

山东省房地产发展研究

胡丽娜¹ 邵光平^{2*} 刘晨阳¹ 杨洁¹

1. 山东省城乡规划设计研究院有限公司; 2. 天津大学建筑学院

摘要:在国家经济发展的过程中,房地产经济的水平对于整体经济来说具有非常重要的作用,房地产业的健康发展对于国计民生的稳定具有重要意义。当前,经济增长不稳定性、不确定性因素明显增加,受国内外大环境、市场机制、政策调控等的影响,房地产行业的发展面临着种种问题与挑战。在此背景下,对山东省房地产发展现状及存在主要问题进行探讨和分析,研究山东省房地产未来发展的趋势,从而进一步提出推动山东省房地产高质量发展的有效建议。

关键词: 房地产发展; 主要问题; 发展趋势; 相关建议

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.05.033

引言

近几年,中央坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调,强化落实城市主体责任,实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标,促进房地产市场平稳健康发展,同时强调要加强“十四五”时期住房发展顶层设计,研究好住房市场和住房保障两个体系。“十三五”时期,山东省坚决落实“房住不炒”的调控主基调,积极完善房地产市场发展的长效机制,分类指导、因城施策,开发市场保持平稳健康发展,房地产开发规模不断扩大,商品房居住属性进一步提升,人民群众住房条件得到显著改善。

文章通过对近几年山东省房地产发展现状展开科学分析,并结合相应的问题提出建议,为“十四五”时期山东省房地产业的发展提供参考。

一、山东省房地产发展现状

(一) 房地产投资

1. 房地产开发投资增长稳中趋缓,在全国处于较高地位

2021年,山东省房地产开发市场稳定运行,全省房地产开发投资额整体维持高位体量增长的态势,进入第三季度后增速放缓。前三季度全省房地产开发完成投资7560.3亿元,在全国31个省级行政区中位居广东、江苏和浙江之后,排在第4位。前三季度开发投资同比增长10.1%,增速高于全国8.8%的平均水平,在全国排名第11位。济南和青岛经济发展水平高,市场广阔,对房地产企业吸引力大,房地产开发投资增速整体高于全省平均水平。

2. 房地产开发投资区域分化明显,与经济发展水平正相关

从2020年房地产投资情况看,济南、青岛、潍坊、

烟台、临沂、济宁等经济发展较好、人口规模较大的城市是投资热点区域,6市合计占全省房地产开发投资的69.2%。其中,济南、青岛两市2020年房地产开发投资均超过千亿元,合计完成投资3752.7亿元,占全省的39.7%。其余10个地市与前6名的地市差距较为明显,对大型房企布局投资的吸引力不足,滨州、东营、日照、泰安、枣庄5市房地产开发投资额不到300亿元。

(二) 土地市场

1. 成交建筑面积有所下降,但仍处近6年相对高位

从成交建筑面积来看,2020年全国300城土地市场成交建面较2019年同期上涨了7%,山东省招拍挂经营性土地成交建面为27073万 m^2 ,相较于2019年减少410万 m^2 ,降幅为1.5%,成交面积与全国相比降幅明显,但在近6年的成交中仍处于相对的高位。从成交土地宗数来看,2020年山东省共有4210宗招拍挂经营性用地成交,相较于2019年上涨3%,并且从2015年以来呈现持续上升趋势。

2. 住宅土地成交金额降低,溢价率回归理性水平

2015-2020年,山东省招拍挂经营性土地成交金额持续走高,2020年达到5299亿元,为近6年的最高点。但在住宅用地市场方面,2021年前三季度住宅土地出让金较2020年同期减少212亿元,同比下降8%。2020年山东省招拍挂经营性土地平均溢价率为7.64%,较去年同期变化不大,低于全国6.4个百分点。2021年第三季度住宅土地溢价率为5%,较2020年同期降低2个百分点。土地溢价率经历了2016、2017年的非理性市场之后,近三年的土地市场已逐渐回归理性。

