


山东省重点城市房地产市场周报

2018/12/31--2019/1/6



 合富研究院

联系人：徐丽丽

联系电话：0531-81779788

Email: xulili01@hope733.com

合富研究院（山东）

行业资讯

- **政策资讯：**全国——央行降准，不搞大水漫灌，定向调控，调控持续背景下楼市蓄水能力有限

一级市场

- **济南：**上周济南市土地市场新增供应1宗居住土地，土地面积3.47万 m^2 ，1宗商业商务用地，土地面积1.13万 m^2 ；
上周济南无土地成交。
- **青岛：**青岛土地市场新增供应2宗商住用地，总土地面积约20.6万 m^2 ；青岛土地市场成交12宗，土地总面积约34.3万 m^2 。其中即墨区11宗，多为住宅或商服用地。
- **济宁：**上周济宁土地市场无新增供应与成交。
- **临沂：**上周临沂土地市场无新增供应与成交。

二级市场

- **供应情况：**上周济南市新增供应68套，1个项目加推；青岛市上周新增供应约35.4万 m^2 ，环比下降约30%。
- **成交情况：**济南住宅网签成交量9.68万 m^2 ，环比下降53.58%，历城区位于成交榜首；青岛住宅成交面积约17.3万 m^2 ，环比下降约46%，原黄岛区位于成交榜首。

1

行业资讯

- 政策资讯
- 城建规划

2

一级市场

3

二级市场

政策资讯

全国——央行降准，不搞大水漫灌，定向调控，调控持续背景下楼市蓄水能力有限

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。

当前中国经济持续健康发展，经济运行在合理区间。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，**不搞大水漫灌，注重定向调控**，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

合富观点：面对国内外经济下行压力增大的宏观环境，为提振经济，国家定向降准对宏观经济施行精细化调控。此次降准依旧强调**不搞大水漫灌，注重定向调控**。其主要目的在于打通货币政策向实体经济传导的渠道，优化流动性结构，降低融资成本，进一步支持实体经济发展。

自楼市调控政策实施以来，楼市作为资金“蓄水池”的蓄水能力不断被削弱；削弱力一方面来自调控政策对房企融资和个人房贷层面的持续收紧，另一方面来自降准政策**不搞大水漫灌的定向调控**。2019年楼市调控政策宏观维稳，微观灵活，较18年调控政策有了局部微调放松的可能性，来自政策层面的削弱力有减弱的可能性和趋势；19年楼市蓄水能力将有可能增强，但整体还是处在调控的大背景下，楼市蓄水能力依旧有限。

1

行业资讯

2

一级市场

- 济南
- 青岛
- 济宁
- 临沂

3

二级市场

济南一土地供应情况

历下区新增供应1宗居住土地，土地面积3.47万m²，1宗商业商务用地，土地面积1.13万m²

□ 历下区此次出让土地为2018年12月27日流拍后再次出让，共2宗；总建面15.2万m²，包括1宗住宅10.06万m²，1宗商业商务5.10m²。住宅起始楼面价11519元/m²，商业起始楼面价7424元/m²。

□ 挂牌条件:

- ▶ 土地竞得人须在本项目内或项目周边以住宅3350元/m²价格、非住宅4350元/m²的价格向济南城市投资集团有限公司提供建筑面积5万m²住宅和3m²的非住宅；
- ▶ 土地竞得人须出资建设片区内X地块的教育设施（规划为2.54公顷的18班小学、9班幼托，建设费用约4320万元），具体内容和规模由教育主管部门确定，建成后无偿移交历下区教育主管部门。土地竞得人须在土地成交后10日内与历下区教育主管部门签订代建协议；
- ▶ 其中商业地块需配建建面不小于2500m²的社区卫生服务中心，住宅地块需配建建面不少于1200m²的室内副食品市场、建面不小于400m²的文化服务中心、建面不小于650m²的社区养老服务设施、建面不小于1000m²的综合服务设施用房。



表：济南市上周土地供应一览表

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)
2019/1/3	2019TDGP02C0001	铁道职业技术学院二期改造项目B地块	历下区	商业商务	11326	1.2 ≤ 地上 ≤ 4.5 地下 ≤ 2.0	7423.82
2019/1/3	2019TDGP02R0002	铁道职业技术学院二期改造项目D-2地块	历下区	居住	34694	1.5 ≤ 地上 ≤ 2.9 地下 ≤ 1.6	11518.84

