

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/8/9—2021/8/15

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：集中供地规则调整，保障市场平稳运行

►政策资讯：自然资源部对集中供地提出四点明确要求。

一级市场：济青两市暂无新增供应，济宁优质地块溢价成交

►土地供应：上周济宁市供应两宗商住用地，总出让面积9万m²。两地块周边交通便利，配套设施较为完善。其他重点城市无土地供应。

►土地成交：上周济南市平阴县底价成交2宗住宅土地。济宁市上周成交7宗商住用地，土地总面积44.55万m²，其中整体条件较为优越的三宗土地溢价成交。除九巨龙单独摘地外，其余地块均为房企与当地平台公司联合拿地开发。

二级市场：改善市场热度上涨，远郊项目去化困难

►核心城市指标：济南住宅网签1600套，环比下降1.84%，网签面积20.79万m²；青岛商品住宅总成交套数2180套，环比上升10%；成交均价15545元/m²，环比上升1%。

►各城市开盘加推：上周济青项目大规模集中开盘/加推，整体去化呈两极分化趋势。高端改善产品受市场追捧，开盘当天去化多在70-90%。刚需市场对价格、区位十分敏感，远郊项目去化多不超过30%。

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	57	融创影都学府	原胶南市	1390
2	济南融创文旅城	历城区	51	海岸万科城	原胶南市	1237
3	融创熹谷国际中心	高新区	51	融创维多利亚湾	原黄岛区	840
4	龙湖天曜	历城区	44	融创中心	原胶南市	851
5	仁恒奥体公园世纪	高新区	42	卓越青岚郡	城阳区	1118
6	雪山万科城	历城区	41	中欧国际城	高新区	895
7	中新国际城	历城区	34	和达智慧生态城	城阳区	815
8	莱芜恒大金碧天下	莱芜区	32	旭辉银盛泰星韵城	原胶南市	931
9	银丰玖玺城	历下区	30	世茂锦域	原黄岛区	740
10	绿城桂语朝阳	高新区	28	即墨旭辉银盛泰星河城	即墨区	903

政策资讯

自然资源部对集中供地提出四点明确要求

8月10日，自然资源部对部分集中供地试点城市的供地部门作出新的部署。

自然资源部关于住宅用地出让工作的最新要求：

(1) 土地竞买方必须要有房地产开发资质；

(2) 关于竞买方资金来源：

竞买方必须有自有资金，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利（国发[2010]10号）；

要建立购地资金来源审查制度：①土地竞买方应当承诺资金来源为自有资金；②竞得土地后十日内由第三方出具资金审计报告（国办发[2011]1号）；

(3) 单宗地溢价率不得超过 15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率，否则将严肃处理，严控城市楼面地价新高；

(4) 在达到地价或溢价率上限时，不得以竞配建等方式增加实际地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

资讯来源：经济观察报

合富研究院观点

今年首次集中供地中出现了许多高溢价成交现象，但在“房住不炒”“三稳目标”下，楼市保持平稳发展，高溢价带来成本上涨难以转嫁，加剧后续房企开发经营风险。

因此近期自然资源部对二次集中供地规则进行适时调整，天津、青岛、上海、福州四市二次集中供地相继终止，表明后续集中供地规则或将迎来大范围、统一步调的优化调整，调整后的土拍新规有助于保障房地产市场的平稳健康发展。

根据公开的四点要求，其中前两条主要针对房地产开发企业，一方面提高门槛限制企业“多马甲”围猎现象，另一方面严格审查企业购地资金来源，杜绝违规融资拿地乱象。后两条主要落实“稳地价”目标，通过限制溢价水平及改善土拍突破溢价后的获取规则达到稳地价目标，实现控“名义地价”到控“实际地价”转变，有利于改善房企盈利空间、降低风险，保障项目平稳开发运营。

土地供应详情

济宁市上周供应两宗商住用地，总出让面积9万 m^2 。两地块周边交通便利，配套设施较为完善。

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)
济宁	8/10	/	任城区李营驻地D-1地块	任城区	商住	69716	1.80	4300
	8/10	/	济宁高新区GKj_21028地块	高新区	商住	20347	2.00	3750

