


# 山东省重点城市房地产市场周报

2019/1/14--2019/1/20



 合富研究院

联系人：徐丽丽

联系电话：0531-81779788

Email: [xulili01@hope733.com](mailto:xulili01@hope733.com)

合富研究院（山东）

# 视点

## 行业资讯

- **政策资讯：**全国——各地调控政策“有松有紧”，坚持“房住不炒”贯彻落实因城施策

## 一级市场

- **济南：**上周济南市土地无新增供应与成交。
- **青岛：**上周青岛市新增供应5宗住宅用地和1宗商服、住宅用地，土地总面积约23.5万 $m^2$ ；底价成交4宗土地，土地总面积约34.4万 $m^2$ 。
- **济宁：**上周济宁市新增供应2宗商住用地，总面积为8.18万 $m^2$ 。
- **临沂：**上周临沂市新增供应3宗商住用地，土地总面积为18万 $m^2$ 。

## 二级市场

- **供应情况：**上周济南市新增供应142套，1个项目加推；青岛市上周新增供应约22.5万 $m^2$ ，环比下降约64%。
- **成交情况：**济南住宅网签成交量15.64万 $m^2$ ，环比下降3.53%，历城区位于成交榜首；青岛住宅成交面积约21.35万 $m^2$ ，环比下降约12%，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——各地调控政策“有松有紧”，坚持“房住不炒”贯彻落实因城施策

| 城市 | 出台政策   | 出台时间        | 松/紧 | 调整渠道   |
|----|--|-------------|-----|--------|
| 菏泽 | 取消住房限售政策、放松预售资金监管  | 2018年12月14日 | 松   | 限售     |
| 武汉 | 部分银行从11月份开始下调利率上浮幅度，首套房利率从上浮30%下调至20-25%，二套房从上浮40%下调至25-30%； | 2018年12月15日 | 松   | 利率渠道   |
| 广州 | 调整“商住房”政策，原来只能卖给企业的部分房屋也能卖给个人                                | 2018年12月19日 | 松   | 购房资格   |
| 珠海 | 外地户籍购房缴纳社保的时间从5年降至1个月、3个月、1年不等                               | 2018年12月21日 | 松   | 购房资格   |
| 汕头 | 限定提取住房公积金的范围，下调提取金额  | 2018年12月29日 | 紧   | 公积金    |
| 青岛 | 高新区暂停摇号售房、首套房利率小幅下降  | 2019年1月3日   | 松   | 购房资格   |
| 长沙 | 申请住房公积金贷款时公积金正常缴存时限由“6个月以上”调整为“12个月以上”                       | 2019年1月8日   | 紧   | 公积金    |
| 北京 | 出让两块“非限竞房”土地   | 2019年1月9日   | 松   | 土地限制条件 |
| 海南 | 暂停企业购房   | 2019年1月9日   | 紧   | 购房资格   |
| 内蒙 | 公积金贷款申请须连续正常足额缴存6个月，才可申请                                     | 2019年1月10日  | 紧   | 公积金    |
| 东莞 | 两天内可解除购房认购合同并退回定金  | 2019年1月11日  | 松   | 购房条件   |
| 全国 | 新版征信新规：离婚后非主贷人也属于有房贷，无法获得首套房资格                               | 2019年1月14日  | 紧   | 购房资格   |
|    | 北京、银川简化了公积金提取手续；福州调高了提取额度、广州放宽了异地购房提取公积金                     |             | 松   | 公积金    |

