

山东省重点城市
SHANDONG PROVINCE KEY CITIES
房地产市场周报
REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/6/28—2021/7/4

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

一级市场：土地供应保持常态，优质地块溢价成交

- ▶ **土地供应**：上周济南市商河县供应1宗住宅用地，供地面积仅0.09万 m^2 ；青岛上周新增供应土地2宗，总土地面积5.39万 m^2 。其中20070号地块搭配3宗教育用地及1宗停车场用地出让，该地块紧邻中杰时代广场，周边已形成良好的居住氛围。
- ▶ **土地成交**：济南市济阳区上周成交1宗商务金融用地，由山东国民科技发展有限公司溢价57%竞得；上周青岛成交土地21宗，总土地面积78.06万 m^2 。成交区域集中在胶州市，胶州国资以底价9.85亿元摘得8宗地块，最高楼面价1702元/ m^2 。

二级市场：楼市分化明显，少量多推保持去化

- ▶ **核心城市指标**：济南住宅网签2504套，长清区和章丘区环比大幅上涨；青岛商品住宅总成交套数3185套，环比下降6.32%；成交均价16519元/ m^2 ，环比上涨5.17%。
- ▶ **各城市开盘加推**：上周各城市楼市整体去化率表现向好，但济南除雪山片区绿城项目外，其他项目蓄客不足均少量加推。青岛、济宁优质项目去化相对较好，大户型产品去化依旧困难。整体去化呈现出区域分化、产品分化、项目分化的特点。

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	绿城春来晓园	历城区	169	大云谷金茂府悦府	崂山区	103
2	雪山万科城	历城区	86	中铁青岛世界博览城	原胶南市	71
3	中海九樾府	历城区	75	和达萃园	城阳区	78
4	莱芜香山名郡	莱芜区	74	绿地国科健康科技小镇	城阳区	51
5	中康清照蘭庭	章丘区	70	大云谷金茂府	崂山区	36
6	融创文旅城	历城区	68	卓越青岚郡	城阳区	41
7	万科繁荣里	天桥区	61	和达智慧生态城	城阳区	31
8	中新国际城	历城区	57	龙湖昱城	胶州市	30
9	融创熹谷国际中心	高新区	52	青特悦海府	城阳区	30
10	绿城桂语朝阳	高新区	51	银丰玖玺城	崂山区	17

土地供应详情

上周济南市商河县供应1宗住宅用地，供地面积0.09万 m^2 ，体量小，项目南侧邻近三所公办学校，但西侧靠近未开发片区，总体周边基础设施较少；青岛上周新增供应土地2宗，总土地面积5.39万 m^2 。其中20070号地块搭配3宗教育用地及1宗停车场用地出让，该地块紧邻中杰时代广场，周边已形成良好的居住氛围。

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	6/29	2021-14	田园路以西、弘德街以北	商河县	住宅	906	1.60	1041
青岛	7/2	LS0802-047(2)	株洲路以北、科苑纬三路以南、高荣路以西	崂山区	商服用地	6870	3.70	9039
	6/30	20070	李园街道红旗路北侧、郑州路西侧	平度市	商住综合	47127	1.80	2591

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宗商务金融用地，由山东国民科技发展有限公司以总价4982万元拍得，溢价率57%。项目位于济北智造小镇西侧，距离济阳市中心较远，同时该地块建筑高度应符合《华东地区民用机场净空管理办法（2016年版）》要求。上周青岛成交土地21宗，总土地面积78.06万 m^2 。成交区域集中在胶州市，胶州国资以底价9.85亿元摘得8宗地块，最高楼面价1702元/ m^2 。

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	6/30	JY-01-2021-035	济阳区	澄波湖路东、同德街南	商务金融	2.60	18284	1048	57	182	山东国民科技发展有限公司
青岛	7/3	2019	胶州市	机场南八路东侧、规划路南侧	商服用地	1.50	50336	1457	0	146	山东胶东航空城投资有限公司(胶州国资)
	7/3	2020	胶州市	机场南八路东侧、机场南一路南侧	商服用地	1.50	78035	1457	0	146	
	7/3	2018	胶州市	机场南八路西侧、机场南三路南侧	商服用地	1.50	64359	1457	0	146	
	7/3	2017	胶州市	机场南八路西侧、机场南一路南侧	商服用地	1.50	75175	1457	0	146	
	7/3	2021	胶州市	机场南十路以东、机场南一路以北	商服用地	1.50	62941	1457	0	146	
	7/3	3017	胶州市	经三路以南、纬三路以东	商住综合	1.80	36462	1694	0	203	青岛盈创天一置业有限公司(胶州国资)
	7/3	3018	胶州市	经一路以南、纬二路以东	城镇住宅	1.80	28126	1702	0	204	
	7/3	3019	胶州市	经一路以南、纬三路以东	商住综合	1.80	21221	1694	0	203	
	7/2	2016	胶州市	规划路四以南、规划路六以北	商服用地	1.80	12286	598	0	72	青岛澄韵文化旅游发展有限公司
	7/2	2015	胶州市	规划路五以南、规划路四以北	商服用地	1.80	18170	598	0	72	青岛澄韵文化旅游发展有限公司