3. 土地市场整体降温,流拍率上行

2021年,中央和地方密集出台调控政策,特别是“加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议”后,中央各部委积极表态稳市场,热点城市政策亦持续完善“打补丁”,叠加信贷环境收紧,购房者置业节奏放缓,市场预期转变,土地流拍量增多。2021年第三季度山东省住宅土地市场流拍率为17%,较2020年同期增加9个百分点,在全国31个省级行政区中位居第8位。区域流拍方面,菏泽、威海、德州、滨州、聊城、济宁6市流拍率在20%以上。

(三) 房产市场

1. 商品房销售增速超全国,第三季度销售趋势回落

2021年前三季度,全省商品房销售面积10814.7万平方米,同比增长20.6%,增速高于全国11.3%的平均水平;商品房销售额9202.4亿元,同比增长23.4%,增速高于全国16.6%的平均水平。但受政策调控、供地模

式、经济运行等层面的影响，进入第三季度后销售趋势有所回落，前三季度销售面积增速相比第一季度、上半年分别下降40.4、13.2个百分点。

2. 房产销售价格不稳定，下跌趋势较为明显

2020年以来，国内外各类因素导致经济形势不稳定，尤其是2021年下半年恒大等开发商债务问题导致消费者对房地产市场信心不足，加之金融行业贷款收紧，部分房地产企业通过降价促销回笼资金，同时购房者由于贷款周期变长导致购买力下降，使得房地产市场供大于求，商品房、二手房价格出现了明显的下降。从济南、青岛两市房价变化情况看，整体上呈现波动下降的趋势。

3. 二手房交易集中在人口流动性较强城市，以中户型为主

从2020年1-10月份二手房交易情况来看，青岛市、济南市、枣庄市和潍坊市的二手房交易量较大，其中枣庄市主要是其房地产投资不高、新建商品房不多造成的，其余城市均具有人口规模大、流入人口多、经济较发达等特征。全省二手房成交量达275998套，均套成交面积94平方米/套，近八成设区市均套成交面积介于80-130平方米/套，二手房交易以中户型为主。

4. 租赁市场需求不足，房源租金和供给整体均呈下降趋势

2020年，我省个人租金和个人房源新增供应量呈现持续走弱趋势，租赁市场需求不足使得量价双双下跌。从市场租金走势来看，整体上呈现波动下降的趋势。以济南市为例，2020年平均租金同比去年下跌4.67%。济南市2020年租赁房源供给套数为20.3万套，较2019年减少4.5万套，同比下降18%。

5. 住房保障能力增强，相关产业消费需求扩大

“十三五”期间，山东省保障性住房不断增加、覆盖面积持续扩大、供应体系逐渐完善，居民住房条件显著改善，城镇化进程健康推进。全省财政住房保障支出累计2804亿元，开工改造各类棚户区累计255万套，棚改数量连续三年居全国第一，投资公共租赁住房累计分配入住19.7万套，累计约21万户次家庭享受了住房租赁补贴。2021年，山东省计划新开工保障性租赁住房7.48万套，目前已开工7.49万套，已超额完成任务。

（四）房地产企业

2021年前三季度，山东省房地产企业销售金额TOP10房企销售金额共计2042.3亿元，较2020年同期增加26.4%。但当前受政策调控、经济形势下滑等因素影响，山东省部分房地产企业生产经营遇到困难，销量增长很大程度上是由于房地产企业加大促销力度，通过降价等形势加快现金回流，造成房产销售市场虚假繁荣。从2021年前三季度房企销售金额来看，外来房企继续保持扩张势头，本土房企表现不俗，TOP10房企中有6家为外来房企，4家为本土房企。

