2018年德州市房地产业
发 展 报 告

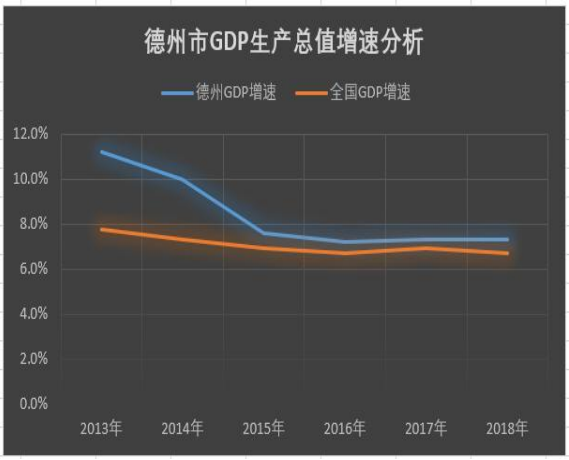
德州市房地产业协会 编

2019年3月

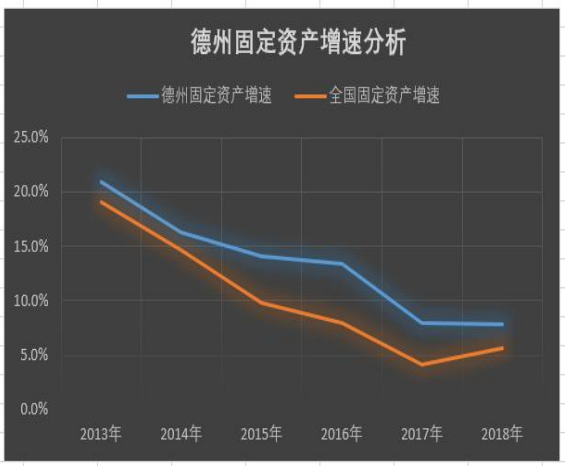
2018年，德州市认真贯彻落实中央和省关于促进房地产市场平稳健康发展的各项政策措施，以“稳地价，稳房价，稳预期”、支持合理需求、防范市场风险为导向，有序把控土地供应节奏，有效调控房价，积极引导房地产业高质量发展，全市房地产市场呈现出开发投资、新开工速度、商品住宅销售稳步健康发展的良好态势。

一、全市经济平稳发展、稳中向好

2018年德州市坚持稳中求进的工作总基调，积极践行新发展理念，转变发展方式，以新发展、新格局、新动能、新空间、新水平、新担当“六新”的工作思路，提高发展质量，深化供给侧结构性改革，从严从实、奋发有为，协同发展示范区建设取得新进展，全市GDP与固定资产投资平稳增长，经济运行保持合理区间。2018年全国GDP增速为6.7%，德州为7.3%，高于全国0.6个百分点；全国固定资产增速为5.7%，德州为7.8%，高于全国2.1个百分点。经济的健康稳定发展，进而带动房地产行业有序健康发展。



德州市2013年-2018年GDP生产总值分析表



德州市2013年-2018年固定资产增速分析表

（数据来源：国家统计局、德州市统计局）

二、房地产调控政策持续发力

2018年，德州市房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，认真贯彻执行2017年10月20日德州市人民政府下发的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，坚持房子的居住属性，严厉打击投机炒房，积极支持刚性需求，遏制房价过快上涨，防止出现大起大落，努力实现房地产市场持续健康平稳发展。

《通知》中要求，在全市范围内实行新购住房限制转让措施，即所购买的新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年。在此基础上，实施“分类调控、因城施策”。5月22日，齐河县政府加强调控，下发《关于持续促进房地产市场平稳有序运行的通知》，除再次强调《通知》中要求的限售政策以外，另外要求严控非本县户籍居民家庭购房（含新建商品住房及二手住房），主要保障引进人才和在齐河工作的外籍人员刚需购房，严格核验购房者身份，对于本县户籍居民家庭已有2套及以上住房的，原则上不允许购房，以最大限度保障刚性需求。针对房地产企业，不得要求购房人一次性付款或一次性付款优先选房；不得设置车位、储藏室捆绑销售、挂牌价外收费等不利于购房人的登记条件。登记时间不得少于3日。

三、土地供应增加，土拍渐趋理性

（一）土地供应总量减、总价增

2018年，全市供应房地产用地293宗、总面积942.19公顷、出让总价款2698452万元，与2017年同期相比分别减少11.21%、

增加8.53%、增加59.71%。其中招拍挂供应房地产用地235宗、总面积780.76公顷、出让总价款2537750万元，与去年同期相比分别增加5.86%、2.17%、57.23%。

2018年德州市房地产用地供应情况						
区域	房地产用地供应（宗）	同比增幅	总面积（公顷）	同比增幅	总价款（万元）	同比增幅
全市	293	-11.21%	942.19	8.53%	2698452	59.71%

2018年，德州中心城区（包括德城区、经济技术开发区和运河经济开发区）供应房地产用地29宗、总面积128.41公顷、出让总价款514782万元，与2017年同期相比分别增加163.64%、455.38%、313.94%。其中招拍挂供应房地产用地21宗、面积95.62公顷，出让价款468675万元，与2017年同期相比分别增加425.00%、467.48%、400.06%。

2018年1-12月中心城区房地产用地供应情况						
区域	房地产用地供应（宗）	同比增幅	总面积（公顷）	同比增幅	总价款（万元）	同比增幅
中心城区	29	163.64%	128.81	455.38%	514782	313.94%

（二）中心城区住宅用地供应增加3-4倍

按供应类型分析，2018年，全市供应商服用地79宗、面积133.82公顷、出让价款219663万元，与2017年同期相比分别减少54.34%、44.81%、2.37%。全市供应住宅用地214宗、面积808.37公顷、出让价款2478789万元，与2017年同期相比分别增加35.44%、

23.13%、67.50%。

2018年1-12月德州市住宅和商服用地供应情况						
土地用途	土地供应量（宗）	同比增幅	出让面积（公顷）	同比增幅	出让价款（万元）	同比增幅
商服	79	-54.34%	133.82	-44.81%	219663	-2.37%
住宅	214	35.44%	808.37	23.13%	2478789	67.50%

2018年，中心城区供应商服用地3宗、面积12.70公顷、出让价款18440万元，与2017年同期相比分别减少50.00%、增加3332.43%、增加2002.62%。供应住宅用地26宗、面积115.71公顷、出让价款496342万元，与2017年同期相比分别增加333.33%、408.62%、301.95%。