青岛一土地供应情况

青岛土地市场新增供应2宗商住用地，总土地面积约20.6万m²。

- JY18-61地块（禹洲地块）为2018年12月21日因故中止出让后再次出让。禹洲即墨地块位于即墨城西国际商贸城片区，四周有成熟住宅社区分布。该区域为即墨学区氛围最浓厚的片区，分布有多所局属优质中小学。地块周边已有绿城（蓝城）、正大、佳源、保利、天泰、海信等多个国内品牌房企入驻，发展潜力较大。



- 根据要求，G-2018-015号住宅地块应按照规划住宅建筑面积40%的比例配建产权型人才公寓，产权型人才公寓的销售合同均价为7980元/平方米，实际销售价格按照楼层、朝向、质量和位置等因素，在上下不超过10%的幅度内确定单套住房的销售价格，但总平均销售价格不得高于销售合同均价。产权型人才公寓套型建筑面积控制在65-180平方米内。

表：青州市上周土地供应一览表

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)
2019/1/2	JY18-61	华山二路以东、湘江三路以南、华山一路以西、长江一路以北	即墨区	商住用地	97953	≤1.6 (>1)	4660
2019/1/3	G-2018-015	高新区火炬路以北、规划中34号线以东	高新区	商住用地	107853.5	≤2.1 (>1)	3010

青 岛 一 土 地 成 交 情 况

青 岛 土 地 市 场 底 价 成 交 12 宗， 土 地 总 面 积 约 34.3 万 m²。 其 中 即 墨 区 11 宗， 多 为 住 宅 或 商 服 用 地。

表：青岛市上周土地成交一览表

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)	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率 (%)	成交单价 (万元/亩)	竞得人
2018/1/3	JY18-61	即墨区	华山二路以东、湘江三路以南、华山一路以西、长江一路以北	商住用地	≤1.6 (>1)	97953	73033.3840	4660	0	497	宏海发展有限公司 (禹洲地产控股)
2018/1/3	18077	平度市	平度市区天津路北、规划兰州路东	住宅用地	≤1.8 (>1.3)	363	142.899	2185	0	262	青岛兴东盛房地产开发有限公司
2018/1/4	JY18-65	即墨区	即墨经济开发区翠屏路以南、壮武路以东	商业用地	≤1.0	51484	22308.0172	4333	0	289	山东省鑫诚恒业开发建设有限公司
2018/1/4	JY18-66	即墨区	滨河二路以南、北关路以西、古城南街以北、滨河二路以东	住宅用地	≤1.5 (>1.0)	38866	26695.1121	4579	0	458	青岛海信信特置业有限公司
2018/1/4	JY18-67	即墨区	滨河二路以南、北关路以西、古城南街以北、滨河二路以东	住宅用地	≤1.5 (>1.0)	31562	21678.3597	4579	0	458	青岛海信信特置业有限公司
2018/1/4	JY18-68	即墨区	青岛蓝谷大任河南一路以南、硅谷大道以东、滨河公路以西、大任河南二路以北	住宅、商服用地	≤3.1 (住宅>1.0)	41781	36123.4069	2789	0	576	青岛海天蓝谷建设有限公司
2018/1/4	JY18-69	即墨区	青岛蓝谷问海路以东、山大南路以北、规划路以南	科研用地	≤1.7	40600	6453.37	935	0	106	山东电力建设第三工程有限公司
2018/1/4	JY18-70	即墨区	青岛蓝谷院上村以北	商服用地	≤0.5	5935	605.5647	2041	0	68	青岛太子山生态颐养置业有限公司
2018/1/4	JY18-71	即墨区	青岛蓝谷院上村以北	商服用地	≤0.4	3690	308.4840	2090	0	56	青岛太子山生态颐养置业有限公司
2018/1/4	JY18-72	即墨区	青岛蓝谷院上村以北	商服用地	≤0.4	25338	1819.2325	1795	0	48	青岛太子山生态颐养置业有限公司
2018/1/4	JY18-73	即墨区	青岛蓝谷院上村以北	商服用地	≤0.7	3711	363.3203	1399	0	65	青岛太子山生态颐养置业有限公司
2018/1/4	JY18-74	即墨区	青岛蓝谷院上村以北	商服用地	≤0.6	1989	207.4627	1739	0	70	青岛太子山生态颐养置业有限公司