数据来源：合富大数据

土地成交详情

青岛中弘璟竞得平度市中心城区2宗地块，地块周边居住氛围浓厚，教育资源丰富，周边小高层均价8700元/m²。

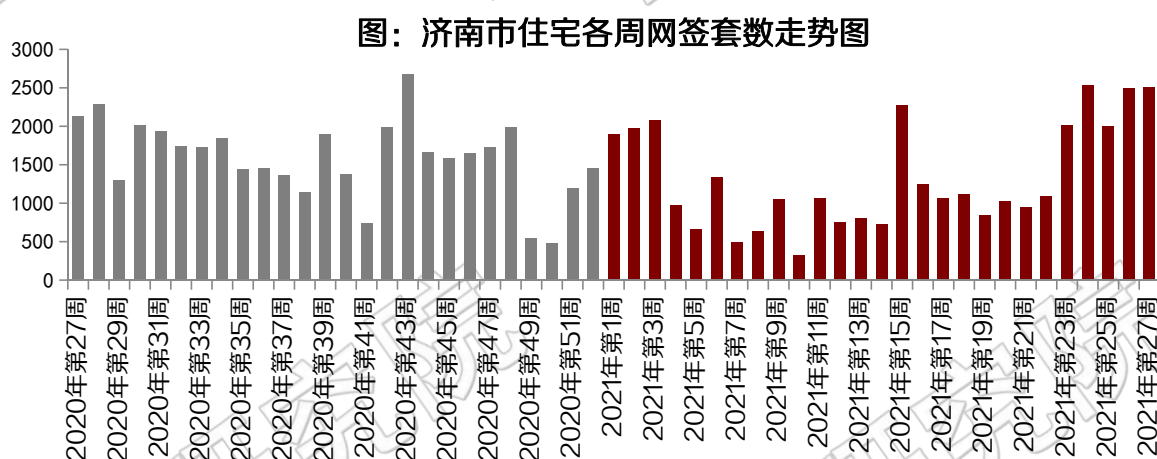
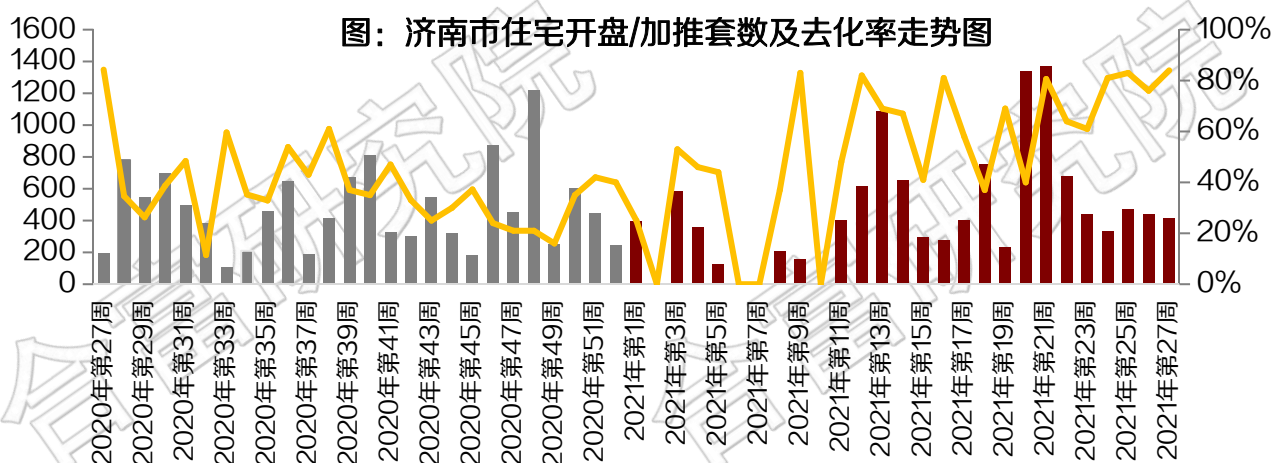
表：上周重点城市土地成交一览表