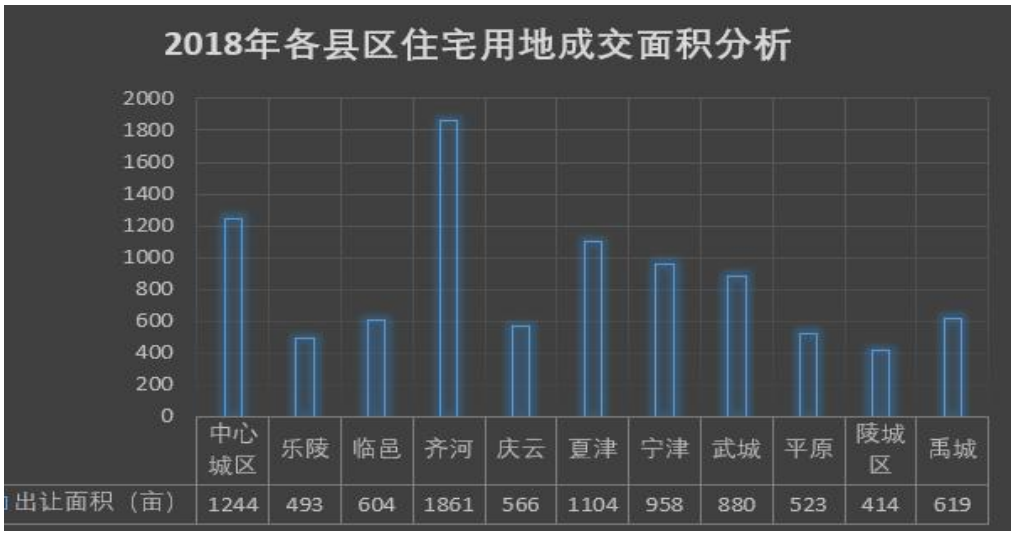
2018年1-12月中心城区住宅和商服用地供应情况						
土地用途	土地供应量（宗）	同比增幅	出让面积（公顷）	同比增幅	出让价款（万元）	同比增幅
商服	3	-50.00%	12.70	3332.43%	18440	2002.62%
住宅	26	333.33%	115.71	408.62%	496342	301.95%

（三）各县市区房地产用地分析

1、住宅用地

2018年，德州各县市区中，齐河出让住宅用地面积最高，达到1861亩，其次为德州市中心城区为1244亩，而陵城区出让面积最少，为414亩，在临邑县出让的604亩房地产用地中，商品住宅用地仅为89亩，为东海地产以350万/亩取得，其余均为安置房

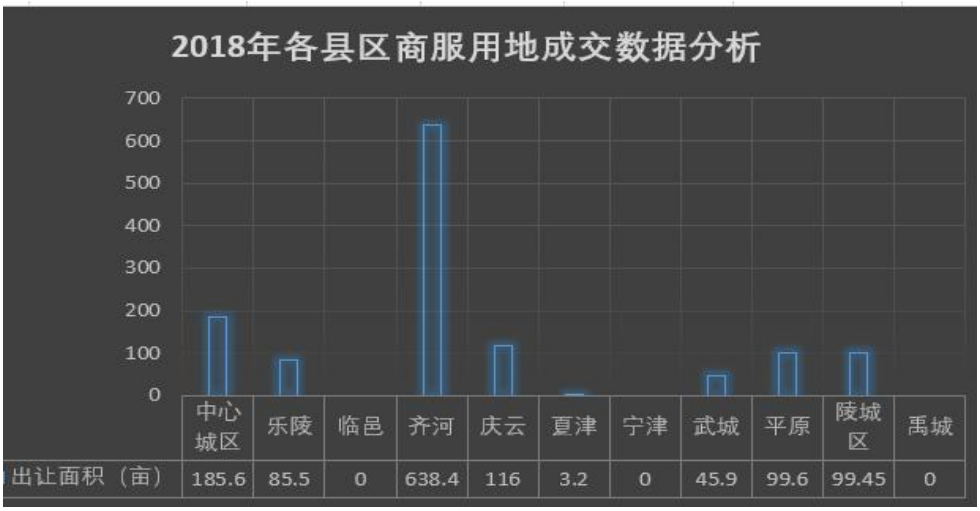
建设用地。



（数据来源：德州市公共资源交易网）

2、商服用地

商服用地方面，齐河土地面积最高为 628.4 亩，其次为德州市中心城区 185.6 亩，伴随房地产行业商品房住宅价格的提升，多数企业开始更侧重于住宅用地开发，进而导致对商服用地热度降低。