数据来源：合富大数据

土地成交详情

济南市平阴县上周成交2宗住宅土地；总成交面积共计2.38万 m^2 ，成交总价0.45亿元，均以底价成交。

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	8/9	2021-005	平阴县	翠屏街以北,环山路以南	住宅	1.77	3649	1703	0	201	济南福廷置业有限公司
		2021-006	平阴县	青龙路南段龙盛嘉园小区以东	住宅	1.05	20166	1610	0	113	平阴县城市建设发展有限公司

数据来源：合富大数据

土地成交详情

上周济宁市成交7宗商住用地，土地总面积44.55万 m^2 ，其中整体条件较为优越的三宗土地溢价成交。本次成交土地多为房企与当地平台公司联合拿地开发。

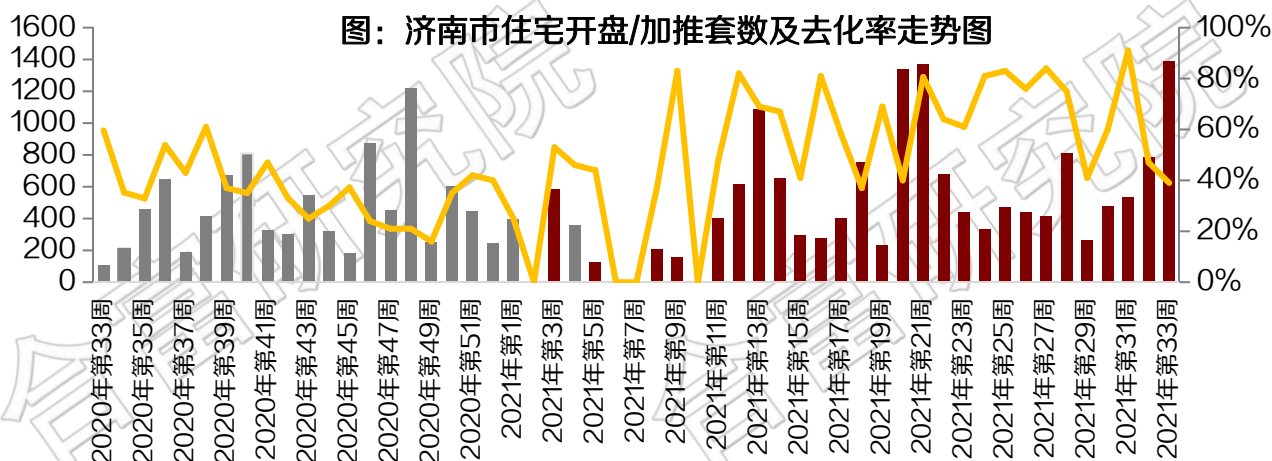
表：上周重点城市土地成交一览表

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
济宁	8/9	/	任城区	任城区红星路以南、复兴路以北	商住	1.80	44537	4910	9	589	济宁汇源华兴房地产开发有限公司
	8/9	/	任城区	任城区广场路以西、复兴路以南	商住	1.80	38187	4500	0	540	济宁瑞鸿置业有限公司 济宁城投嘉华房地产开发有限责任公司
	8/9	/	任城区	任城区南华巷以西、复兴路以南	商住	1.60	66729	5480	14	585	济宁瑞鸿置业有限公司 济宁城投嘉华房地产开发有限责任公司
	8/9	/	高新区	高新区康泰路以东、鸿广路以南	商住	2.30	58819	4300	0	659	济宁华都金达置业有限公司
	8/9	/	高新区	高新区康泰路以东、山博路以南	商住	2.10	75124	4910	14	687	枫叶小镇奥特莱斯(济宁)地产有限公司
	8/11	/	高新区	高新区弘济路以东、孟子大道以南	商住	2.10	70207	3570	0	500	济宁九巨龙天顺房地产开发有限公司
	8/11	/	高新区	高新区康泰路以东、山博路以北	商住	2.10	91937	4300	0	602	济宁华都金达置业有限公司

