

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/8/23—2021/8/29

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：山东三大经济圈跨区域融合发展将进一步深入

►政策资讯：山东印发三大经济圈“十四五”规划。

一级市场：土地市场低位运行，供求均在周边地市

►土地供应：上周济南市平阴县上周供应六宗住宅用地，总出让面积11.50万 m^2 。本次出让宗地多为原棚改老旧住宅地块，部分出让地块面积较小。济南市、济宁市无土地供应。

►土地成交：上周青岛成交1宗居住用地，总土地面积6.88万 m^2 ，由莱西市绿泽教育科技有限公司以1.88亿底价竞得。济南市、济宁市无土地成交。

二级市场：整体市场热度走低，改善产品去化较好

►核心城市指标：济南住宅网签2724套，环比增幅128%，网签面积35.28万 m^2 ；青岛商品住宅总成交套数2422套，环比下降1%；成交均价15645元/ m^2 ，环比下降10%。

►各城市开盘加推：上周济青两市项目持续大规模集中开盘/加推，整体市场热度下降，市场对价格比较敏感，改善性质的项目去化相对较好。济南上周2个项目首开，12个项目加推，由于上半年市场需求积极释放叠加近期政策频出影响，整体市场热度走低，去化率维持低位。青岛受贷款政策影响，市场保持观望情绪，整体去化率偏低为22%。

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	钢城公馆	莱芜区	243	天一仁和悦湖锦府	城阳区	106
2	雪山万科城	历城区	87	西发融信缙山兰庭	胶南市	54
3	中建大学里	槐荫区	82	蓝城玉兰公馆	即墨区	40
4	济南融创文旅城	历城区	73	天一仁和宸璟阅山	城阳区	58
5	中海云宸	历城区	70	卓越青岚郡	城阳区	59
6	中新国际城	历城区	59	荣盛锦绣学府	即墨区	51
7	银丰玖玺城	历下区	59	保利时代	四方区	47
8	碧桂园翡翠雅郡	高新区	44	保利源诚领秀海	胶南市	31
9	中铁城	历城区	39	鲁商健康城	即墨区	29
10	中新锦绣天地	历城区	38	首创禧悦学府	即墨区	33

政策资讯

山东印发三大经济圈“十四五”规划

8月26日上午,山东省发展改革委召开构建“一群两心三圈”区域发展总体布局新闻通气会宣布,近日,经省政府同意,《省会经济圈“十四五”一体化发展规划》《胶东经济圈“十四五”一体化发展规划》《鲁南经济圈“十四五”一体化发展规划》印发实施,形成“1个实施方案+3个指导意见+3个规划”区域协调发展政策体系。

大经济圈“十四五”规划起草过程中,注重把握以下四个方面:

突出一体化主题。牢固树立一盘棋思想,打破“一亩三分地”思维,引导经济圈各市融合发展、一体发展,聚焦重点领域,全面推进设施共联、人才共用、产业共兴、市场共建、开放共赢、生态共保、社会共治、服务共享。

突出比较优势。充分体现经济圈和各市特色,强化分工合作,推动错位发展。省会经济圈突出黄河特色,胶东经济圈突出海洋特色,鲁南经济圈突出农业特色。加强省级统筹,明确经济圈内各市发展定位。

突出示范引领。选择跨市域相邻县(市、区)探索联动发展路径,打造一批区域融合发展战略支点。谋划建设省会经济圈绿色一体化发展示范区、莱西—莱阳一体化发展先行区、胶州—高密临空临港协作区、平度—莱州—昌邑绿色化工联动区、即墨—龙口产业高质量发展合作区,支持滕州市—邹城市加快协同发展。

突出载体支撑。坚持系统观念、重点突破,明确发展目标,提出基础设施、产业发展、生态环保、文化旅游、对外开放等领域重大事项、重大项目、重大平台,谋新谋细、谋实谋强。

规划明确了省会、胶东、鲁南经济圈各自的空间布局、功能定位、重点任务和推进机制。

资讯来源:青岛日报、观海新闻客户端

合富研究院观点

我国十四五规划提出推进区域协调发展战略,城市发展进入新阶段。在山东三大经济圈“十四五”规划中同样突出一体化发展主题,十四五期间三大经济圈跨区域融合发展将进一步深入,以区域协同打破行政壁垒。