（数据来源：德州市公共资源交易网）

3、住宅用地价格

土地成交价格方面，以楼面地价为标准，陵城区楼面均价最高，为 2365.4 元/㎡，多因陵城区前期出让房地产用地较少，房企拿地

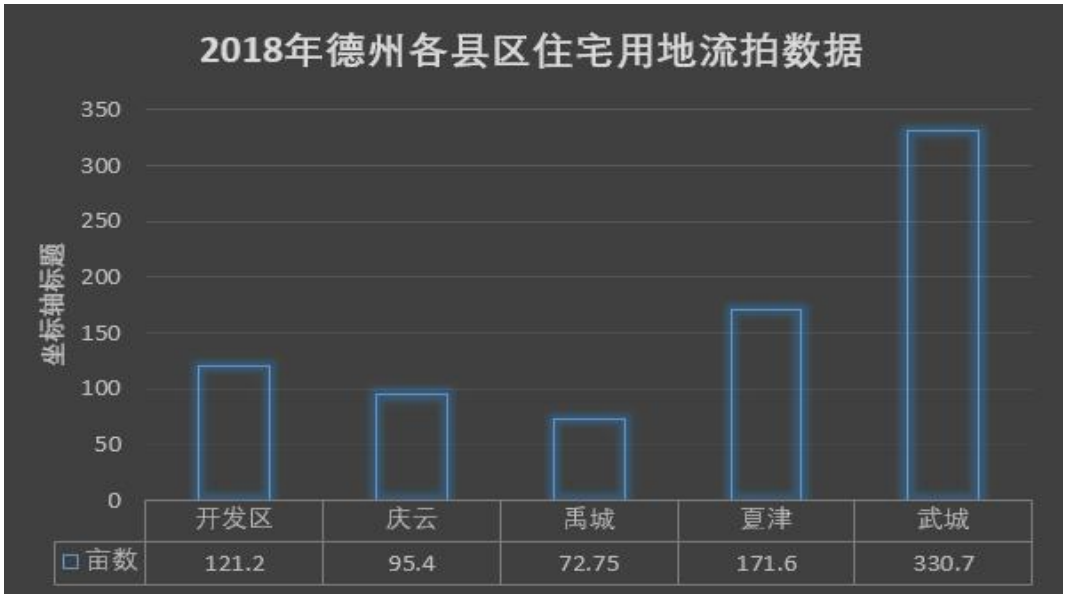
热情较高有关，其次为中心城区为 2081.5 元/㎡。

（数据来源：德州市公共资源交易网）

部分县市区的土地成交均价处于较低水平，多因部分安置区用地以招拍挂方式出让，底价成交，拉低了住宅土地成交均价。

（四） 各县市区房地产用地流拍情况

	流拍宗数（宗）	流拍面积（亩）
居住用地	12	791.7
商服用地	6	325
合计	18	1116.47



（数据来源：德州市公共资源交易中心）

2018 年，德州全市共计流拍 18 宗房地产土地，合计 1116.47 亩，其中住宅用地 791.7 亩，商服用地 325 亩。

出现住宅用地流拍的区域有开发区、庆云、禹城、夏津、武城等，流拍土地面积最多的为武城县，达 330.7 亩。

2018 年 7 月份，碧桂园地产以均价 290 万/亩的价格取得武城德百东侧地块后，武城多次土地挂牌均以流拍告终，2018 年 12 月底，永锋地产以 160 万/亩的价格取得武城前期多次流拍的约 200 亩住宅土地。

部分县市区土地流拍，多因市场客户购买力支撑不足，市场去化不理想，开发企业拿地趋于谨慎相关，对未来市场预期的下滑，导致部分区域地块流拍。

（五） 2018 土地市场之“最”

◎“最”高单价

由德州联强置业于 7 月 18 日在德城区竞得的原二职专学校

2017-007 地块，单价为 1067 万/亩，也为德州市近三年单价地王地块。

◎“最”高总价

2018 年，德州市房地产土地出让成交最高总价为山东金星置业有限公司于 6 月 23 日在宁津县竞得的黄河大街南侧，安业路西侧 2018-007 地块，总面积 5.22 万㎡，总价 54863 万元， 折合单价 701 万/亩，同时德州市县级区域单价最高地块。

◎“最”高溢价率

由河北帝华集团在 6 月 6 日于禹城竞得的智杨街北侧，迎宾路西侧 yc2018-34 地块，起始价 8100 万，成交价 51600 万元，溢价率 537%，成为 2018 年德州市土地出让最高溢价率地块。

◎“最”高楼面价

2018 年德州市房地产土地出让成交最高总价为山东金星置业有限公司于 6 月 23 日在宁津县竞得的黄河大街南侧，安业路西侧 2018-007 地块，总面积 5.22 万㎡，总价 54863 万元， 折合楼面价 4782 元/㎡，同时德州市县级区域单价最高地块。

四、商品房市场投资、竣工、销售、价格情况

从德州市房地产运行情况来看，上半年市场一度火热，百姓购房热情高涨，品质好的楼盘“开盘即清盘”的情况屡见不鲜，价格也稳步上扬。然而，伴随德州房价的升高，市场客户承受力不足，德州市商品房价格逐渐遭遇瓶颈，同时，由于周边城市楼市热度的降低，对德州楼市开始产生影响。从 9 月份开始，德州房价开始止

涨回调，部分售楼处到访客户减少，商品房成交量开始下滑，禹城、齐河、庆云等县市区市场去化开始出现明显吃力。百姓观望情绪也逾加浓厚，至冬日遇冷。

（一）开发投资情况

来自市统计局的统计数据显示，2018 年，第一季度德州市房地产开发投资额为 46.84 亿，第二季度为 66.48 亿，第三季度房地产投资额直接上升为 91.03 亿,第四季度热度不减达 94.94 亿。2018 年全年，全市房地产开发开发完成投资 299.28 亿元，同比增长 25.5%，较上半年提高 8.7 个百分点，较上年提高 17.3 个百分点，高于全省开发投资增速 11.7 个百分点。分用途看，住宅完成投资 248.28 亿元，增长 29.1%，占房地产全部完成投资的 82.9%；办公楼完成投资 1.93 亿元，增长 77.1%；商业营业用房完成投资 30.96 亿元，增长 5.4%；其他投资 18.11 亿元，增长 15.0%。

综合近五年的数据来看，从 2014 年至 2017 年，德州市房地产开发投资额呈缓步上升趋势，每年增幅在 10%以内，至 2018 年投资额猛增 25.5%。

2014 年-2018 年德州市房地产投资情况

（数据来源：德州市统计局）

年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
投资额（万元）	2097871	2145748	220375	2385157	2992822
同比增幅	7.1%	2.3%	2.7%	8.2%	25.5%

房地产开发投资速度加快，一方面是原有项目加快了投资进

度，盛恒国际观邸二期、德州星凯国际广场（二三期）、大业锦绣阳光城、万泓城上城等项目投资力度加大，另一方面是受新增项目投资的拉动，截至12月末，全市新增房地产项目97个，较2017年增加19个，其中计划总投资10亿元以上的项目18个，5亿元以上项目53个,项目计划总投资650.36亿元,累计完成投资125.63亿元，占全部开发投资的42.0%。市场稳步向好，新开工项目明显增多，为投资加快提供保障。

从工程用途看，2018年各类商品房开发投资都保持平稳增长。住宅类完成投资248.28亿元，同比增长29.1%，较上半年提高7.8个百分点；办公楼完成投资1.93亿元，同比增长77.1%；商业营业用房完成投资30.96亿元，同比增长5.4%；其他投资18.11亿元，同比增长15.0%。

从开发结构看，中大户型投资加快。144平方米以上大户型、别墅及高档公寓投资增幅最快，分别增长102.1%和69.3%，较上半年分别提高61.0个、109.8个百分点；90-144平方米住宅投资177.02亿元，增长35.4%，占全部住宅投资的71.3%；90平方米及以下住宅投资38.30亿元，下降15.4%。

（二）施工竣工、新开工情况

受在建项目增多影响，德州市房屋施工面积和新开工面积增速加快。2018年，全市房地产开发企业房屋施工面积 2855.65万平方米，同比增长18.7%，增速较上半年提高5.5个百分点，较上年提高11.5个百分点。其中，住宅施工面积2261.46万平方米，同

