

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/8/2—2021/8/8

合富研究院

市场研究数据联系人：徐丽丽

联系电话：

0531-81779788

Email：

xulili@hopechina.com



本周热点

行业资讯：响应“房住不炒”定位，地方出台调控政策

►政策资讯：地方密集出台楼市调控升级政策。

一级市场：集中供应后市场暂歇，周边县市小规模成交

►土地供应：上周青岛市供应1宗土地，供地面积共计2.13万 m^2 ，供应区域为胶州市，楼面价744元/ m^2 。其他重点城市无土地供应。

►土地成交：上周济南市济阳区底价成交1宗小面积商务金融土地。青岛市上周底价成交12宗土地，绝大多数地块位于莱西市。其中青岛滨泰置业有限公司摘得莱西市一宗商住用地，楼面价最高达2018元/ m^2 ，地理位置相对较好，价格较高。

二级市场：市场呈现两极分化，产品及区位助力去化

►核心城市指标：济南住宅网签1630套，环比下降9.54%，网签面积21.00万 m^2 ；青岛商品住宅总成交套数1976套，环比下降31%；成交均价15429元/ m^2 ，环比下降1%。

►各城市开盘加推：上周济青多个项目集中开盘/加推，整体去化呈两极分化趋势。济南去化表现较好的项目多为强势产品加持或超高性价比；青岛市场对区位较为敏感，地理位置好的项目去化速度快。

表：济青上周住宅网签成交TOP10

排名	济南			青岛		
	项目名称	区域	网签套数	项目名称	区域	网签套数
1	中建大学里	槐荫区	31	首创禧悦学府	即墨区	86
2	龙湖天曜	历城区	30	中铁青岛世界博览城	原胶南市	37
3	绿城桂语朝阳	高新区	24	青特悦海府	城阳区	32
4	中新国际城	历城区	22	青特小镇	城阳区	28
5	中粮祥云	历城区	18	绿地国科健康科技小镇	城阳区	29
6	中建蔚蓝之城	历城区	17	我家阳光上城	胶州市	30
7	红星檀宫	商河县	16	中梁首府	李沧区	29
8	银丰玖玺城	历下区	15	卓越青岚郡	城阳区	28
9	天鸿万象新天	历城区	15	协信天骄观澜	胶州市	17
10	融汇城锦绣里	市中区	13	银丰玖玺城	崂山区	14

政策资讯

地方密集出台楼市调控升级政策

日期	城市	政策内容
8月6日	杭州	①限购加码。落户未满5年需满足限购范围内连续2年社保限购1套；非本市户籍需满足限购范围内连续48个月社保/个税；②公证摇号加码。扩大摇号范围、刚需倾斜加码、社保排序未入围菏泽在摇号结果公示后方可登记其他项目；③加强销售管理
8月6日	成都	加强赠与管理、优化购房资格复核顺位：①受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，赠与的住房计入受赠人家庭总套数②受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记日起五年内，仍计入赠与人家庭住房总套数
8月6日	北京	完善调控政策，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房的限购政策规定的，自离异之日起三年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。
8月4日	金华	①市区新房及二手房限售三年；②限房价项目和意向登记人数大于当期批售房源数的新上市项目，实行公证摇号销售，优先满足“无房家庭”“引进人才”首套购房需求；③加强二手住宅价格监管，市区试点发布二手交易参考价格。
8月2日	东莞	调控新政“莞八条”：①强化限购。将法拍房纳入限购范围；暂停向个体工商户销售商品住房；新入户家庭购买首套住房，需满足满半年且前两年连续缴纳社保半年或在购房之日前2年内连续缴纳社保满一年。②加大税收调节力度。将个人住房转让增值税免征年限由2年调整为5年。③发布二手房指导价，热点楼盘住宅限售期限由取得不动产权证后3年延长至5年。