以省会经济圈为例,过去济南一直谋划以行政区划调整的方式将德州齐河纳入济南城市发展版图,但行政区划调整的现实阻力大,即便济南先行区规划将齐河纳入发展范围,齐河融入济南发展速度仍显缓慢,省会经济圈发展亟待打破济南空间发展瓶颈。而此次《省会经济圈“十四五”一体化发展规划》中提出以经济区合作发展新模式打破行政区划藩篱,将进一步发挥济南城市空间辐射带动能力,实质性推进济德同城化发展,加速实现城市基础设施、产业发展、公共服务等协同发展。

土地供应详情

济南市平阴县上周供应六宗住宅用地，总出让面积11.50万m²，本次出让宗地多为原棚改老旧住宅地块。

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)
济南	8/23	2021-008A1	位于翠屏街以南，南门路以东，黄河路以西地块	平阴县	住宅	40750	1.71	2013
		2021-008A2	位于翠屏街以南，南门路以东，黄河路以西地块	平阴县	住宅	37749	1.07	2047
		2021-010	位于振兴街以北，汇源路以东，南土楼村安置区以北地块	平阴县	住宅	8071	1.80	1597
		2021-011	位于玫瑰路以西，规划路以东，吉祥居小区东、西两侧地块	平阴县	住宅	7047	1.55	1671
		2021-013A	位于玫瑰路以西，规划路以东，吉祥居小区东、西两侧地块	平阴县	住宅	12728	1.37	1634
		2021-013B	位于锦东大街以南，振兴街以东，五凤山路以西地块	平阴县	住宅	8627	1.36	1628

数据来源：合富大数据

土地成交详情

上周青岛成交1宗居住用地，总土地面积6.88万 m^2 ，由莱西市绿泽教育科技有限公司以1.88亿底价竞得。

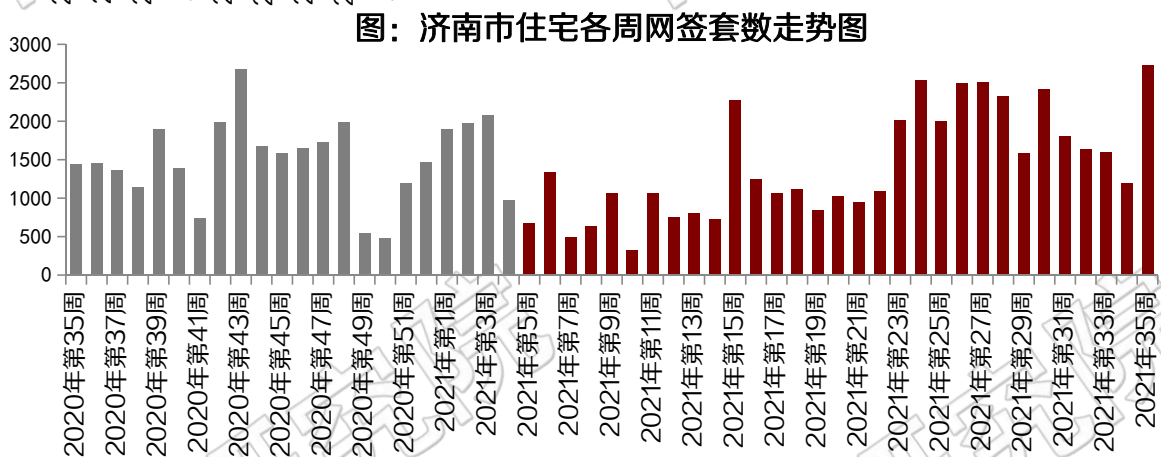
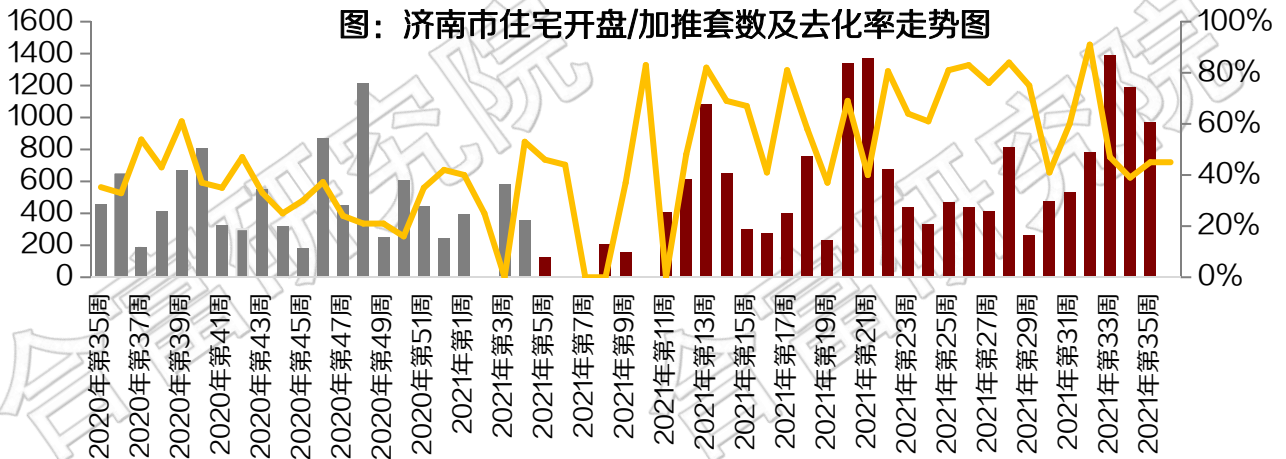
表：上周重点城市土地成交一览表