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	7/2	3013	胶州市	南三路以南、西三路以东	商服用地	2.20	34383	1164	0	171	青岛中冠鑫晟置业有限公司
	7/2	3014	胶州市	南四路以南、西四路以东	商服用地	1.80	20205	1396	0	168	青岛瀚海金岸投资发展有限公司
	7/2	3015	胶州市	南四路以南、西四路以西	商服用地	1.50	35860	1606	0	161	青岛瀚海金岸投资发展有限公司
	6/30	HD2021-3067号	黄岛区	黄岛区衡山路东、汉江路南	商服用地	20	43396	418	0	557	青岛开投隆宇文化发展有限公司
	6/29	3007	胶州市	莱州路南侧、高州路东侧	城镇住宅	2.00	20627	1991	0	265	青岛胶州新城金阜置业有限公司
	6/29	3008	胶州市	李哥庄镇南四路南侧、西九路东侧	城镇住宅	2.20	28343	1313	0	193	青岛晟宏智慧地产有限公司
	6/29	3009	胶州市	李哥庄镇西十二路东侧、南十三路南侧	城镇住宅	2.50	38637	1172	0	195	青岛德硕教育科技有限公司,青岛宝泽置业有限公司
	6/29	3010	胶州市	李哥庄镇西十二路东侧、南十三路南侧	城镇住宅	2.50	37815	1170	0	195	青岛德硕教育科技有限公司,青岛宝泽置业有限公司
	6/29	20051	平度市	平度市经济开发区登州路南侧、滨州路西侧	商住综合	2.50	45635	1473	0	245	青岛中弘璟房地产开发有限公司
	6/29	20050	平度市	平度市经济开发区广州路东侧、登州路北侧	城镇住宅	1.20	19330	2969		238	青岛中弘璟房地产开发有限公司
6/29	3006	胶州市	李门首路南侧、亳州路东侧	城镇住宅	2.80	9213	2442	0	456	青岛龙泽嘉悦置业有限公司	

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅414套，整体去化率84%；济南住宅网签2504套，网签面积31.60万 m^2 ，长清区和章丘区网签套数环比涨幅较大。