1

行业资讯

2

一级市场

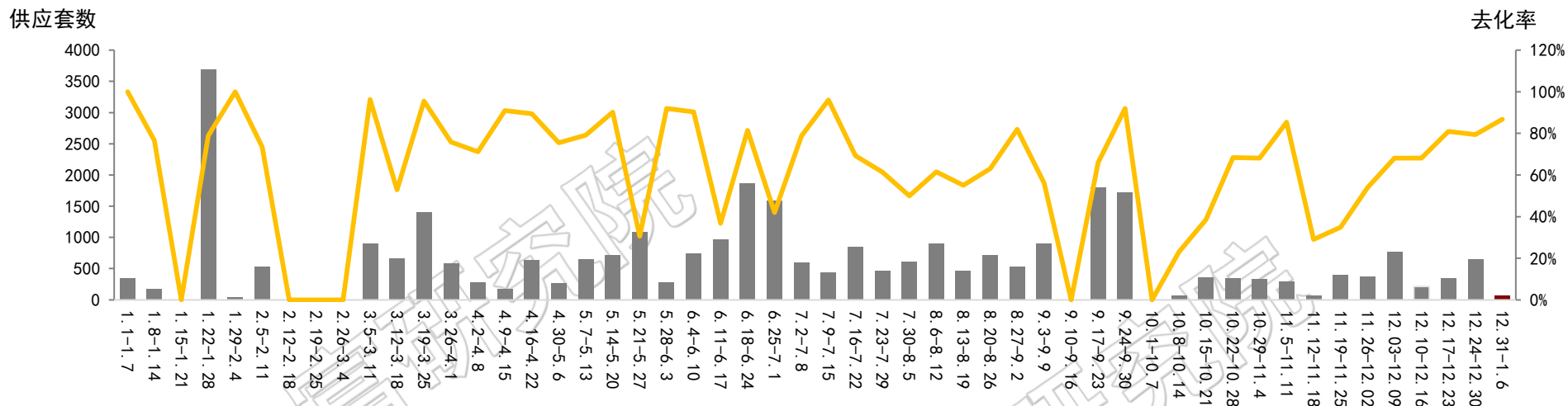
3

二级市场

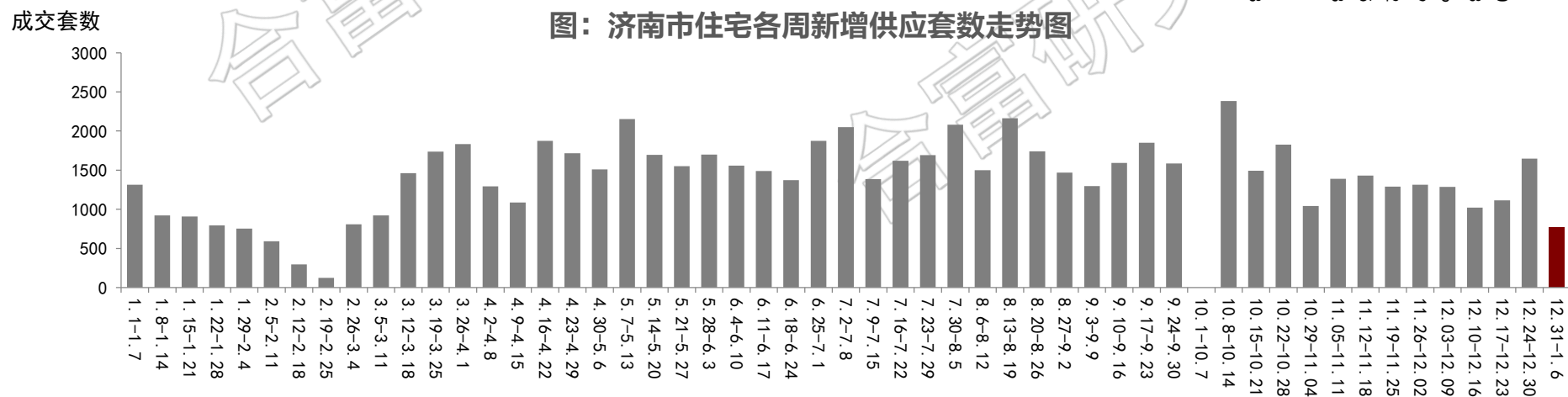
- 济南
- 青岛
- 济宁
- 临沂

济南—住宅商品房成交走势

上周商品房住宅新增供应68套，去化率87%；上周网签成交763套，环比下降53.70%。



图：济南市住宅各周新增供应套数走势图

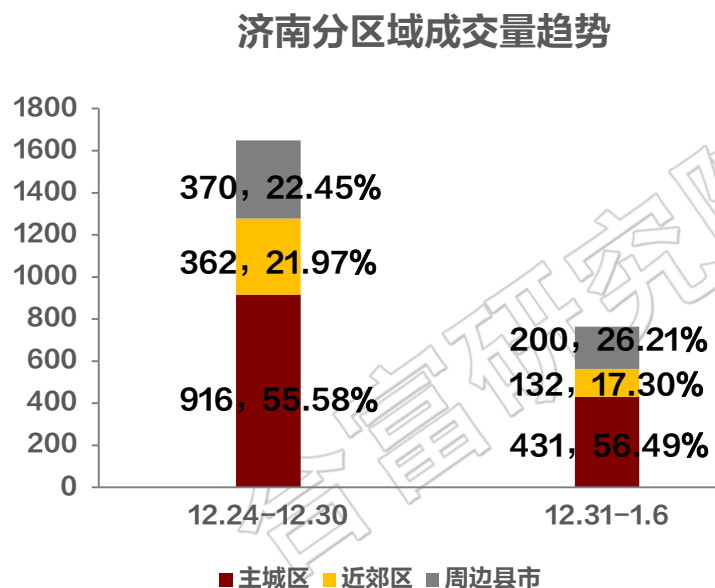


图：济南市住宅各周网签套数走势图

济南一区域住宅商品房成交情况

上周商品房住宅网签成交量9.68万m²，环比下降53.58%。

表：上周各区域成交情况汇总



	区域	成交套数			成交面积(m ²)
		12.31-01.06	12.24-12.30	环比	
主城区	槐荫区	33	55	-40.00%	4497.15
	历城区	246	462	-46.75%	29383.95
	历下区	33	110	-70.00%	4454.78
	市中区	77	191	-59.69%	9483.62
	天桥区	22	69	-68.12%	2503.47
	高新区	20	29	-31.03%	3448.62
近郊区	长清区	21	111	-81.08%	3073.14
	章丘区	111	251	-55.78%	15087.63