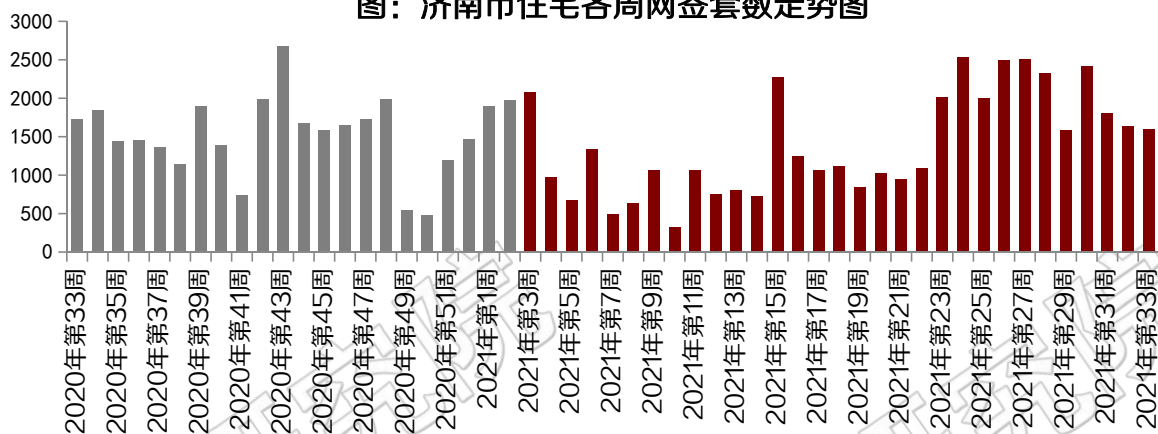
数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅1388套，整体去化率39%；济南住宅网签1600套，环比下降1.84%，网签面积20.79万m²。



