

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/7/5—2021/7/11

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：济南新旧动能转换起步区建设进入加速实施阶段

►政策资讯：《中共济南市委关于加快济南新旧动能转换起步区建设的意见》正式公布。

一级市场：济宁优质地块出让，青岛土地底价成交

►土地供应：上周济南市供应5宗用地，分别位于济阳区和平阴县，供地面积共计4.44万m²；济宁市土地市场上周供应5宗商住用地，供应总面积达28.34万m²。青岛市上周无土地供应。

►土地成交：上周青岛成交土地3宗，总土地面积20.91万m²。其中隆海集团底价竞得西海岸开城路东两幅商业地块，将建设特色文旅综合体。济南、济宁市上周无土地成交。

二级市场：下半年楼市平稳开局，济南雪山热度持续

►核心城市指标：济南住宅网签2319套，主城区除天桥区外其他各区成交套数均环比下降；青岛商品住宅总成交套数2774套，环比下降12.90%；成交均价16045元/m²，环比下降2.87%。

►各城市开盘加推：上周济青两市有少量项目开盘/加推，济南雪山万科城项目热度持续，保持高加推高去化率，其他项目减少推货量保证去化水平处于高位。

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	远洋湖印都会	天桥区	112	保利时代	市北区	221
2	融创文旅城	历城区	102	越秀城投星汇城	平度市	69
3	远洋凤栖翰林	历城区	77	中铁青岛世界博览城	原胶南市	53
4	绿城春来晓园	历城区	48	卓越锦鸿台	城阳区	48
5	力高未来城	济阳区	46	莱西滨泰上海新城	莱西市	43
6	龙湖龙誉城	历城区	41	绿地国科健康科技小镇	城阳区	38
7	绿地新里璞园	天桥区	41	融创时代中心	胶州市	37
8	红星檀宫	商河县	39	龙湖昱城	胶州市	35
9	北纬37°春风颐园	商河县	37	融创维多利亚湾	原黄岛区	30
10	中新国际城	历城区	35	融创崂山壹号院	崂山区	24

政策资讯

《中共济南市委关于加快济南新旧动能转换起步区建设的意见》正式公布

7月5日,《中共济南市委关于加快济南新旧动能转换起步区建设的意见》正式公布,济南将按照“三步走”发展目标,把起步区打造成黄河流域生态保护和高质量发展的新示范、山东新旧动能转换综合试验区的新引擎、高水平开放合作的新平台、绿色智慧宜居的新城区。

“三步走”即五年成形、十年成势、十五年成城。到2025年,起步区综合实力大幅提升,现代化新城区框架基本形成。“一纵一横两核五组团”的空间布局初步形成;能源资源利用效率大幅提高,单位GDP能源消耗降低20%;到2030年,起步区核心优势基本塑成,城市综合功能基本完善。空气质量优良天数比例比“十三五”末提高15%,率先建成全国节水典范城市引领区;到2035年,起步区现代产业体系基本形成,绿色智慧宜居新城区基本建成。优势突出、特色鲜明的现代产业体系基本形成,形成一批引领发展潮流、代表未来方向的战略性新兴产业和先进制造业集群;率先建设全国“碳中和”现代绿色智慧城区。

资讯来源:经济导报

合富研究院观点

2021年4月25日,国务院正式批复《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》,7月济南正式公布加快建设起步区意见,济南新旧动能转换起步区建设进入加速实施阶段。

在城市规划层面遵循“1+4+16+N”体系,深入实施黄河流域生态保护和高质量发展重大国家战略;在交通基础设施层面,构建多元交通体系,一方面强化对内联系,规划过黄通道13处,在建和拟建13处,强化与主城区联系,另外起步区内部交通体系亦将迎来加速改建完善,另一方面强化对外联系,加速推进高铁、轨道交通、机场等重大交通基础设施;在城市建设层面,围绕碳达峰、碳中和目标,从城市建筑、能源、产业等多方面推进;在产业落地实施方面,明确起步区产业创新引领地位,加快打造科技创新引擎,落地一批综合性国家科学中心、高能级重大创新平台载体、未来产业研究院、大科学装置等……

起步区加速建设实施将助力济南践行黄河流域生态保护与高质量发展国家战略,打造黄河流域中心城市。

土地供应详情

上周济南市供应5宗用地，分别位于济阳区和平阴县，供地面积共计4.44万 m^2 。其中济阳区供应一宗商务金融地块，宗地体量较小仅为0.09万 m^2 ，项目周边建成小区较多，属于城区较成熟地段；

济宁市土地市场上周共供应5宗商住用地，供应总面积达28.34万 m^2 。其中任城区3宗地块位于济安台片区，周边临近大运河风光景观绿化带及凤凰台公园等绿化活动空间，整体条件优越。