周边县市	济阳区	67	134	-50.00%	8014.19
	商河县	101	195	-48.21%	12775.30
	平阴县	32	41	-21.95%	4106.80
汇总		763	1648	-53.70%	96828.65

- 上周济南主城区中，各区成交套数均环比下降，且降幅较大，历城区成交面积保持第一。
- 上周济南近郊区中，长清区、章丘区成交套数均环比下降。
- 上周济南周边区县中，平阴县、商河县、济阳区成交套数均环比下滑。

济南—新增住宅商品房供应成交情况

表：上周新加推/开盘项目一览表

项目名称		天鸿公园大道
基本概况	区域	历城区
	推案日期	2019-1-5
推货情况	物业/楼座	19#楼
	楼梯设置	1T2
	面积区间 (m ²)	140
	主力户型	140m ² 四室
	总推销套数	68
成交情况	当日成交套数	59
	去化率	87%
	成交均价 (元/m ²)	13800元/m ² (毛坯)
优惠措施		无

济南—住宅商品房成交TOP10

销售套数TOP10

排行	项目名称	区域	销售套数
1	北纬37°	商河县	69
2	天鸿公园大道	历城区	42
3	中新国际城	历城区	36
4	山水泉城尚城	章丘区	30
5	帝华城	济阳区	29
6	万达城	历城区	24
7	城建文苑	章丘区	22
8	中骏玖唐府	历城区	20
9	海鑫山水郡	平阴县	19
10	中新锦绣天地	历城区	17