资讯来源：公开资料整理

合富研究院观点

7月30日中央政治局会议重申“房住不炒”定位后，全国多地调控政策继续加码：一方面部分政策相对宽松地区通过强化限购、限售、限价等常规调控手段稳定市场；另一方面个别热点城市继续政策“打补丁”，像成都加强赠与管理、北京填补“假离婚买房”漏洞等。

一系列调控升级政策的出台也表明接下来楼市调控将维持持续收紧态势，“打补丁”式调控呈现常态化。同时相关政策出台不仅影响短期市场，而且将会持续影响行业生态。

土地供应详情

上周青岛市供应1宗土地，供地面积共计2.13万 m^2 ，供应区域为胶州市，楼面价744元/ m^2 。

表：重点城市上周土地供应一览表

城市	公告时间	地块标号	土地名称	区域	土地用途	宗地面积(m^2)	容积率	起拍楼板价(元/ m^2)
青岛	8/3	2005	里岔镇牧城大道北侧、里石路西侧	胶州市	商业用地	21311	1.50	744

数据来源：合富大数据

土地成交详情

济南市济阳区上周成交1宗商务金融土地；该地块面积较小，楼面地价较低，由济南济北新城置业有限公司以底价摘得；

青岛市上周成交12宗土地，均为底价成交，其中青岛滨泰置业有限公司以摘得莱西市一宗商住用地，楼面价最高达2018元/m²，在莱西市相对位置较好，价格较高。

表：上周重点城市土地成交一览表

城市	成交时间	地块标号	行政区	位置	规划用地性质	容积率	土地面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
济南	8/5	JY-01-2021-040	济阳区	纬二路北、经四路西	商务金融	0.49	974	883	0	177	济南济北新城置业有限公司
青岛	8/4	20074	平度市	平度市凤台街道吉州路东侧、经二路南侧	商住用地	2.2	28403	1812	0	121	平度市新万城置业有限公司
	8/6	LX21-036	莱西市	青岛路东重庆中路南地块	商住用地	3.42	52728	1408	0	94	青岛金顺房地产开发有限公司
	8/6	LX21-038	莱西市	苏州路东星河庄村北地块—B区	商住用地	1.41	37652	2018	0	135	青岛滨泰置业有限公司
	8/6	LX21-039	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路东	住宅用地	1.6	40296	177	0	12	莱西市城投德川置业有限公司
	8/6	LX21-040	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路东	住宅用地	1.6	34106	177	0	12	莱西市城投振邦置业有限公司
	8/6	LX21-041	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	2.0	40745	160	0	11	莱西市城投富恒置业有限公司