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	8/27	LX21-034	莱西市	北京路北 珠海路西 地块一	居住用地	1.8	68827	1514	0	182	莱西市绿泽教育科技有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅972套，整体去化率45%；济南住宅网签2724套，环比上升128%，网签面积35.28万m²。

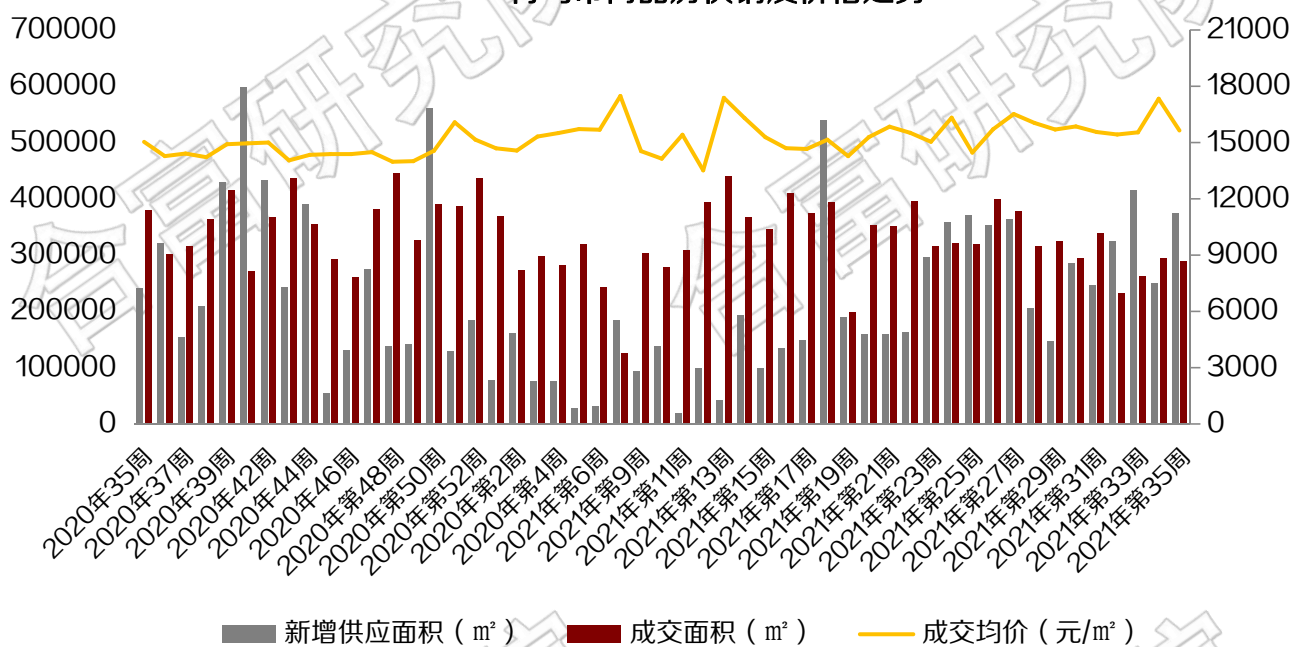


区域	成交套数			成交面积(m ²)	
	8.23-8.29	8.16-8.22	环比		
主城区	槐荫区	212	72	194.44%	30648
	历城区	772	301	156.48%	97393
	历下区	193	77	150.65%	27623
	市中区	151	47	221.28%	20224
	天桥区	181	92	96.74%	21436
	高新区	195	127	53.54%	28558
近郊区	长清区	168	90	86.67%	20578
	章丘区	336	80	320.00%	41129
远郊区	济阳区	61	28	117.86%	8443
	商河县	124	81	53.09%	15549
	平阴县	43	25	72.00%	5341
汇总	2724	1194	128.14%	352758	

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约37.45万 m^2 ，环比上升50%；成交面积约28.92万 m^2 ，环比下降1.5%；商品房住宅总成交套数2422套，环比下降1%；成交均价15645元/ m^2 ，环比下降10%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		8.23-8.29	8.16-8.22	环比(%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	5	7	-29%	1007