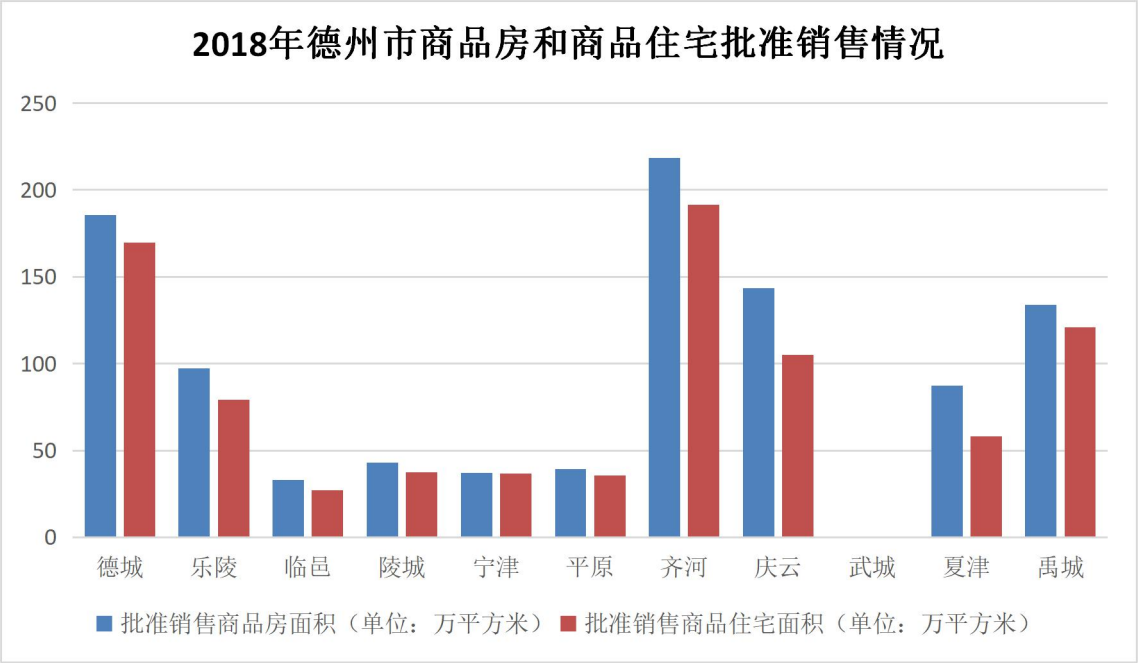
比增长 18.0%，增速较上半年提高 2.2 个百分点；非住宅施工面积 594.19 万平方米，同比增长 33.1%。

2018 年，全市房屋新开工面积 1066.38 万平方米，同比增长 37.8%，增速较上半年提高 10.4 个百分点，较上年提高 1.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 835.69 万平方米，同比增长 29.3%，非住宅新开工面积 230.69 万平方米，增长 80.8%。截至 12 月末，全市本年新增项目实现新开工面积 773.28 万平方米，占全市房屋新开工面积的 72.5%，带动全市房屋新开工面积快速增长。

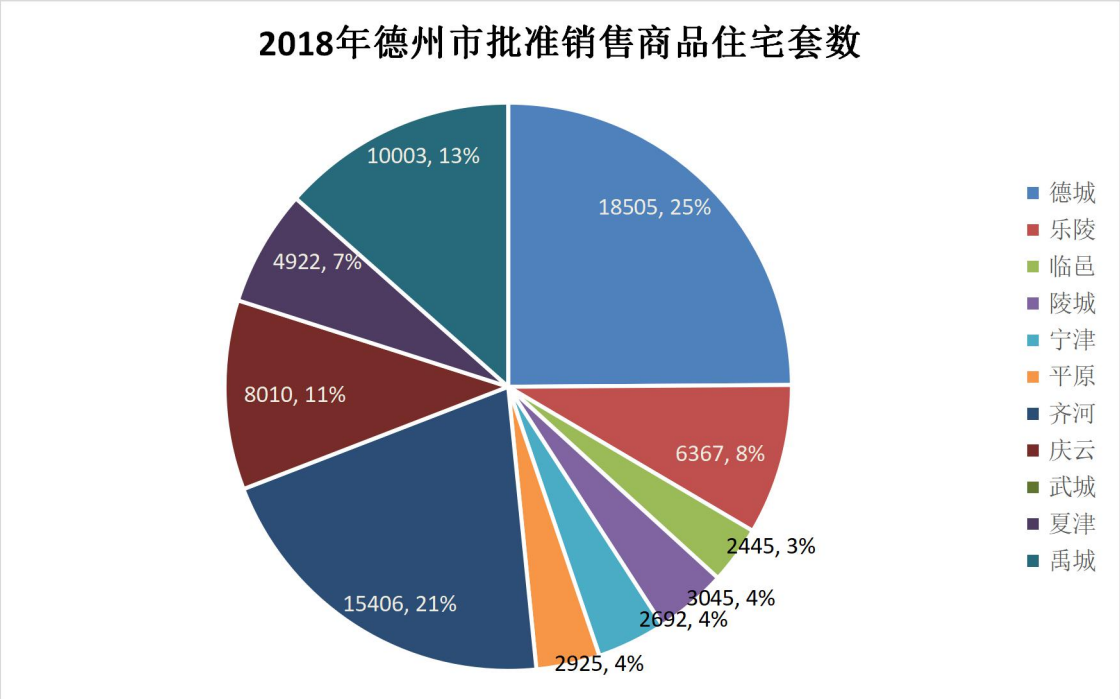
（三）新房销售规模、均价

1、商品房批准销售

德州市商品房网签数据显示，2018 年，德州市批准销售商品房 1018.46 万平方米，其中住宅 862 万平方米，74320 套，分别比 2017 年增长 71%、65%、61%。从各县市区来看，以齐河县出让面积最多，为 218.34 万平方米，其中住宅 191.66 万平方米，15406 套；德城区次之，为 185.50 万平方米，其中住宅 169.88 万平方米，18505 套。出让面积最少的为临邑县，为 32.98 万平方米，其中住宅 27.20 万平方米，2445 套。