1

行业资讯

2

一级市场

- 济南
- 青岛
- 济宁
- 临沂

3

二级市场

## 青岛一土地供应情况

青岛土地市场新增5宗住宅用地和1宗商服、住宅用地，总土地面积约23.5万m<sup>2</sup>。

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<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率       | 起拍楼板价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|-----------|----------|------------------------|-----|---------|---------------------------|-----------|------------------------------|
| 2019/1/17 | 3001     | 洋河路东侧，云汉路南侧            | 胶州市 | 住宅用地    | 60641                     | ≤2.5 (>1) | 1842                         |
| 2019/1/17 | 3002     | 洋河路东侧，云汉路南侧            | 胶州市 | 住宅用地    | 15406                     | ≤2.5 (>1) | 1842                         |
| 2019/1/17 | 3003     | 兰州路南侧，太湖路南侧            | 胶州市 | 住宅用地    | 42358                     | ≤2.0 (>1) | 2550                         |
| 2019/1/17 | 3004     | 纬三十四路北侧，经九路东侧          | 胶州市 | 住宅用地    | 37060                     | ≤1.6 (>1) | 1070                         |
| 2019/1/17 | 3005     | 纬三十四路北侧，胶平路东侧          | 胶州市 | 住宅用地    | 63701                     | ≤2.5 (>1) | 1050                         |
| 2019/1/17 | LX18-098 | 国道204西，宏远滨河新村东侧，豪特汽车北侧 | 莱西市 | 商服、住宅用地 | 15896                     | ≤1.6 (>1) | 1030                         |

## 青岛一土地成交情况

青岛土地市场底价成交住宅用地、商住用地、教育用地和商服用地各1宗，总土地面积约34.4万m<sup>2</sup>。

- 1月15日，青岛市即墨区成功出让环秀街道1宗商住用地和1宗住宅用地，2宗地规划总建筑面积231504m<sup>2</sup>，起拍总价6.78亿，此外还需要缴纳3.83亿土地整理金。此地块为中国金茂未来建设金茂广场项目用地。
- 1月17日，莱西市一幅商服用地成功拍卖，总建面24.34万m<sup>2</sup>；最终该地块被青岛金昱华文化投资有限公司底价9273万元竞得，成交楼板价381元/m<sup>2</sup>。



表：青州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 <sup>2</sup> ) | 成交总价 (万元)  | 楼面地价 (元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率 (%) | 成交单价 (万元/亩) | 竞得人           |
|-----------|-------------|-----|-------------------------------|--------|-----------|------------------------|------------|--------------------------|---------|-------------|---------------|
| 2019/1/15 | JY18-75     | 即墨区 | 珠江二路以南，规划路以东                  | 商住用地   | ≤3.1 (>1) | 39088                  | 33564.644  | 2770                     | 0       | 572         | 青岛金翰置业有限公司    |
| 2019/1/15 | JY18-76     | 即墨区 | 珠江二路以南，规划路以东                  | 住宅用地   | ≤2.5 (>1) | 44133                  | 34224.9864 | 3102                     | 0       | 517         | 青岛金翰置业有限公司    |
| 2019/1/16 | HD2018-3172 | 黄岛区 | 黄岛区中德生态园内，生态园17号线南侧、生态园20号线西侧 | 教育用地   | ≤0.7      | 58444                  | 4111.5354  | 1005                     | 0       | 47          | 青岛合智建设工程有限公司  |
| 2019/1/17 | LX18-097    | 莱西市 | 姜山镇龙江路南、杭州路西                  | 商服用地   | ≤1.2 (>1) | 20282<br>2             | 9273.0066  | 381                      | 0       | 30          | 青岛金昱华文化投资有限公司 |

## 👉 济宁—土地供应情况

上周济宁市新增供应两宗商住土地，总面积为8.18万m<sup>2</sup>。

- 济宁高新诚志菱花片区固定有两宗地块，A地块规划用地性质为商业服务业设施用地，建设用地面积30000m<sup>2</sup>，容积率不大于2.0，建筑密度不大于40%，绿地率不小于20%，建筑高度不高于100米；B地块规划用地性质为居住用地，建设用地面积32766m<sup>2</sup>，容积率不大于2.3，建筑密度不大于25%，绿地率不小于35%，建筑高度不高于100米。
- 济宁高新区济宁市印刷包装总公司地块规划用地性质为居住用地兼容商业服务业设施用地，建设用地面积19001m<sup>2</sup>，容积率不大于2.0，建筑密度不大于30%，绿地率不小于30%，建筑高度不高于100米。商业建筑面积（计容部分）比例占总建筑面积（计容部分）的3%-8%。



表：上周土地供应一览表

| 公告时间       | 土地名称              | 区域  | 土地用途 | 宗地面积 (m <sup>2</sup> )        | 容积率              | 起拍楼板价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|------------|-------------------|-----|------|-------------------------------|------------------|---------------------------|
| 2019-01-16 | 济宁高新诚志菱花片区        | 任城区 | 商住   | 62766<br>商服：30000<br>住宅：32766 | 住宅≤2.3<br>商业≤2.0 | 2087                      |
| 2019-01-16 | 济宁高新区济宁市印刷包装总公司地块 | 任城区 | 商住   | 19001                         | ≤2.0             | 3000                      |