图：济南市住宅每周网签套数走势图

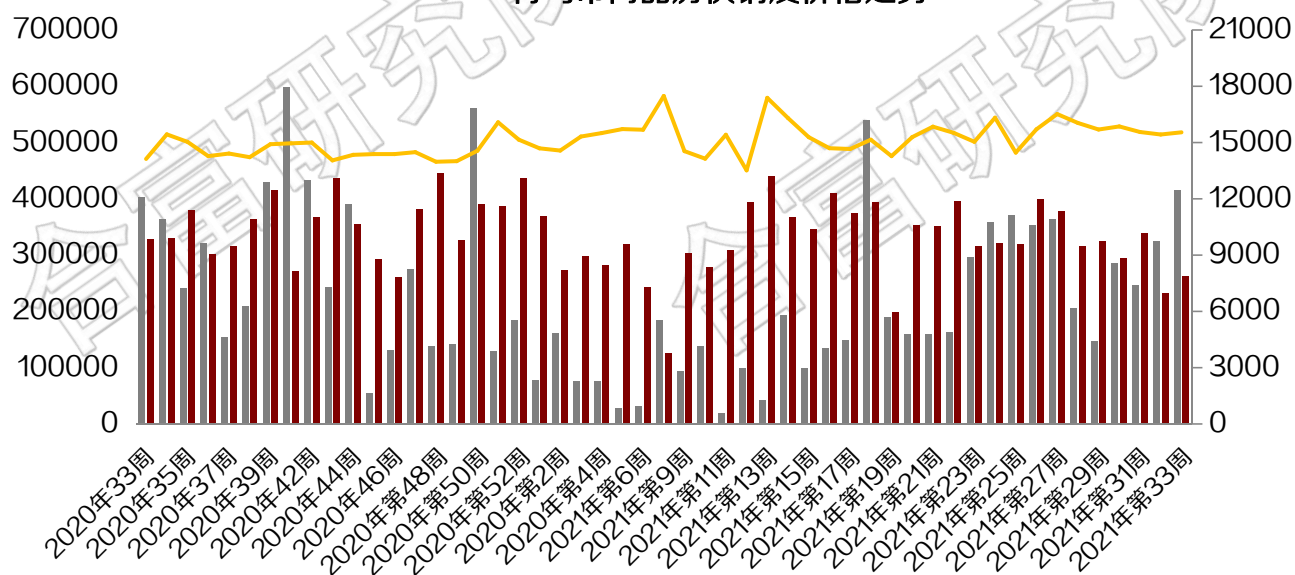


区域	成交套数			成交面积(m ²)	
	8.9-8.15	8.2-8.8	环比		
主城区	槐荫区	129	145	-11.03%	19333
	历城区	463	517	-10.44%	59724
	历下区	106	102	3.92%	14926
	市中区	70	101	-30.69%	9400
	天桥区	76	91	-16.48%	8857
	高新区	227	157	44.59%	29935
近郊区	长清区	79	87	-9.20%	9992
	章丘区	171	173	-1.16%	22036
远郊区	济阳区	64	122	-47.54%	8053
	商河县	95	89	6.74%	11855
	平阴县	43	29	48.28%	4847
汇总	1600	1630	-1.84%	207862	

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约41.48万 m^2 ，环比上升28%；成交面积约26.19万 m^2 ，环比上升13%；商品房住宅总成交套数2180套，环比上升10%；成交均价15545元/ m^2 ，环比上升1%。

青岛市商品房供销及价格走势



■ 新增供应面积 (m^2) ■ 成交面积 (m^2) — 成交均价 (元/ m^2)

区域		8.9-8.15	8.2-8.8	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	10	4	150%	1379
	市北区	52	84	-38%	5665
	李沧区	80	89	-10%	8951
	崂山区	82	81	1%	13028
	城阳区	343	344	0%	38458
	高新区	143	36	297%	17768
主城片区	黄岛区	548	485	13%	69330
	即墨区	330	347	-5%	37916
	胶州市	284	278	2%	32560
郊区	莱西市	144	102	41%	17501
	平度市	164	126	30%	19386
汇总		2180	1976	10%	261942

重点城市开盘加推数据

济南上周1个项目首开，15个项目加推，多为毛坯交付，主要开盘加推项目集中在历城区。市中区鲁能漫山香墅因地段和产品加持，整体去化较好。

城市		济南					
项目名称		建邦原香溪谷	鑫都紫宸府	鲁能漫山香墅	远洋湖印都会	璟园	万象东方
基本概况	区域	长清区	历城区	市中区	天桥区	历下区	历城区
	开盘日期	8月11日	8月13日	8月14日	8月14日	8月14日	8月14日
推货情况	开盘楼座	109#	10#	A-16 A-18#	1#	5#	11/17#
	主力户型	157m ²	131m ²	145/165m ²	105/125m ²	90/95/ 116/122m ²	113/127/149m ²
	总推销套数	14	40	84	68	122	102
成交情况	当日成交套数	8	8	60	13	18	18
	去化率	57%	20%	71%	19%	15%	18%
	成交均价(元/m ²)	7层 12800 (毛坯)	11层 14300 (毛坯)	9/11层 26500 (精装)	34层 16500 (毛坯)	29层 18900- 19000 (毛坯)	18层 14800 (毛坯)
优惠措施		——	——	认筹10万抵20万，2个99折	——	总款优惠3个99折，一个99.5折	认购优惠200元/m ² ，按时签约优惠300元/m ² ，购买对应储藏室优惠300元/m ²

重点城市开盘加推数据

上周部分项目处于平销期，加推情况去化较为一般。绿地御山台加推最后一栋洋房产品，但客户对价格涨幅抗性较大，去化较差。

城市		济南				
项目名称		绿地御山台	保利和唐悦色	融创文旅城	济水学苑	建邦原香溪谷
基本概况	区域	历城区	历城区	历城区	长清区	长清区
	开盘日期	8月14日	8月14日	8月14日	8月14日	8月14日
推货情况	开盘楼座	A9#	3#	D9-7#	9#、10#	119#
	主力户型	145m ²	105/119m ²	114/143m ²	105/125m ²	144m ²
	总推销售套数	44	102	132	278	22
成交情况	当日成交套数	2	23	15	42	2
	去化率	5%	23%	11%	15%	9%
	成交均价(元/m ²)	11层 19300-19600 (毛坯)	17层 14500 (毛坯)	33层 15500-15700 (毛坯)	24/26层 8300-9500 (毛坯)	11层 12600 (毛坯)
优惠措施		总价减2万 VIP会员99 司庆995折 一次性99折 按揭99.5折	一次性98、 按时签约 99、提交 房查99	3万抵5万， 领取游乐园 门票	优惠减10万， 开盘97折	——