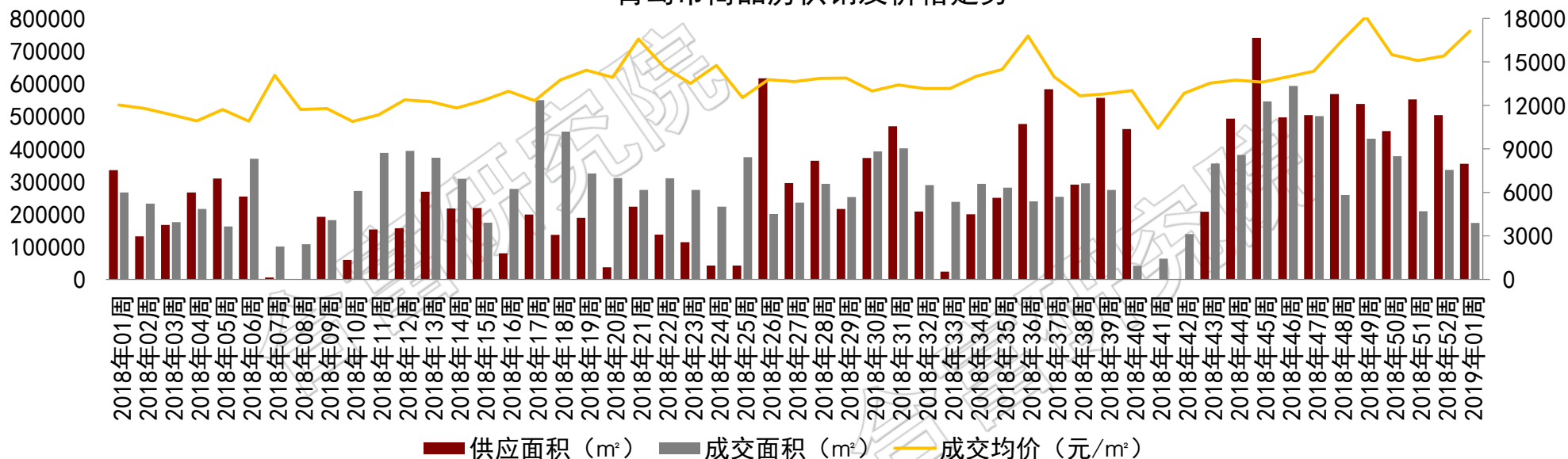
销售面积TOP10

排行	项目名称	区域	签约面积 (m ²)
1	北纬37°	商河县	8678.89
2	中新国际城	历城区	4494.48
3	天鸿公园大道	历城区	4464.00
4	山水泉城尚城	章丘区	3920.30
5	帝华城	济阳区	3458.45
6	万达城	历城区	2974.71
7	城建文苑	章丘区	2773.50
8	海鑫山水郡	平阴县	2521.60
9	中新锦绣天地	历城区	2191.25
10	中骏玖唐府	历城区	2181.09

青岛一住宅商品房供销及价格走势

青岛市上周商品住宅新增供应约35.4万 m^2 ，环比下降约30%；成交面积约17.3万 m^2 ，环比下降约46%，成交均价17115元/ m^2 ，环比上升约11%。

青岛市商品房供销及价格走势

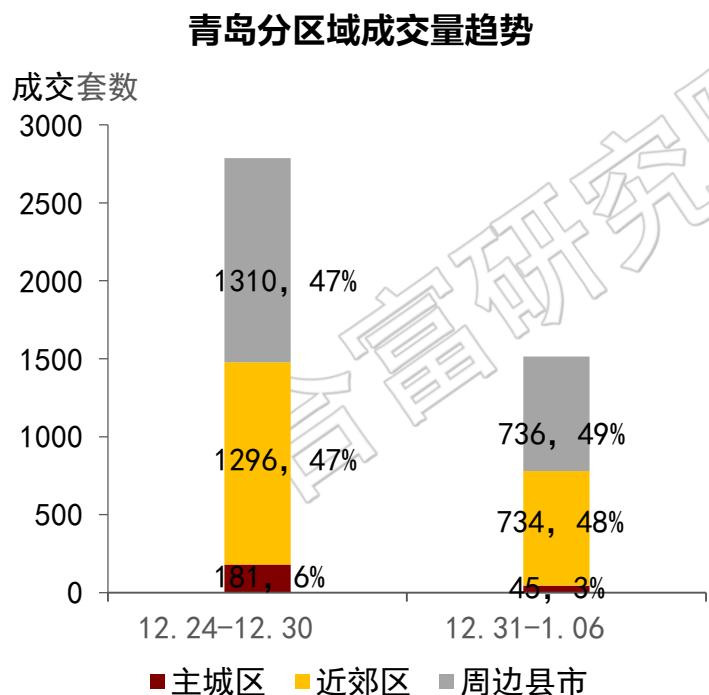


- 上周青岛商品住宅新增供应约35.4万 m^2 ，环比下降约30%。
- 上周青岛商品住宅成交面积约17.3万 m^2 ，环比下降约46%。
- 上周青岛商品住宅成交均价为17115元/ m^2 ，环比上升约11%。