	市北区	137	185	-26%	14675
	李沧区	81	90	-10%	9693
	崂山区	89	195	-54%	13255
	城阳区	503	426	18%	54439
	高新区	86	88	-2%	12520
主城片区	黄岛区	582	532	9%	71921
	即墨区	408	252	62%	48756
	胶州市	289	313	-8%	34090
郊区	莱西市	138	192	-28%	16550
	平度市	104	158	-34%	12278
汇总		2422	2438	-1%	289184

重点城市开盘加推数据

济南上周2个项目首开，12个项目加推。由于上半年市场需求积极释放叠加近期政策频出影响，市场有效需求不足，整体热度走低，个别项目优质去化较好，但近半数项目去化不足50%。

城市		济南				
项目名称		远洋凤栖翰林	融创文旅城	雪山万科城	融汇城锦绣里	旭辉银泰星瀚城
基本概况	区域	历下区	历城区	历城区	市中区	历城区
	开盘日期	8月28日	8月28日	8月26日	8月25日	8月25日
推货情况	开盘楼座	N16#	D12-6#	A6-1#	2#	25#
	主力户型	139m ²	128m ²	130m ²	100/110/120m ²	110m ²
	总推销售套数	72	52	52	120	68
成交情况	当日成交套数	5	8	12	34	20
	去化率	7%	15%	23%	28%	29%
	成交均价(元/m ²)	13层 17500-17800 (毛坯)	26层 15500-15800 (毛坯)	13层 16500-16900 (精装)	30层 10800-11000 (毛坯)	17层 14300-14500 (毛坯)
优惠措施		总价2个99折 2个98折	总款优惠12万/套	开盘96折	认筹金2万 当天认购总房款减2.8万元 98折优惠	总价6个99折 1个98折 3个99.5折