## 临沂—土地供应情况

临沂土地市场新增供应3宗商住用地，土地总面积为18万m<sup>2</sup>。

- GX-2019-001、GX-2019-002、GX-2019-003这3宗地块均位于高新区，相邻较近，均为商住用地，占地面积分别为26016、73589、77107m<sup>2</sup>，建筑密度均小于30%，起拍楼板价分别为881、771、887元/m<sup>2</sup>。
- 这三宗地块周边产业聚集，居住氛围相对成熟，配套设施还在完善中，GX-2019-001地块距离双月湖公园较近，自然资源相对优势。



表：临沂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 <sup>2</sup> ) | 容积率       | 起拍楼板价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|-----------|-------------|---------------------|-----|------|------------------------|-----------|---------------------------|
| 2019/1/14 | GX-2019-001 | 临沂高新技术产业开发区科技大道中段东侧 | 高新区 | 商住   | 26016                  | ≤3 (>1)   | 881                       |
| 2019/1/14 | GX-2019-002 | 临沂高新技术产业开发区沂河路西段南侧  | 高新区 | 商住   | 73589                  | ≤3 (>1)   | 771                       |
| 2019/1/14 | GX-2019-003 | 临沂高新技术产业开发区兴隆路中段东侧  | 高新区 | 商住   | 77107                  | ≤2.5 (>1) | 887                       |