（数据来源：德州市网签数据）



（数据来源：德州市网签数据）

2、新建商品房销售情况

（1）近5年商品房销售趋势分析

2014年德州楼市经历最冷寒冬，商品房销售跌入谷底，随后的几年逐步回暖上扬。来自市统计局近5年的销售数据显示，2014

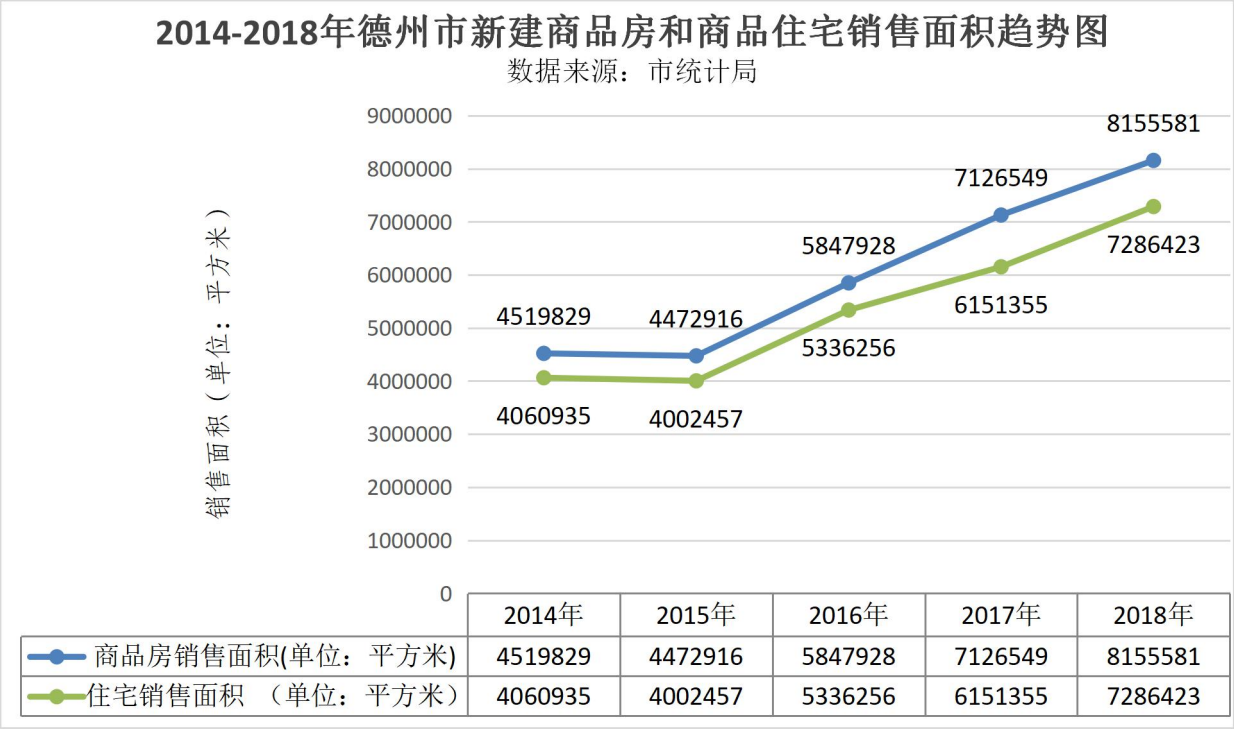
年德州市商品房和商品住宅的销售面积分别为452万平方米、406万平方米，同比跌幅分别达24.7%、23.1%；商品房和商品住宅的销售额分别为180.16亿、157.95亿，同比跌幅分别达27%、26.1%。从2015年开始，楼市开始止跌回调，市场回暖迹象明显，至2016年底回调到2013年的水平。至2018年，市场供需两旺，商品房的销售面积达到815.56万平，较2014年增长81%；其中住宅销售面积为729万平，较2014年增长80%。从销售额上来看，2018年德州市商品房销售额达到482.44亿，较2014年增长168%；其中住宅销售额434.53亿元，较2014年增长175%。市场热度可见一斑。

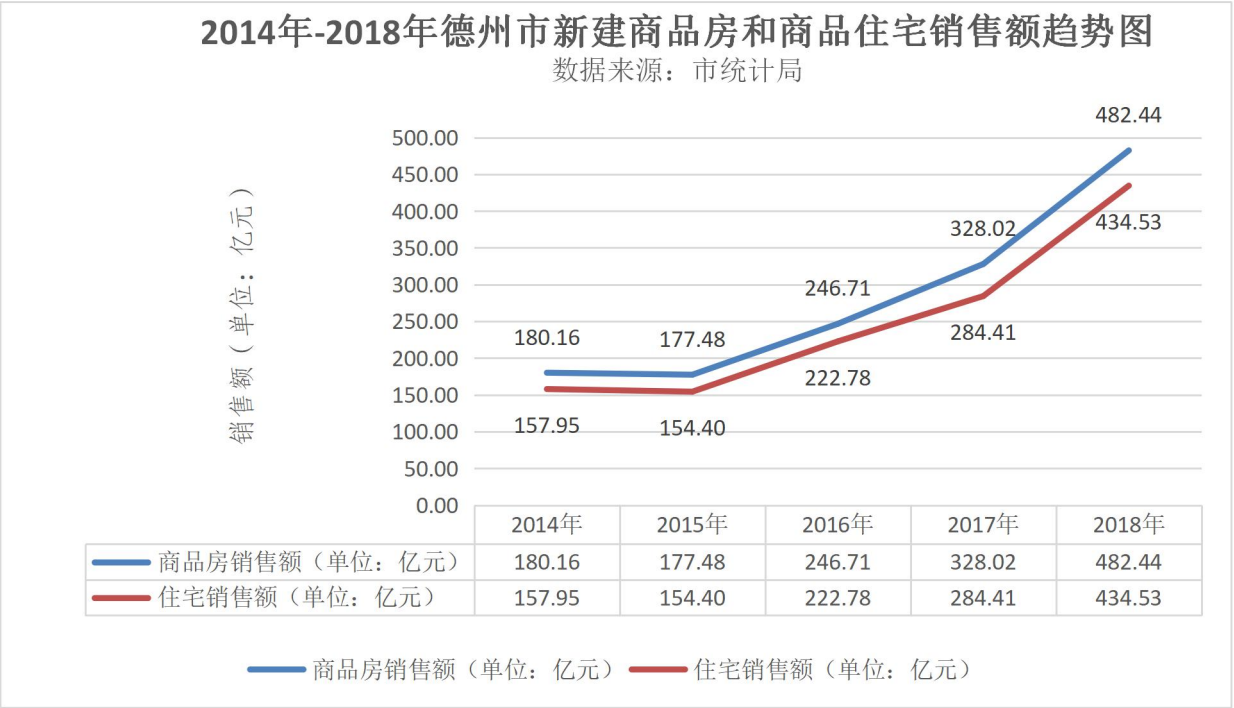
2014年-2018年德州市商品房销售情况

（单位：平方米/销售面积，万元/ 销售额）

2014年-2018年商品房销售情况								
年度	商品房销售面积	同比增长	商品房销售额	同比增长	住宅销售面积	同比增长	住宅销售额	同比增长
2014年	4519829	-24.7	1801594	-23.1	4060935	-27.0	1579480	-26.1
2015年	4472916	-1.0	1774755	-1.5	4002457	-1.4	1543958	-2.2
2016年	5847928	30.7	2467050	39.0	5336256	33.3	2227841	44.3
2017年	7126549	21.9	3280229	33.0	6151355	15.3	2844071	27.7
2018年	8155581	14.4	4824393	47.1	7286423	18.5	4345332	52.8