二、山东省房地产发展存在的主要问题

（一）项目开工受阻，房地产开发投资面临调整压力

当前阶段房地产开发企业重点保在建、保交房，后续项目开工放缓，2021年前11个月新开工房屋面积同比下降15%。房地产开发企业融资逐步收紧，贷款融资同比下降27.7%。房地产开发投资持续承压，增长有所趋缓，未来受房地产市场下行趋势影响，开发企业投资预计将更为谨慎，保持现有增长水平有较大难度。

（二）流拍风险上升，部分城市溢价率较高

目前国内房地产市场健康运行面临复杂局面，土地流拍就意味着新房供应缩减。虽2020年山东省招拍挂经营性土地平均溢价率低于全国6.4个百分点，但存在少数城市土地出让溢价率偏高现象。土地溢价过高会推动房价上涨，增加购房者压力。对于企业而言，所承受的开发风险将大幅上升，房企面临债务违约甚至破产。

（三）二手房市场保障性欠缺，租赁市场监管不健全

根据2020年二手房交易数据来看，全省机构总成交各项指标均未超过市场总额半数。总体来看，我省二手房市场中介机构发育不足，现有中介服务市场不够规范，易面临房屋产权交易限制、无法办理房产证、房款纠纷、物业纠纷等风险。当前租赁市场以短租房为主，租赁关系不稳定，长租公寓发展较为薄弱，公寓品牌性数量不多、规模不大、监管不强。

（四）房地产企业融资困难，面临债务问题

自全面贯彻“房住不炒”的政策后，为遏制地产金融化的势头，央行陆续出台多项政策，加强对重点房企的监管，致使各大房企的融资能力出现了明显的下降，叠加个人按揭贷款受限对房地产销售回款的影响，房企现金流入大幅减少，流动性危机开始显现。部分知名房地产企业在生产运营过程中出现了一些困难，面临债务危机，造成开发项目停工、资金链吃紧等问题，导致已经支付购房款的购房者不能如期收房。

三、山东省房地产发展趋势判断

（一）延续分化，地产投资将集中于重点城市

山东省在以中心城市和城市群作为主要空间载体的城市化新阶段，产业和人口向经济发展优势区域集中的客观规律和长期趋势不变，房地产投资资金仍将持续向重点城市聚拢。济青双核仍将保持城区规模扩张和人口持续导入，是房地产投资的重点，投资市场空间广阔；临沂、济宁等骨干城市仍将进一步提升城市化水平，城区扩展、基础设施建设等将促进房地产投资市场持续发展。

（二）供地放量，房企布局趋向核心骨干城市

2021年山东省整体土地供应偏紧，后续各地市土地市场将继续放量，“产业勾地、合作开发、收并购”等多元拿地方式将继续增加，保证楼市未来有充足的供应

空间,促进房地产市场平稳健康发展。济青两核心城市仍为房企布局重点,大部分土地将绑定限制条件底价成交,少量核心区优质地块将引发溢价。临沂、济宁等骨干城市将成为房企战略布局重点。

（三）政策稳定，保障性租赁住房大力发展

面对行业短周期的波谷行情,山东省仍然保持“房住不炒”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策基调。济青两市楼市供应充足,市场表现平稳,调控政策将继续保持稳定;其他城市“因城施策”,稳步推进房地产发展。在国家层面积极推动租赁住房建设的背景下,济青将带头大力发展租赁住房,大力推进城市老旧小区改造工作,持续改善市民居住环境品质。

（四）战略收缩，房企向高质量、内涵式方向发展

“三道红线”与“两道杠”打破了以往房地产通过高杠杆高周转快速扩张的局面,引导房地产开发企业通过合理举债来进行规模扩张,进一步规范行业发展,使得行业资源和市场向财务稳健、规范运营、内控完善的企业集中。房地产企业发展将进行战略转型和模式创新,未来房地产企业的竞争将是综合实力的竞争,通过“实力+品牌+项目运营”来进行有效扩张,不断提高自身综合竞争力。