1

行业资讯

2

一级市场

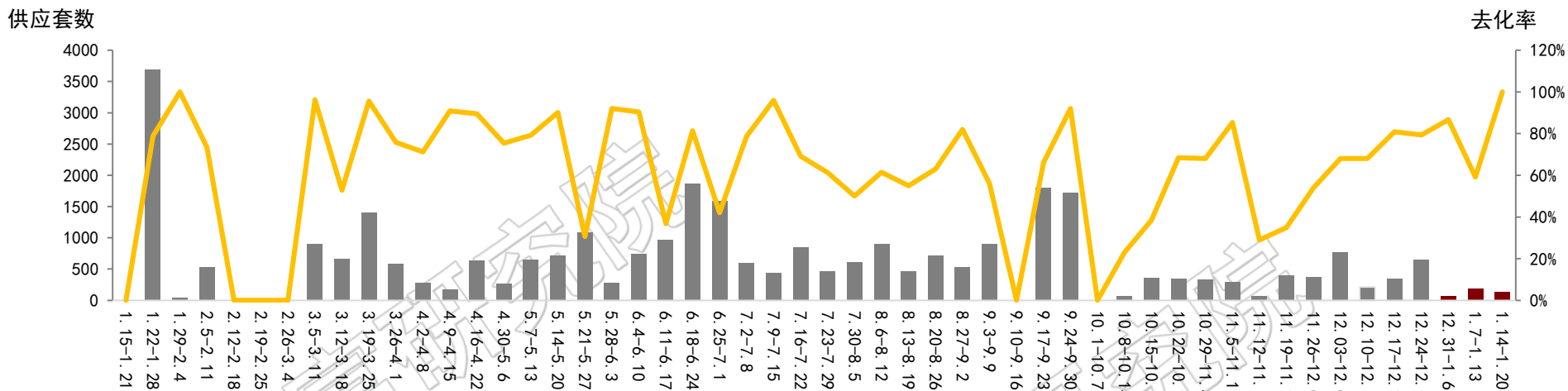
3

二级市场

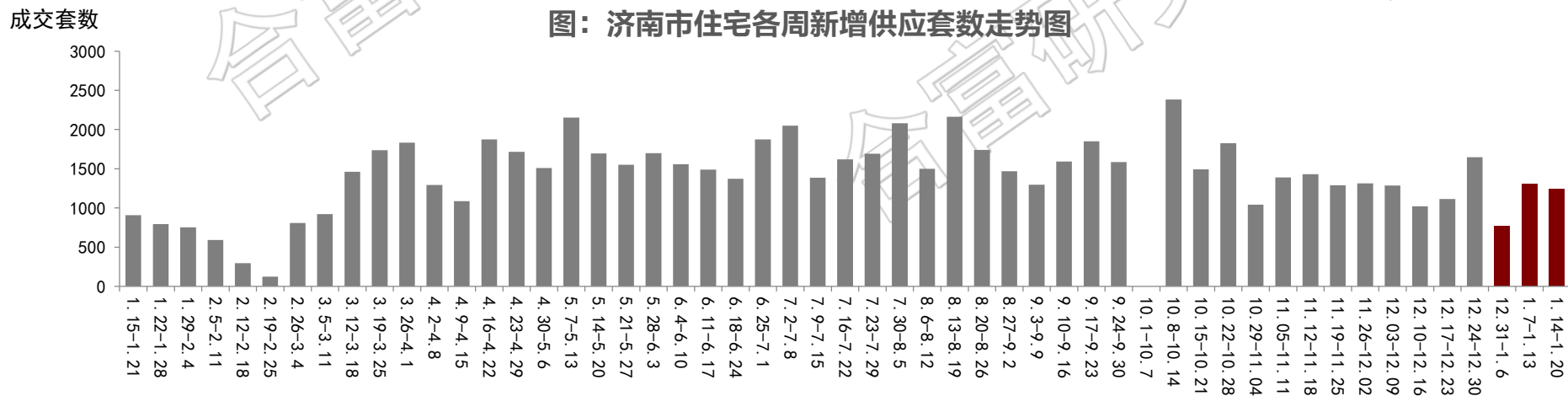
- 济南
- 青岛
- 济宁
- 临沂

## 济南—住宅商品房成交走势

上周商品房住宅新增供应142套，去化率100%；上周网签成交1239套，环比下降5.35%。



图：济南市住宅各周新增供应套数走势图

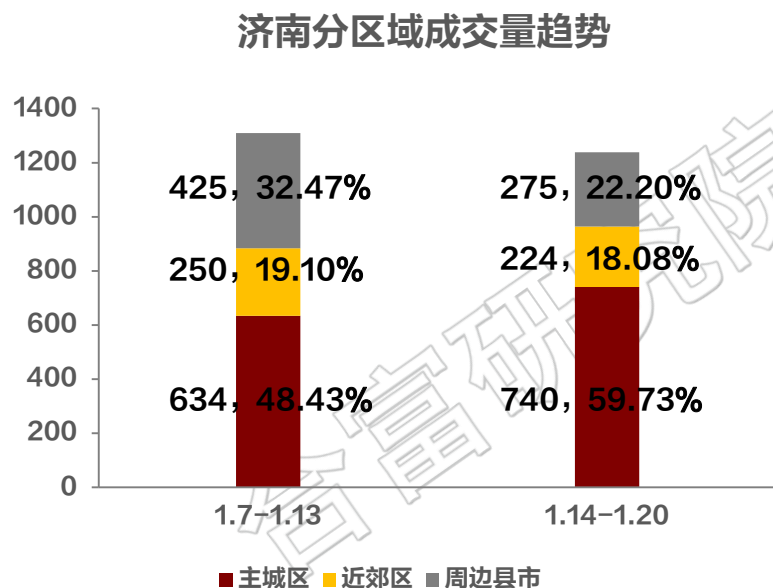


图：济南市住宅各周网签套数走势图

## 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15.64万m<sup>2</sup>，环比下降3.53%。

表：上周各区域成交情况汇总



|      | 区域  | 成交套数        |             |         | 成交面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------|-----|-------------|-------------|---------|---------------------------|
|      |     | 01.14-01.20 | 01.07-01.13 | 环比      |                           |
| 主城区  | 槐荫区 | 37          | 77          | -51.95% | 4958.60                   |
|      | 历城区 | 504         | 368         | 36.96%  | 62808.35                  |
|      | 历下区 | 52          | 65          | -20.00% | 7475.32                   |
|      | 市中区 | 75          | 73          | 2.74%   | 9691.35                   |
|      | 天桥区 | 24          | 24          | 0.00%   | 2365.80                   |
|      | 高新区 | 48          | 27          | 77.78%  | 7758.25                   |
| 近郊区  | 长清区 | 58          | 99          | -41.41% | 6711.22                   |
|      | 章丘区 | 166         | 151         | 9.93%   | 21151.82                  |
| 周边县市 | 济阳区 | 120         | 140         | -14.29% | 14274.85                  |
|      | 商河县 | 92          | 152         | -39.47% | 11674.95                  |
|      | 平阴县 | 63          | 133         | -52.63% | 7578.37                   |
| 汇总   |     | 1239        | 1309        | -5.35%  | 156448.88                 |