数据来源：合富大数据

土地成交详情

位于莱西市姜山镇龙江路北杭州路西地块9宗地，全部由莱西市城投控股的9家公司竞得，由于该9宗地块全部需要配建人才住房及其他配建设施，整体楼面价较低。

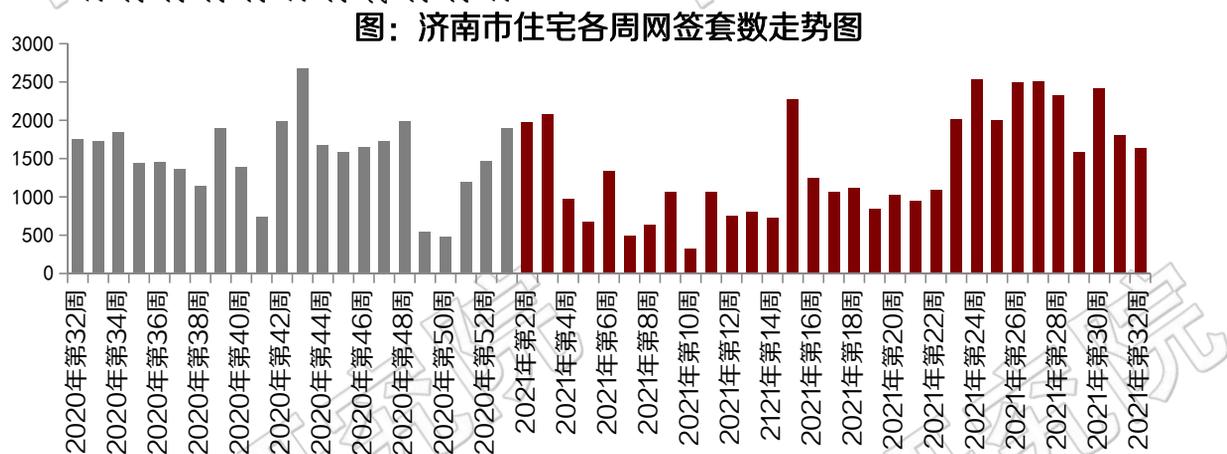
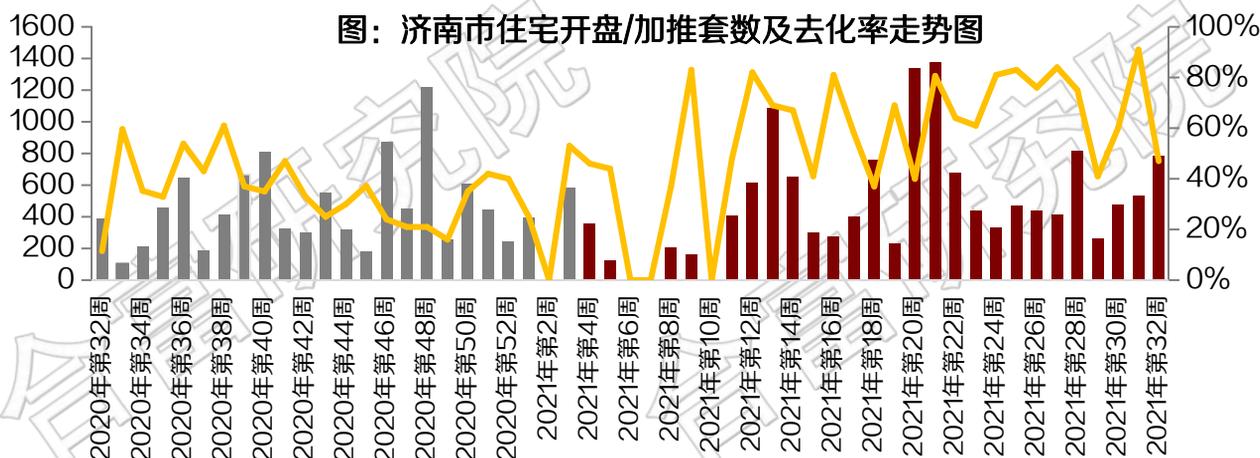
表：上周重点城市土地成交一览表

城市	成交时间	地块标号	行政区	位置	规划用地性质	容积率	土地面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
青岛	8/6	LX21-042	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	2.0	28403	160	0	11	莱西市城投启晟置业有限公司
	8/6	LX21-043	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	1.6	52728	187	0	12	莱西市城投金源置业有限公司
	8/6	LX21-046	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	1.6	37652	187	0	12	莱西市城投益创置业有限公司
	8/6	LX21-047	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	1.7	40296	174	0	12	莱西市城投投顺置业有限公司
	8/6	LX21-048	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	1.8	34106	166	0	11	莱西市城投宝信置业有限公司
	8/6	LX21-049	莱西市	姜山镇龙江路北杭州路西	住宅用地	2.0	40745	160	0	11	莱西市城投昊元置业有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅783套，整体去化率47%；济南住宅网签1630套，环比下降9.54%，网签面积21万m²。

