



风卷云起

CHINA'S PROPERTY

2019中国房地产(齐鲁)"三名"评选特刊



新十年 新起点

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 刘万新

2019年楼市，是近十年最难的一年。

随着3月楼市小阳春再现，从二季度开始全国范围内楼市调控升级，一方面购房端口上，银行利率不断上浮；另一方面开发端口上，先是银行开发贷收紧，随后7月信托和海外融资也收紧，地产商资金链面临着前所未有的困境。

资金压力很快传导到销售市场。从三季度开始，济南房价逐步回归，不少先知先觉的楼盘及时行动，抢占市场。到了四季度，济南房价呈现全方位整体回落，尤其是唐冶片区、新东站片区和雪山片区的一些楼盘，优惠力度较大，房价日渐合理，市场更加健康理性。

融资压力和销售市场的情绪，很快传导给土地市场。从今年下半年开始，济南土地成交溢价回落，多数地块呈现底价成交，个别地块开始出现流拍再挂现象。

2019年楼市，也是最复杂多变的一年。

在市场回落、楼市回归常态下，2019年不少有追求的地产商，开始积极适应、调整、创新，用自己的行动为行业做加法。

有房企开始在产品户型上苦练内功，为自身和行业赋能。前两年南向四面宽产品一度爆红，今年有开发商再次调整产品，推出南向五面宽户型，加大采光面，让居住更舒适。

有房企则在科技和绿色上研究，适应客户多元化需求；有房企在精装修产品上，设置智能可选包套餐；有房企则推出了黑科技住宅，将智慧生活发挥得淋漓尽致。

更有房企应对地产新形势，开始转型，试水产业地产。近两年尤其是今年，部分房企从名字上开始去地产化；有的房企开始实践，加大长租公寓力度；有的房企开始进入养老地产，在养老市场分一杯羹；还有部分房企，践行“地产+”，领域涉及金融、会展、康养等领域，为自身企业和城市发展赋能。

2019年楼市，更是孕育了新希望的一年。

进入2020年，国内各大经济学家纷纷对明年楼市进行预测，判断不一。但共识是，在目前金融环境和市场周期等多重因素左右下，2020年楼市将筑底回稳，房企最需要做的是苦练内功建好房子。

2020，下一个十年即将开启，让我们一起站在新起点，迎接新希望。

□总策划：矫娟

□总执行：陈晓翠 喻雯

□执行：刘万新 田晓涛 葛未斌 马韶莹 刘文倩 张原硕 慕鹏 高茹

孙慧丽 谷婉宁 吕琳 李庆斌