- 上周济南主城区中，槐荫区、历下区成交套数环比下降，天桥区成交保持不变，其他各区成交套数均环比上涨，历城区成交面积保持第一。
- 上周济南近郊区中，长清区成交套数均环比下降，章丘区成交套数环比上涨。
- 上周济南周边区县中，平阴县、商河县、济阳区成交套数均下降。

## 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 |                          | 蓝城杨柳春风                           |
|------|--------------------------|----------------------------------|
| 基本概况 | 区域                       | 槐荫区                              |
|      | 推案日期                     | 2019-1-19                        |
| 推货情况 | 物业/楼座                    | 杨柳郡地块小高层11/12#楼                  |
|      | 楼梯设置                     | 2T2                              |
|      | 面积区间 (m <sup>2</sup> )   | 123m <sup>2</sup>                |
|      | 主力户型                     | 123m <sup>2</sup> 三室             |
|      | 总推销套数                    | 142                              |
| 成交情况 | 当日成交套数                   | 142                              |
|      | 去化率                      | 100%                             |
|      | 成交均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 13000-13600元/m <sup>2</sup> (毛坯) |
| 优惠措施 |                          | 认筹2万抵5万, 一次性98折、按揭99折            |

## 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  | 万达城     | 历城区 | 116  |
| 2  | 新城香溢华庭  | 历城区 | 80   |
| 3  | 中新国际城   | 历城区 | 73   |
| 4  | 北纬37°   | 商河县 | 44   |
| 5  | 天鸿公园大道  | 历城区 | 43   |
| 6  | 鑫苑御泉湾   | 章丘区 | 39   |
| 7  | 山水泉城尚城  | 章丘区 | 35   |
| 8  | 中骏玖唐府   | 历城区 | 34   |
| 9  | 瑞诚星港湾   | 平阴县 | 33   |
| 10 | 阳光城丽景公馆 | 长清区 | 28   |