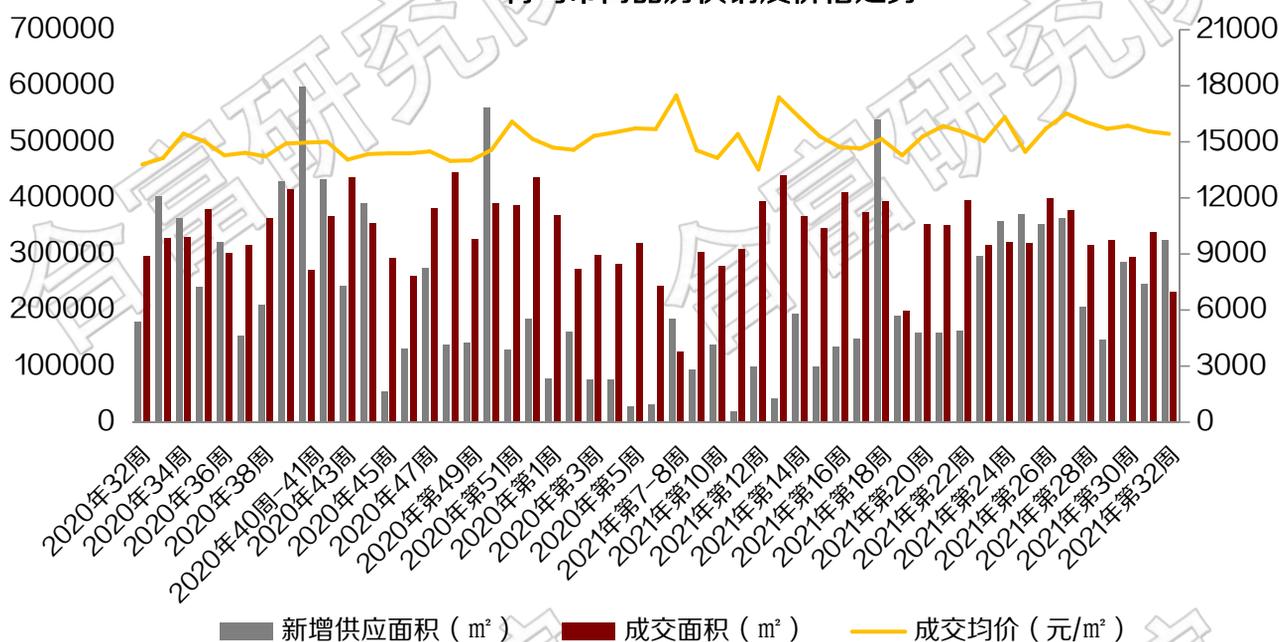


区域	成交套数			成交面积(m ²)	
	8.2-8.8	7.26-8.1	环比		
主城区	槐荫区	145	127	14.17%	21202
	历城区	517	595	-13.11%	65597
	历下区	102	181	-43.65%	15016
	市中区	101	99	2.02%	13541
	天桥区	91	138	-34.06%	10607
	高新区	157	118	33.05%	20582
近郊区	长清区	87	97	-10.31%	11638
	章丘区	173	264	-34.47%	22100
远郊区	济阳区	122	85	43.53%	15213
	商河县	89	70	27.14%	11004
	平阴县	29	28	3.57%	3462
汇总	1630	1802	-9.54%	209962	

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约32.5万 m^2 ，环比上升32%；成交面积约23.27万 m^2 ，环比下降31%；商品房住宅总成交套数1976套，环比下降31%；成交均价15429元/ m^2 ，环比下降1%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域	8.2-8.8	7.26-8.1	环比 (%)	成交面积(m^2)	
主城区	市南区	4	28	-86%	447
	市北区	84	161	-48%	9029
	李沧区	89	79	13%	9591
	崂山区	81	95	-15%	12068
	城阳区	344	482	-29%	39247
	高新区	36	64	-44%	5516
主城片区	黄岛区	485	753	-36%	58796
	即墨区	347	605	-43%	38961
	胶州市	278	356	-22%	32089
郊区	莱西市	102	109	-6%	12385
	平度市	126	134	-6%	14553
汇总	1976	2866	-31%	232682	