青岛一各区住宅商品房成交情况

上周商品房住宅总成交套数1515套，环比下降约46%。

表：上周各区域成交情况汇总



区域	成交套数			成交面积(m ²)	
	12.31-1.06	12.24-12.30	环比(%)		
主城区	市南区	5	54	-91%	854.43
	原市北区	14	33	-58%	1501.64
	原四方区	19	69	-72%	2378.15
	李沧区	7	25	-72%	1235.38
近郊区	崂山区	47	326	-86%	5287.75
	原黄岛区	563	554	2%	63732.59
	城阳区	88	293	-70%	10125.09
	高新区	36	123	-71%	4923.27
周边县市	原胶南市	0	0	-	0
	即墨区	98	433	-77%	9800.96
	胶州市	370	644	-43%	45145.44
	莱西市	81	92	-12%	8773.57
	平度市	187	141	34%	19599.62
汇总	1515	2787	-46%	173357.89	

青岛一住宅商品房成交TOP10

销售套数TOP10

排名	项目名称	区域	成交套数 (套)
1	中建锦绣城	原黄岛区	347
2	胶东国际机场配套职工宿舍	胶州市	180
3	开元城开元盛景	平度市	92
4	铭德宜居	即墨区	84
5	三木文澜府小区	胶州市	76
6	荣盛锦绣外滩	胶州市	58
7	中海九唐	胶州市	43
8	东风小区	高新区	43
9	中南漫悦湾	平度市	38
10	融创红岛湾	高新区	36

销售面积TOP10

排名	项目名称	区域	销售面积 (万m ²)
1	中建锦绣城	原黄岛区	4.31
2	胶东国际机场配套职工宿舍	胶州市	2.34
3	开元城开元盛景	平度市	0.94
4	三木文澜府小区	胶州市	0.76
5	铭德宜居	即墨区	0.75
6	荣盛锦绣外滩	胶州市	0.69
7	中海九唐	胶州市	0.55
8	融创红岛湾	高新区	0.53
9	东风小区	高新区	0.49
10	中南漫悦湾	平度市	0.40

临沂—新增住宅商品房供应成交情况

上周临沂住宅市场一个项目开盘，主力户型为171、185m²，开盘即售罄。

表：上周新加推/开盘项目一览表

项目名称		奥正诚园
基本概况	区域	北城新区
	开盘日期	2019-1-6
推货情况	物业/楼座	洋房E21、E30#
	主力户型	171、185m ²
	去化率	100%
	成交均价 (元/m ²)	12900元/m ² (精装)
优惠措施		A组客户交200万诚意金，五日内一次性97折优惠，B组客户交30万诚意金，五日内一次性97折优惠，按揭无优惠，最低首付比例40%

📌 市场小结

- 上周济南市土地市场新增供应2土地，包括1宗居住土地，土地面积3.47万 m^2 ，1宗商业商务用地，土地面积1.13万 m^2 ；上周济南无土地成交。上周青岛市新增供应2宗商住用地，总土地面积约20.6万 m^2 ，其中1宗商住用地为12月21日因故终止出让后再次出让。上周青岛市底价成交12宗土地；上周济宁市和临沂市土地市场均无新增供应与成交。近期土地溢价率下降，地块中止现象增加。
- 济南上周1个项目加推，住宅新增供应68套，整体去化率约为87%；上周青岛商品住宅新增供应约35.4万 m^2 ，环比下降约30%。成交面积约9.68万 m^2 ，环比下降53.58%。市场新增供应与成交均呈现不同程度的下降态势，市场持续观望。

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

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（山东）
市场研究数据业务联系人：徐丽丽
联系电话：0531-81779788
Email: xulili01@hope733.com

 合富研究院