四、山东省房地产发展相关建议

（一）贯彻房住不炒定位，尽快完善长效机制

坚持“房住不炒”的定位,监督地方继续贯彻好“因城施策”的调控措施,以稳房价为目标控制好房地产开发节奏。在房地产市场问题突出的城市发展好租赁市场,完善保障性住房体系。加强房地产市场的供给侧改革,完善房地产调控的长效机制。进一步改革和完善土地供给制度,落实新增常住人口与土地挂钩的政策。完善城市土地流转制度,盘活城市存量土地;完善招拍挂制度,严控土地价格对房价的冲击。构建完善的房地产金融体制,保持房地产金融政策长期稳定。

（二）落实因城施策措施，提升风险处置能力

当前经济发展压力较大,地方政府应彻底摒弃经济发展依赖卖地的思维。对于房地产市场结构性分化的趋势各地政府应有清醒的认识,热点地区的城市要警惕地价和房价过快上涨的风险,加强调控的精准性,按照各地区的不同情况细化调控措施,严格盯住地价、房价的波动采取相应的调控政策。一些三四线城市要谨防房地产市场需求萎缩,做好房价下行较快的应对,提升市场应对能力,防止房价出现断崖式下滑。

（三）保持行业理性发展，加强企业风险意识

加快推动与物业、中介之间的合作,增强企业市场竞争力,加快开展技术创新、产品创新、管理创新,提升房地产全产业链尤其是后端服务的附加值。加强风险控制,完善内部信息传递机制,保证危机在萌芽阶段尽早发现,尽早研究制定融资风险处理预案。建立专门风

险管理机构,在出现不同程度风险时能够及时采取预案并及时化解,把损失和危害控制在最小范围。

（四）正确认识市场预期，理性释放购房需求

房地产需求者应理性、正确地认识房地产市场,深刻认识到中央贯彻“房住不炒”的决心,认识到稳定房地产市场对实体经济发展的的重要性,认识到当前严厉的房地产调控政策、保障性住房建设力度的加大、以及“十四五”期间有可能开征的房产税等不支持未来房价的整体快速上涨,认识到房地产调控对于降低房地产市场的金融属性、回归居住功能、促进房地产市场健康发展的关键作用。需求者购房压力较大的,积极考虑租赁性住房。

结语

综上所述,山东省房地产市场目前在整体投资、市场销售、房地产企业发展等方面呈现出良性发展的状态,但同时也在项目开工、土地流拍、市场监管、企业融资等方面也面临着种种困难和问题。通过分析国内外发展环境及影响因素,初步判断山东省未来房地产发展的趋势,从体制机制、政策措施、市场预期等方面提出合理化建议,从而促进山东省房地产行业健康、稳定发展。

参考文献

- [1]张靖.我国房地产经济发展现状分析[J].新商务周刊,2019(23):251.
- [2]宋泽敏.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].现代商业,2019(25):61-62.
- [3]刘馨,赵楠.浅谈我国经济“脱实向虚”的必要性及启示——以房地产市场为例[J].经济研究导刊,2019(29):12-14.
- [4]刘建新.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].房地产导刊,2018(17):18.
- [5]王菁.浅析我国房地产经济发展现状及未来发展趋势[J].财经界,2020(13):28-29.
- [6]李红杰.我国房地产经济发展现状及发展趋势分析[J].建筑工程技术与设计,2017(21):38.

作者简介:

胡丽娜,山东省城乡规划设计研究院有限公司,250000。女,硕士研究生,高级工程师,城乡规划与设计。

邵光平,天津大学建筑学院,300072。男,硕士研究生,工程技术应用研究员,城乡规划与设计。(通讯作者)

刘晨阳,山东省城乡规划设计研究院有限公司,250000。女,硕士研究生,工程师,城乡规划与设计。

杨洁,山东省城乡规划设计研究院有限公司,250000。女,硕士研究生,助理工程师,研究方向:区域经济和人文地理。