重点城市开盘加推数据

CBD华润悦府首开两栋精装高层产品，项目位于中央商务区，交通较为便利。但户型较大加之价格较高，最终去化近半。

城市		济南			
项目名称		绿地御山台	融创未来壹号	CBD华润悦府 (首开)	龙湖天曜
基本概况	区域	历城区	历城区	历下区	历城区
	开盘日期	8月26日	8月27日	8月23日	8月28日
推货情况	开盘楼座	B4#	B4-1#	1#、5#	24#
	主力户型	185/189m ²	105/117m ²	149/173m ²	99m ²
	总推 销套数	22	72	88	102
成交情况	当日 成交套数	8	32	47	60
	去化率	36%	44%	53%	59%
	成交均价 (元/m ²)	11层 20000-21000 (毛坯)	18层 14700-15500 (毛坯)	29层 28000-30000 (精装)	18层 14500-15900 (毛坯)
优惠措施		总款99*99*99折	认筹交2万抵5万， 房查优惠1万	认购98折 签约98折 8月底前签约99折	总价4个99折 额外可申请1个 98折

重点城市开盘加推数据

济南改善性质产品去化较好，其中仁恒奥体公园世纪加推两栋大面积产品，其中128m²产品总价较低受客户热捧，整体去化超80%。

城市		济南			
项目名称		颖秀华府 (首开)	龙湖天奕	保利天禧	仁恒奥体公园世纪
基本概况	区域	高新区	高新区	市中区	高新区
	开盘日期	8月29日	8月24日	8月27日	8月26日
推货情况	开盘楼座	4#、10#	10#	9#	9#、10#
	主力户型	135/160/170m ²	176m ²	143/130/126m ²	128/148/168m ²
	总推 销套数	104	64	52	104
成交情况	当日 成交套数	66	42	41	85
	去化率	63%	66%	79%	82%
	成交均价 (元/m ²)	10/16层 23000- 24500 (毛坯)	16层 30000-31000 (精装)	27层 25000-26000 (毛坯)	16/18层 28500-30000 (精装)
优惠措施		总价2个99折, 2个98折	——	总价4个99折+1万元优惠	认筹8万/10万 开盘98折 按时签约99折

重点城市开盘加推数据

青岛上周共5个项目开盘加推，整体去化率22%。青岛受房地产市场下行及信贷额度收紧等因素影响，项目整体去化率低。其中上流和苑凭借区位及交通优势，首开当日去化近半。

城市		青岛				
项目名称		上流和苑 (首开)	双利悦府	绿地观澜半岛	灵山湾壹号	紫金华府 (首开)
基本概况	区域	李沧区	城阳区	高新区	原胶南市	即墨区
	开盘日期	8月28日	8月27日	8月28日	8月28日	8月28日
推货情况	开盘楼座	6#	2#、3#	7#	43#	2#、4#、5#、 8#、9#、14#
	主力户型	109-131m ²	97-128m ²	140-144m ²	105-143m ²	90-172m ²
	总推销套数	108	88	44	105	368
成交情况	当日成交套数	53	18	8	15	62
	去化率	49%	20%	18%	14%	17%
	成交均价 (元/m ²)	25000 (毛坯)	17500 (毛坯)	13800 (毛坯)	15300 (精装)	13200 (精装)
优惠措施		开盘当天96折优惠	综合最低优惠93折，1-4层和顶层赠送储藏室，1、2层赠送家电四件套	综合优惠98折	综合优惠96折	全款96折，贷款98折；从17日认筹起，截止开盘当日，认筹客户每天享受888元优惠；客户认筹即可获得10000元专属车位抵用券

重点城市开盘加推数据

上周济宁一个项目开盘，一个项目加推，成交表现差异明显。万象府三期开盘依然延续热销态势，常青府世家本次加推价格有所上浮，购房者价格敏感度较高，市场反应较为冷淡。

城市		济宁	
项目名称		华润置地万象府	九巨龙常青府世家
基本概况	区域	高新片区	西部片区
	开盘日期	8/29	8/28
推货情况	开盘楼座	10#	6#/18#
	主力户型	143m ²	110/121m ²
	总推销套数	72	132
成交情况	当日成交套数	60	32
	去化率	83%	24%
	成交均价(元/m ²)	18层10300(精装)	27层10200(精装) 7层11200(精装)
优惠措施		认筹98折，按时签约98折，商贷99折，全款97折	认筹1万抵3万，开盘当天优惠2万

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