重点城市开盘加推数据

改善项目热度较高，优质产品成为去化保障。此外融创未来壹号迎来首开，该项目凭借自身产品打造及精准的客群定位，深受市场认可，首开去化超九成。

城市		济南				
项目名称		龙湖天曜	龙湖天奕	仁恒奥体公园世纪	金科博翠明湖	融创未来壹号(首开)
基本概况	区域	历城区	历下区	高新区	天桥区	历城区
	开盘日期	8月14日	8月15日	8月15日	8月15日	8月15日
推货情况	开盘楼座	12#	8#	西11#	南区1#、16#	3#、4#
	主力户型	117m ²	176m ²	148m ²	125/127m ²	105/117m ²
	总推销售套数	72	68	40	68	132
成交情况	当日成交套数	43	52	34	35	123
	去化率	60%	76%	85%	51%	93%
	成交均价(元/m ²)	18层 15400-17400 (毛坯)	17层 30000-32000 (精装)	10层 29000-29500 (精装)	16/18层 18500-19800 (毛坯)	15/18层 14400-15400 (毛坯)
优惠措施		认筹99折	办卡99折 验资99折 认筹99折 按时签约99折 开盘99折 团购99折	——	——	2万抵5万，三天内签约减100元/m ² ，房查优惠一万

重点城市开盘加推数据

青岛市上周8个项目开盘加推，去化率两极分化明显。整体去化率高的项目价格与区位优势明显，客户认可度高。其中青铁公园里为精装交付，在原黄岛片区价格较低，且周边竞品少，去化率高。

城市		青岛			
项目名称		青铁公园里	绿地国科健康科技小镇	保利时代	灵山湾龙玺
基本概况	区域	原黄岛区	城阳区	原四方区	原胶南市
	开盘日期	8月14日	8月14日	8月15日	8月13日
推货情况	开盘楼座	5#	8# 9#	3#	52#
	主力户型	97-117m ²	123-128m ²	88-97m ²	120-150m ²
	总推销套数	84	108	189	72
成交情况	当日成交套数	57	72	81	30
	去化率	68%	67%	43%	42%
	成交均价(元/m ²)	11880 (精装)	15600 (毛坯)	21150 (毛坯)	12500 (毛坯)
优惠措施		94折，赠送车位	综合优惠96折	开盘当天96折优惠	83.1折+1万元家电礼包

重点城市开盘加推数据

青岛部分项目位于城市新区，周边环境较差且配套设施不完善，整体去化表现差；

济宁上周一个项目开盘，首开去化近九成。华润凯旋门为华润集团在济宁开发的第二个商品住宅项目，项目临近金宇路商圈且周边配套完善，叠加央企品牌优势，市场认可度较高。

城市		青岛				济宁
项目名称		中铁青岛世界博览城逸海	卓越锦鸿台	蓝城诚园	高实雅苑	华润凯旋门
基本概况	区域	原胶南市	城阳区	胶州市	高新区	高新片区
	开盘日期	8月13日	8月14日	8月15日	8月14日	8/15
推货情况	开盘楼座	24#	18#	17# 21#	1# 4#	3/5/10#
	主力户型	131m ²	89m ²	90、115m ²	85-115m ²	143m ²
	总推销套数	36	162	108	88	142
成交情况	当日成交套数	8	24	11	5	127
	去化率	23%	15%	10%	6%	89%
	成交均价(元/m ²)	12300(毛坯)	10000(毛坯)	8850(毛坯)	12500(毛坯)	18层11200(毛坯)
优惠措施		94折+家电礼包	综合优惠83.5折(开盘当天94折,认购94折,三日内按时签约99折,缴纳足额首付96.5折)	开盘当天98折	综合优惠96折	认筹优惠98折,按时签约优惠98折,一次性付款优惠98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