重点城市开盘加推数据

济南上周2个项目首开，7个项目加推，去化率两极分化明显；龙湖天奕凭借位于高新片区的优质地段和户型设计，本次加推再度热销。

城市		济南			
项目名称		金地湖城风华	中海九樾府	旭辉银盛泰星瀚城	龙湖天奕
基本概况	区域	天桥区	历城区	历城区	历下区
	开盘日期	8月3日	8月6日	8月6日	8月6日
推货情况	开盘楼座	2#、8#东户	9、10#	19#	3#、7#
	主力户型	125/149/176m ²	115m ²	130m ²	176/225m ²
	总推销售套数	154	116	36	100
成交情况	当日成交套数	9	40	10	85
	去化率	6%	34%	28%	85%
	成交均价(元/m ²)	30/31层 17000-18300 (毛坯)	15/18层 14200-14500 (毛坯)	9层 15300 (毛坯)	16/17层 29000-32000 (精装)
优惠措施		总款减5万 认筹97折 开盘优惠98折	总价优惠12.5万 认购99折	总款累计91折	认筹99折 开盘99折 按时签约99折

重点城市开盘加推数据

阳光城檀悦上周迎来首开，该项目为精装交付，加之在盛福片区在售项目中价格较低，首开去化较好。

城市		济南				
项目名称		济高珑悦府	中国铁建 龙泉山居 (首开)	阳光城檀悦 (首开)	融创文旅城	新中铁城
基本概况	区域	历下区	章丘区	历下区	历城区	历城区
	开盘日期	8月6日	8月7日	8月7日	8月8日	8月8日
推货情况	开盘楼座	17#	14#	1#、2#	D9-8#	B3-43# 1单元东户
	主力户型	130/138m ²	160-220m ²	129m ²	110/143m ²	129m ²
	总推销售套数	68	16	144	132	17
成交情况	当日成交套数	20	16	108	55	4
	去化率	29%	100%	75%	42%	24%
	成交均价 (元/m ²)	17层 27800 (精装)	叠拼 16500 (毛坯)	18层 21000 (精装)	33层 15500 (毛坯)	17层 12800 (精装)
优惠措施		开盘优惠9折	交5万抵8万 当日认购98折 按时签约98折	认筹99折; 加 3万装修98折; 认购99折; 四 成首付99折; 七天按时签约 交首付99折	3万抵5万, 领 取游乐园门票 总款最高优惠 12万, 房差优 惠12800	开盘99折 认购99折 按时签约99折

重点城市开盘加推数据

青岛市上周4个项目开盘加推，整体去化58%。其中大云谷金茂府悦府与卓越和悦去化较好，两个项目分别位于青岛主城区和高新区核心位置，客户对区位认可度较高。

城市		青岛			
项目名称		大云谷金茂府悦府	大都汇	卓越和悦	中洲半岛城邦
基本概况	区域	原市北区	原四方区	高新区	胶州市
	开盘日期	8/7	8/7	8/6	8/4
推货情况	开盘楼座	4#5#	1#3#	13-14#, 15#	218#
	主力户型	143m ²	80-116m ²	89-110m ²	118-147m ²
	总推销套数	180	268	148	72
成交情况	当日成交套数	129	150	107	22
	去化率	72%	56%	72%	31%
	成交均价 (元/m ²)	34000	23000 (毛坯)	13600 (毛坯)	9120 (毛坯)
优惠措施		4#优惠2070元/m ² 、5#优惠1540元/m ²	综合优惠96折 (认购98折, 按时付款99折, 按时签约99折)	综合优惠98折	开盘99折 按时交首付办贷款98折 团购优惠99折

本报告数据来源:

(a) 房地产数据: 济南市住宅与房地产信息网、青岛网上房地产、合富大数据

(b) 土地市场数据: 中国土地市场网、山东省各地市国土资源局

版权声明:

本报告仅作提供资料之用,并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有,如需引用或转载,需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息,请增加“由于统计时间和口径的差异,可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形,最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告,视为同意以上声明。

信息 互动 分享

让更多人分享城市的价值

THANKS FOR YOUR TIME

合富研究院市场研究中心

联系人: 徐丽丽

0531-81779788

邮箱: xulili01@hopechina.com

 合富研究院