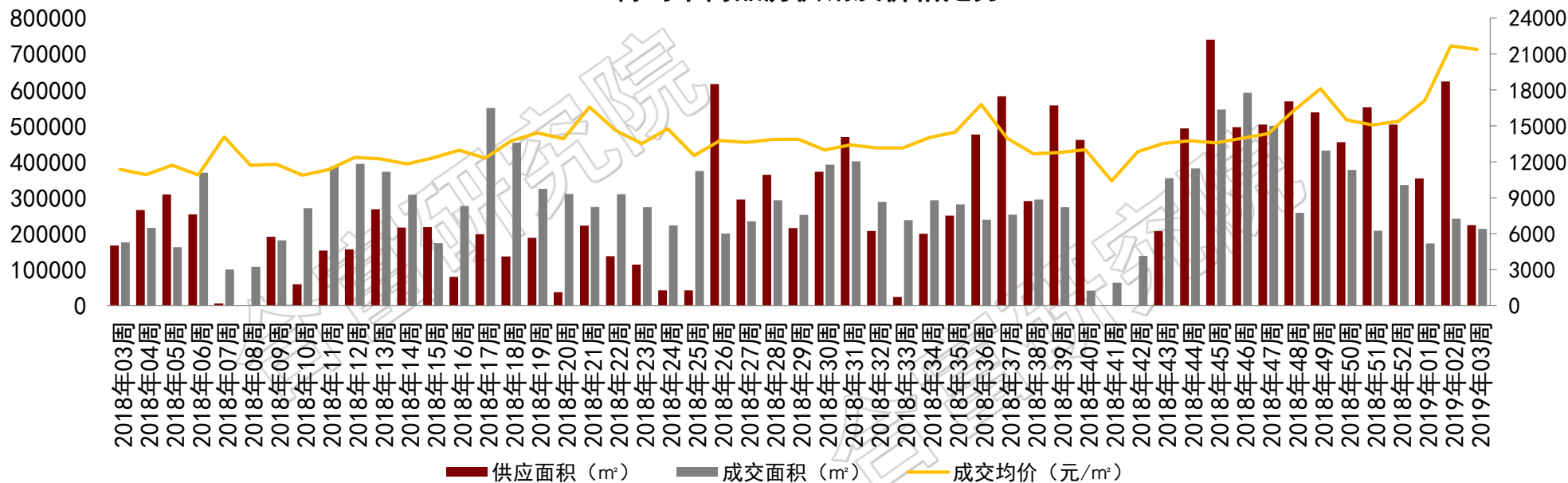
### 销售面积TOP10

| 排行 | 项目名称    | 区域  | 签约面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|-----|------------------------|
| 1  | 万达城     | 历城区 | 16459.19               |
| 2  | 中新国际城   | 历城区 | 9091.75                |
| 3  | 新城香溢华庭  | 历城区 | 8719.57                |
| 4  | 北纬37°   | 商河县 | 5522.64                |
| 5  | 山水泉城尚城  | 章丘区 | 4610.37                |
| 6  | 天鸿公园大道  | 历城区 | 4561.68                |
| 7  | 鑫苑御泉湾   | 章丘区 | 4282.91                |
| 8  | 瑞诚星港湾   | 平阴县 | 3755.09                |
| 9  | 中骏玖唐府   | 历城区 | 3661.37                |
| 10 | 阳光城丽景公馆 | 长清区 | 3043.39                |

## 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22.5万 $m^2$ ，环比下降约64%；成交面积约21.35万 $m^2$ ，环比下降约12%；成交均价21377元/ $m^2$ ，环比下降约1%。

### 青岛市商品房供销及价格走势

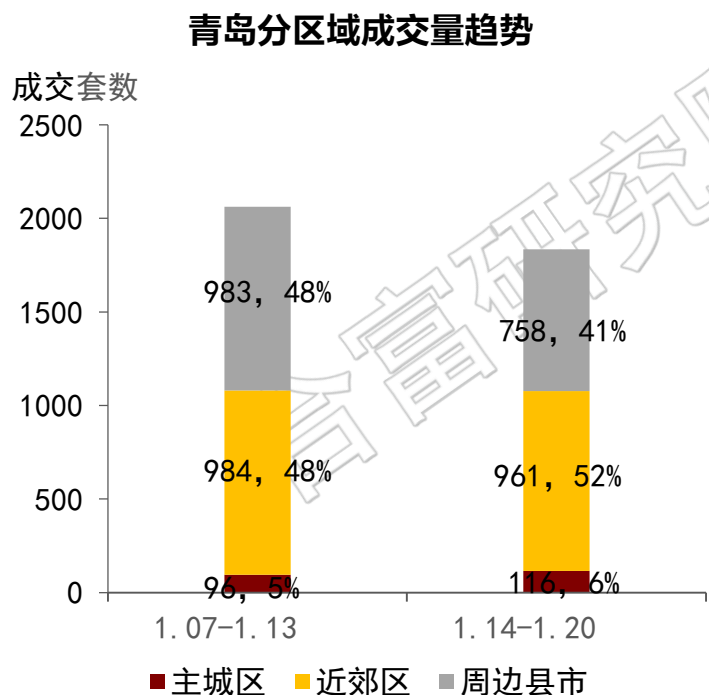


- 上周青岛商品住宅新增供应约22.5万 $m^2$ ，环比下降约64%。
- 上周青岛商品住宅成交面积约21.35万 $m^2$ ，环比下降约12%。
- 上周青岛商品住宅成交均价为21377元/ $m^2$ ，环比下降约1%。