（数据来源：德州市统计局）





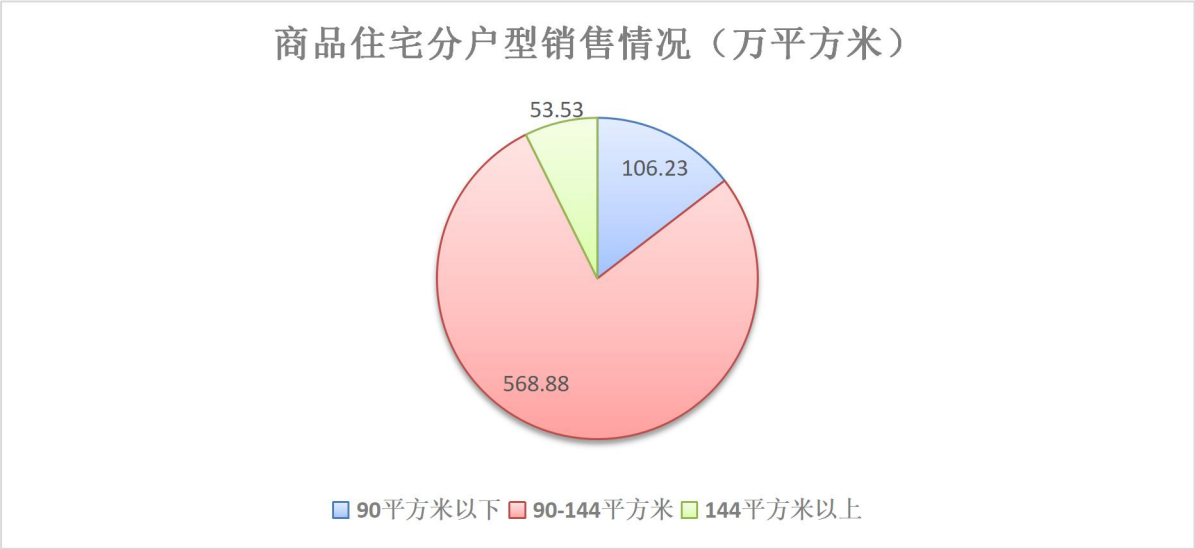
（2）2018 年新建商品房销售情况分析

2018 年，全市商品房销售增长平稳，商品房销售面积 815.56 万平方米，同比增长 14.4%，较上半年小幅回落 0.4 个百分点。商

品房销售额 482.44 亿元，增长 47.1%，较上半年提高 3.0 个百分点，其中，住宅销售额 434.53 亿元，增长 52.8%，较上半年提高 2.0 个百分点。

住宅销售占比近九成。从房屋用途看，商品住宅销售面积 728.64 万平方米，同比增长 18.5%，增速较上半年提高 0.5 个百分点，占商品房销售面积的 89.3%；办公楼销售面积 1.21 万平方米，下降 74.6%；商业营业用房销售面积 53.98 万平方米，下降 9.1 %；其他用房销售面积 31.72 万平方米，下降 4.9%。

中大户型销售增长快、占比高。从住宅结构看，90 平方米及以下住宅销售面积 106.23 万平方米，下降 4.9%，占住宅销售面积的 14.6%；90-144 平方米住宅销售面积 568.88 万平方米，增长 20.3%，占住宅销售面积的 78.1%；144 平方米以上住宅销售面积 53.53 万平方米，增长 75.6%，占住宅销售面积的 7.3%；住宅中别墅、高档公寓销售面积 5.35 万平方米，是上年的 7.0 倍，占住宅销售面积的 0.7%。



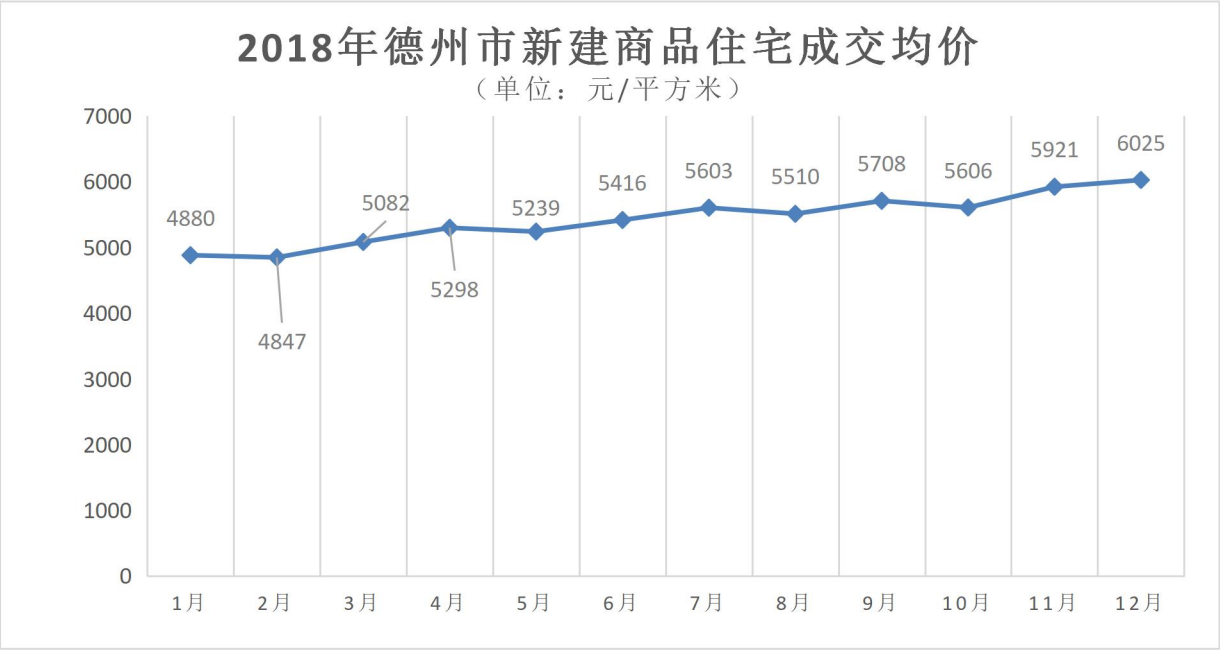
3、新建商品房、商品住宅价格情况

网签数据显示，2018 年，德州市新建商品房成交均价 6361 元/平方米，同比 2017 年上涨 25%；其中住宅成交均价 5463 元/平方米，成交 61836 套，分别同比 2017 年提高 16%、7%。