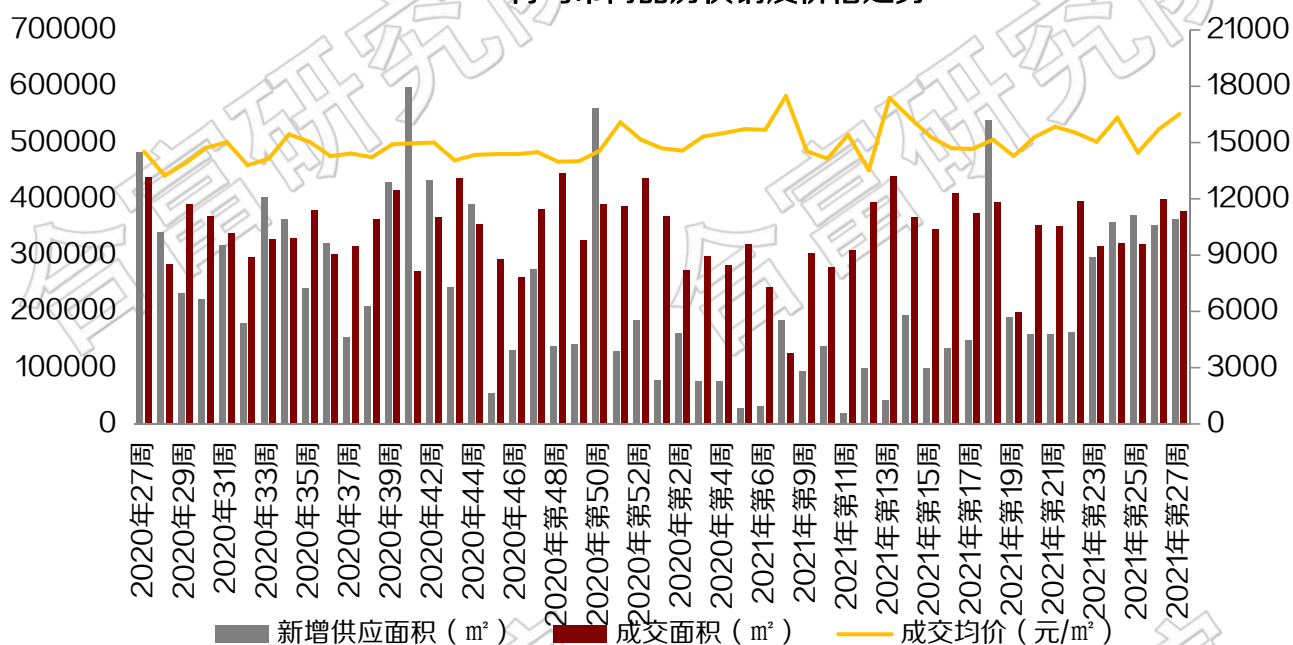


区域	成交套数			成交面积(m^2)	
	6.28-7.4	6.21-6.27	环比		
主城区	槐荫区	160	125	28%	21265
	历城区	942	1028	-8%	
	历下区	188	198	-5%	
	市中区	135	127	6%	
	天桥区	177	175	1%	
	高新区	289	235	23%	
近郊区	长清区	132	74	78%	18777
	章丘区	280	198	41%	
	济阳区	75	116	-35%	
	商河县	92	174	-47%	11582
	平阴县	34	39	-13%	4333
汇总	2504	2489	1%	316037	

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约36.37万 m^2 ；成交面积约37.73万 m^2 ，环比下滑5.36%；商品房住宅总成交套数3185套，环比下降6.32%；成交均价16519元/ m^2 ，环比上涨5.17%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		6.28-7.4	6.21-6.27	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	12	5	140%	1502
	市北区	168	232	-28%	21736
	李沧区	93	103	-10%	10860
	崂山区	131	103	27%	19686
	城阳区	581	553	5%	67712
	高新区	77	101	-24%	10013
主城片区	西海岸	733	740	-1%	88142
	即墨区	682	712	-4%	76855
	胶州市	378	429	-12%	43945
郊区	莱西市	104	194	-46%	11736
	平度市	226	228	-1%	25145
汇总		3185	3400	-6%	377338

重点城市开盘加推数据

济南上周5个项目加推，雪山片区楼市依旧火热，小户型产品热销；天桥区楼市整体表现向好，大面积户型去化依旧困难。

城市		济南				
项目名称		绿城春来晓园	碧桂园凤凰壹品	中梁云山和院	绿地新里璞园	中海学仕里
基本情况	区域	历城区	历城区	天桥区	天桥区	天桥区
	开盘日期	6/28	6/30	6/30	6/30	6/30
推货情况	开盘楼座	A-14地块1#	2#	3#	3#	5#
	主力户型	93/99/112m ²	89/116m ²	103/131m ²	122m ²	128m ²
	总推销套数	216	41	51	72	34
成交情况	当日成交套数	195	35	46	62	8
	去化率	90%	85%	90%	82%	24%
	成交均价(元/m ²)	27层 13500 (毛坯)	22层 15000 (毛坯)	18层 13200 (毛坯)	18层 14000 (毛坯)	17层 14650 (精装)
优惠措施		入会总房款减5000元，排卡99折，验资99折	验资排卡98折，验资升级98折，认筹99折，按时签约99折，	总价优惠13万	1000抵1万，4个99折	总房款优惠13.5万元

重点城市开盘加推数据

青岛市上周2个项目开盘加推，总去化达45.21%。中梁拾光映象项目凭借区位优势、交通优势，开盘当天去化76%；

济宁上周一个项目开盘，首开推货量大，去化超半数。

城市		青岛		济宁	
项目名称		中梁拾光映象	万科紫郡	太白国风	
基本概况	区域	市北区	即墨区	北湖片区	
	开盘日期	6/30	6/30	7/4	
推货情况	开盘楼座	1、2#	1、3、5、9#	1#/5#/10#/11#/18#/19#/23#	
	主力户型	103、118、126m ²	118-188m ²	132m ²	
	总推销售套数	106	197	380	
成交情况	当日成交套数	81	56	210	
	去化率	76%	28%	55%	
	成交均价(元/m ²)	28500(毛坯)	14500(毛坯)	11层13500(毛坯) 18层12000(毛坯)	
优惠措施		3万房款优惠+3万车位代金券，当日交定金再减2万，首付及时到账可再享2万优惠	97折，送车位	交1万抵3万，3天内交首付优惠30元/m ² ，首付款打9.8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