## 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1835套，环比下降约11%。

表：上周各区域成交情况汇总



| 区域   | 成交套数      |           |       | 成交面积(m <sup>2</sup> ) |          |
|------|-----------|-----------|-------|-----------------------|----------|
|      | 1.14-1.20 | 1.07-1.13 | 环比(%) |                       |          |
| 主城区  | 市南区       | 5         | 6     | -17%                  | 993.88   |
|      | 原市北区      | 17        | 20    | -15%                  | 2037.01  |
|      | 原四方区      | 42        | 29    | 45%                   | 4908.99  |
|      | 李沧区       | 37        | 14    | 164%                  | 5399.96  |
|      | 崂山区       | 15        | 27    | -44%                  | 2043.58  |
| 近郊区  | 原黄岛区      | 596       | 515   | 16%                   | 64390.75 |
|      | 城阳区       | 157       | 167   | -5%                   | 18611.89 |
|      | 高新区       | 208       | 302   | -31%                  | 27481.34 |
| 周边县市 | 原胶南市      | 0         | 0     | 0%                    | 0        |
|      | 即墨区       | 245       | 260   | -6%                   | 28171.17 |
|      | 胶州市       | 349       | 510   | -32%                  | 41050.42 |
|      | 莱西市       | 84        | 132   | -36%                  | 9466.46  |
|      | 平度市       | 80        | 81    | -1%                   | 8922.01  |
| 汇总   | 1835      | 2063      | -11%  | 213477.46             |          |



## 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<br>(套) |
|----|--------------|------|-------------|
| 1  | 凭海临风         | 原黄岛区 | 98          |
| 2  | 万达维多利亚湾      | 原黄岛区 | 75          |
| 3  | 碧桂园蓝谷之光      | 即墨区  | 70          |
| 4  | 招商雍华府        | 高新区  | 63          |
| 5  | 胶东国际机场配套职工宿舍 | 胶州市  | 55          |
| 6  | 兴华景园         | 即墨区  | 55          |
| 7  | 亿阳金都馨城       | 胶州市  | 51          |
| 8  | 三木家天下文澜府     | 胶州市  | 36          |
| 9  | 中国铁建岸芷汀兰     | 莱西市  | 30          |
| 10 | 中海九唐         | 胶州市  | 29          |

### 销售面积TOP10

| 排名 | 项目名称         | 区域   | 销售面积<br>(万m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------|------|----------------------------|
| 1  | 凭海临风         | 原黄岛区 | 1.24                       |
| 2  | 万达维多利亚湾      | 原黄岛区 | 1.01                       |
| 3  | 碧桂园蓝谷之光      | 即墨区  | 0.92                       |
| 4  | 招商雍华府        | 高新区  | 0.82                       |
| 5  | 胶东国际机场配套职工宿舍 | 胶州市  | 0.73                       |
| 6  | 亿阳金都馨城       | 胶州市  | 0.48                       |
| 7  | 兴华景园五期       | 即墨区  | 0.46                       |
| 8  | 中海九唐         | 胶州市  | 0.38                       |
| 9  | 三木家天下文澜府     | 胶州市  | 0.35                       |
| 10 | 中国铁建岸芷汀兰     | 莱西市  | 0.32                       |

## 临沂—新增住宅商品房供应成交情况

上周临沂住宅市场共有两个项目开盘，主力户型集中在110-135m<sup>2</sup>，去化60-80%。

表：上周新加推/开盘项目一览表

| 项目名称 |                          | 润泰书香郡                 | 书香尚城                  |
|------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 基本概况 | 区域                       | 罗庄区                   | 河东区                   |
|      | 开盘日期                     | 2019-1-19             | 2019-1-20             |
| 推货情况 | 物业/楼座                    | 小高6#一单元、8#三单元、10#二单元  | 小高2#                  |
|      | 主力户型                     | 118-134m <sup>2</sup> | 107-118m <sup>2</sup> |
|      | 去化率                      | 59%                   | 78%                   |
|      | 成交均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 7000 (毛坯)             | 7500-7600 (毛坯)        |
| 优惠措施 |                          | 认筹交1万抵2万，开盘2个99折      | 认筹交2万抵3万，当天选房优惠5千     |

## 📌 市场小结

- 上周济南市土地市场无新增供应与成交；上周青岛土地市场新增供应6宗，包括5宗住宅用地和1宗商服、住宅用地，土地总面积约23.5万 $m^2$ 。上周青岛土地市场底价成交4宗土地，土地总面积约34.4万 $m^2$ ；上周济宁新增供应2宗商住用地，总面积为8.18万 $m^2$ ；上周临沂土地市场新增供应3宗商住用地，土地总面积为18万 $m^2$ 。
- 济南上周1个项目加推，住宅新增供应142套，整体去化率约为100%；上周青岛商品住宅新增供应约22.5万 $m^2$ ，环比下降约64%。成交面积约15.64万 $m^2$ ，环比下降3.53%。各地市住宅供求量价均有不同程度下滑，市场热度较低。

## 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