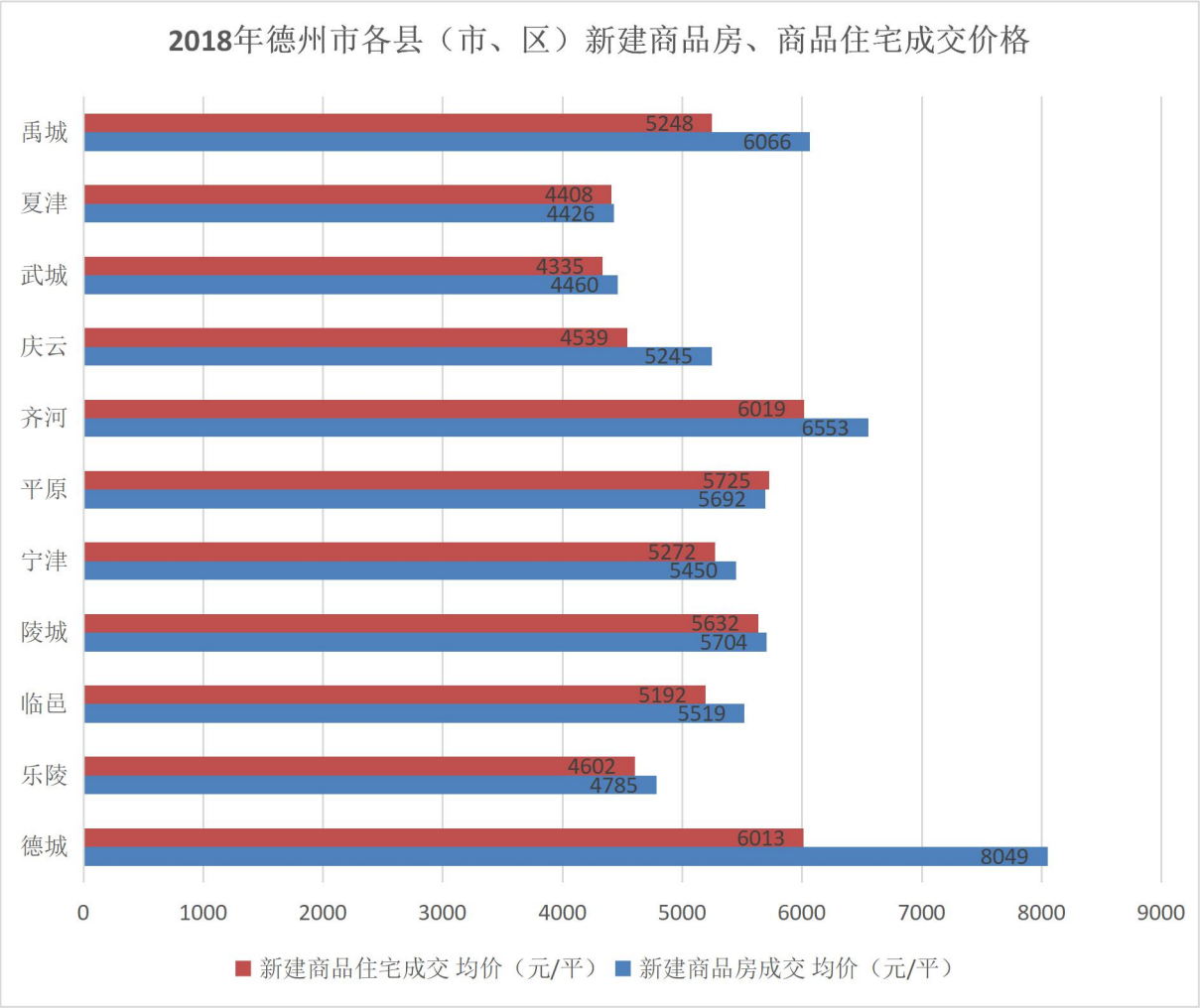
横向比较 2018 年各县（市、区）新建商品住宅的年均销售价格，齐河县拔得头筹，均价 6019 元/平，略高于中心城区的 6013 元/平，平原县则以 5725 元/平的均价紧追其后，武城县均价最低为 4335 元/平。

纵向比较，2018 年度新建商品住宅均价从年初的 4880 元/平，经过 2 月份的小幅下降之后，小碎步上扬，到 12 月底涨至 6025 元/平，年内涨幅 23%。

从销售套数来看，中心城区销售量最大，全年销售商品住宅 17288 套，夏津县住宅销售量最少为 2640 套。



（数据来源：德州市统计局）



（数据来源：德州市统计局）

4、2018 年库存及去化情况

来自市房管中心的网签数据显示，2018 年初，德州市以 685 万㎡的商品房库存进入新年度，其中住宅可售面积为 406.84 万㎡。按照 2018 年的去化速度计算，去化周期分别为 10 个月和 7 个月。至第一季度末，德州市商品房待售面积为 636.68 万㎡，其中住宅待售面积为 356.07 万㎡；第二季度末为 689.33 万㎡，其中住宅待售面积为 401.4 万㎡；第三季度末商品房库存为 757.39 万㎡，其中住宅 441.56 万㎡；到了 12 月底，全市商品房待售面积下降至 737.34

万㎡，但随着下半年新项目的接连开盘及销售额的下降，待售住宅累积到了 42010 套，可售面积 493.54 万㎡，住宅去化周期为 8 个月。

其中，德州中心城区去化压力较大，截至 12 月底仍有 12173 套住宅可售，可售面积 146 万㎡；其次为庆云县库存 7451 套，可售面积 93.5 万㎡；陵城区库存最少，仅 892 套住宅可售，可售面积 11.4 万㎡。

德州各县（市、区）库存量（截至 2018 年 12 月 31 日）

县市区	商品房累计可售		
		其中住宅	
	面积（万平方米）	面积（万平方米）	套数
德城	169.9	146.2	12173
禹城	67.5	43.0	3418
乐陵	64.6	39.8	3328
宁津	38.3	37.8	1893
齐河	39.6	25.8	2152
陵城	19.8	11.4	892
临邑	17.2	16.2	3834
平原	49.7	25.2	2052
武城	54.5	27.1	2461
夏津	81.0	27.5	2356
庆云	135.4	93.5	7451

（数据来源：德州市网签数据）

5、二手房市场情况

网签数据显示，2018 年全市二手房成交面积 117.8 万平方米，同比 2017 年减少 19%；成交金额 56.5 亿，与 2017 年持平；均价 4794 元/平，较 2017 年上涨 883 元/平，涨幅 23%；其中住宅成交 11148 套，较上年度减少 15%；面积 105.9 万平，减少 20%；成交

金额 52 亿，与上年度持平；均价 4910 元/平，较 2017 年上涨 1007 元/平，涨幅 26%。

其中，以德州中心城区二手房交易最为活跃，二手房成交面积 62.5 万平，成交金额 34 亿；二手住宅成交 58 万平，成交额 32 亿。

成交价格方面，依然是中心城区领跑全市，二手房成交均价 5458 元/平，住宅成交均价 5537 元/平，分别高于 2018 年全市平均价格 14 和 13 个百分点，同比 2017 年涨幅 20%、25%。

