/平方米，环比下降4.5%，网签面积1076万平方米，环比上涨27.9%。他认为，这充分反映了房地产行业积极“自救取暖”，以价换量并取得有效成果。

有业内人士称，从2019年年底，就有企业采取“以价换量”促销策略回笼资金，而2020年为了“保命”，几乎所有开发商都通过这种方式存活，不少开发商还选择将营销费中的大部分用到分销渠道中，甚至不惜支付高额佣金买房“走量”。