五、全国 20 强房企布局德州，本地房企面临压力

德州现有房地产开发企业 424 家，其中外地投资开发企业 40 多家，其中有省内如济南、日照、淄博等兄弟地市的开发商前来投资开发，从 2013 年开始，随着万达广场的进入，德州正式进入全国 20 强房企的视野，绿城、碧桂园、保利、绿地、融创、中梁、中骏、荣创等大型房企纷纷以合作、并购等方式布局德州，其中主要以齐河为突破口，大规模在县级区域拿地开发，提升了德州人居水平的同时，也带动了房价的提升，同时也进一步挤占了本地房企的生存空间。

（一）外地房企布局德州

万达集团

2013 年，万达集团以万达广场产业通过招商引资的方式进入德州市场，2015 年 11 月 6 日开业，其住宅部分现已基本售罄，现剩余部分万达广场内街商铺在售。

中梁地块

2017 年 9 月，中梁地块以 536 万/亩竞得刁李贵地块，进入德州市场，为 2017 年德州市单价地王。

绿地控股

绿地控股通过建设超高层产品以招商引资的形式进入德州市场，共计竞得 630 亩，其中商业 185.6 亩，住宅 444.8 亩。

其中商业用地计划建设两栋 170m 超高层，引进一家世界 500 强区域总部，并建设自持五星级酒店。

碧桂园

碧桂园于 2017 年 10 月竞得临邑瑞园路地块,首次进入德州市场，后期先后在庆云、陵城区、禹城、武城、齐河、乐陵均竞得土地，布局德州 7 个县级区域市场，但在中心城区无项目落地。

碧桂园通过高价拿地的方式，在德州市部分县市区以地王的价格拿地，刺激了部分县市区的地产市场，也给予了原有在售项目的销售信心。

融创地块

融创地块于 2018 年 4 月份，布局齐河，进入德州市场，通过与万达合作建设万达广场及酒店获取住宅用地的方式进入德州市场。

保利地产

保利地产通过建设国际生态型健康小镇落子齐河黄河生态城，将联合各地高端医疗机构，打造基本医疗、特色医疗、养老保健等全产业链健康服务，建设“面向京津冀鲁生态型健康服务基地”。

荣盛地产

荣盛房地产发展股份有限公司的全资子公司济南荣程房地产开发有限公司与齐河县人民政府签订了《齐河温泉小镇项目合作框架协议》，在齐河投巨资建设温泉小镇，总规划面积6700亩。依托当地丰富的温泉、地热及高尔夫球场等自然资源，与齐河政府合作开发，将齐河经济开发区打造成集休闲度假、颐养养生、风情商业、创意产业、生活居住于一体的大型温泉小镇项目。该项目分为荣盛·都市果岭、荣盛·阿尔卡迪亚温泉城及阿尔卡迪亚温泉酒店项目。

新城地产

新城地产通过招拍挂及收购齐河坤河地产公司股权，获得齐河欧乐堡周边住宅地块，进入齐河市场。

伴随德州房价的升高，众多品牌企业开始将德州列入可进入型城市，开始努力拓展德州市场，但由于德州市土地供应量较少，市场竞争较大，进而导致外来房企进入德州市场难度较大。

受2017年济南北跨战略的影响，齐河成为众多品牌企业青睐的对象，以保利、新城、中骏、融创、荣盛等为代表的品牌地产企业通过收购、产业勾地等各种渠道进入齐河市场，曲线布局德州。

（二）本地房企生存空间被挤压

反观德州本地，2018年，德州市本地房地产企业以东海地产、德兴集团、山东永锋、德达城投、嘉诚地产等企业相对活跃，东海

地产先后在德州临邑、平原、陵城等新县区拿下新地块，同时布局济宁邹城及济南区域，项目品质和销售业绩都比较好。

由于外来企业的进入，对于本地企业形成较大的竞争压力，同时由于地价的升高，对于大多数地产企业的资金实力要求提高，多数本地房企望而却步。

受外来企业的影响，部分本地房企开始狠抓基本功，提升自身竞争力，为企业的可持续发展寻找突破口。而以东海地产为代表的本地房企，一方面加大人才引进力度，并大力推行“标准化、信息化、绩效化”管理，其中式风格的“院系产品”基本成熟并广受市场欢迎；另一方面开始扩疆拓土，布局全省，并延伸产业链，发展旅游地产、养老地产和装配式建筑。

同时，2018 年年底市场的下滑，让本地房企感受到寒意，开始调整营销策略，理性定价，积极销售。预计 2019 年，德州楼市将进入深度调整期，市场的变化倒逼地产企业的自身调整，进而促进整个行业的健康有序发展。

六、2019 年企业发展展望

（一）2019 年市场预判

去年下半年以来，全国房地产市场整体降温，因此，今年的政策走向备受关注，从业界到老百姓，都在期待一个答案。2019 年“两会”上，李克强总理在政府工作报告中的表述是：“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚

户区改造，保障困难群体基本居住需求。”报告中虽未再强调“房住不炒”，但中共中央政治局常委、国务院副总理韩正3月18日到住房建部调研时和住建部部长王蒙徽两会“部长通道”答记者问时，都释放出明确信号，今年要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房住不炒”定位；坚持完善住房的市场体系和住房保障体系；坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处；坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题；保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。由此可以看出，“稳”是2019年房地产市场的主基调，

当前，德州房地产市场同全国一样，总体保持平稳运行，市场预期趋于理性。预计2019年，在一段时间内，虽然将延续去年下半年成交缓慢的基本态势，但不会出现大起大落、大涨大跌现象，地方主体责任要求房地产市场平稳健康发展的大原则也不会变。在“稳”的基础上，预计下半年市场将会比较活跃，楼市有明显回暖。

（二）企业发展建议

在行业增速放缓的背景下，房企只有不断练好内功，强化产品力并打造自身品牌优势，才能在日趋激烈的市场竞争中占得先机。企业应更多的审视客户需求，更多的从客户需求出发，找到自身的发展方向和产品定位，大力加强自身能力建设，适应新环境，发展新动能，开拓新业务，谋求新发展。

在经营策略上应把加紧项目去化、保证资金流摆在首位。同时，

建议房企把握时机，通过强化内部管控，提升自身的投资、融资能力，严格把控项目的盈利空间，保证利润率水平，为未来进入新周期后的潜在增长打下基础。

当前德州的房产企业在新旧动能转换上，已经有企业先行一步，在养老地产、产业地产、文旅地产、物业管理等细分领域先行一步。此外，绿色、智慧住区将是今后房地产业的重点发展方向，国家和山东省均已出台相关文件，房企应该深入研究，早日介入和实施。预计 2019 年，房企的多元化业务仍将围绕地产生态业务展开，发展方向更为明确的同时，与地产主业的协同性也将更为紧密。