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	7/6	JY-01-2021-040	纬二路北、经四路西	济阳区	商务金融	974	3.00	883
	7/9	2021-003	安城东部产业新城，安柰河以东，翠东路（老220国道）以北	平阴县	其他商服	325	0.40	1875
	7/9	2021-004	孔村镇中心社区东南角	平阴县	其他商服	34460	1.30	504
	7/9	2021-005	翠屏街以北，环山路以南	平阴县	住宅	5034	1.77	1703
	7/9	2021-006	青龙路南段龙盛嘉园以东	平阴县	住宅	3649	1.05	1610
济宁	7/7	/	任城区Rja_21020地块	任城区	商住	44537	1.80	4500
	7/7	/	任城区Rja_21021地块	任城区	商住	38187	1.80	4500
	7/7	/	任城区Rja_21022C1地块	任城区	商住	66729	1.60	4800
	7/8	/	济宁高新区Glg_21024地块	高新区	商住	58819	2.30	4300
	7/8	/	济宁高新区Glg_21027地块	高新区	商住	75124	2.10	4300

数据来源：合富大数据

土地成交详情

上周青岛成交土地3宗，总土地面积20.91万 m^2 。隆海集团1.6亿元底价竞得西海岸开城路东两幅商业地块，将建设特色文旅综合体。

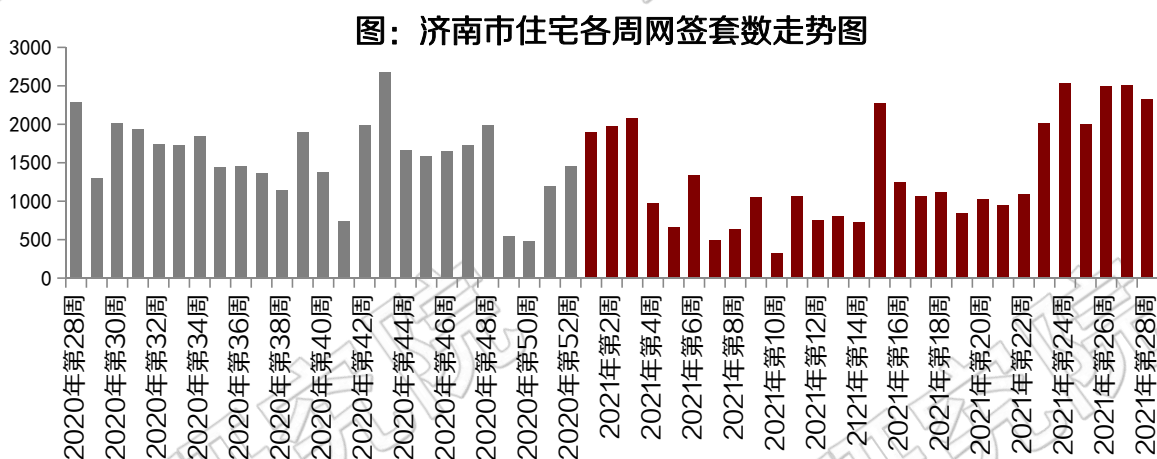
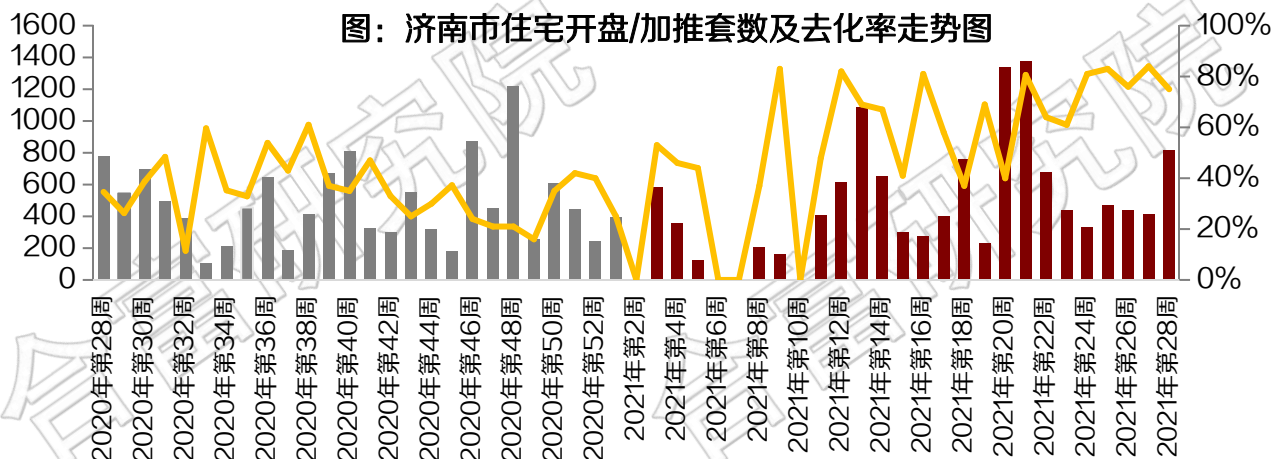
表：上周重点城市土地成交一览表

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	7/7	HD2021-3063号	原黄岛区	黄岛区开城路东、崖下村西北	商服用地	0.60	162220	1524	0	61	青岛隆海青年湖健康产业有限公司
	7/7	HD2021-3064号	原黄岛区	黄岛区开城路东、崖下村西南	商服用地	0.60	13597	1527	0	61	
	7/7	LX21-031	莱西市	姜山镇杭州路东躬仁路北地块一	商服用地	2.15	33301	510	0	73	青岛城投姜山产业新城投资有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

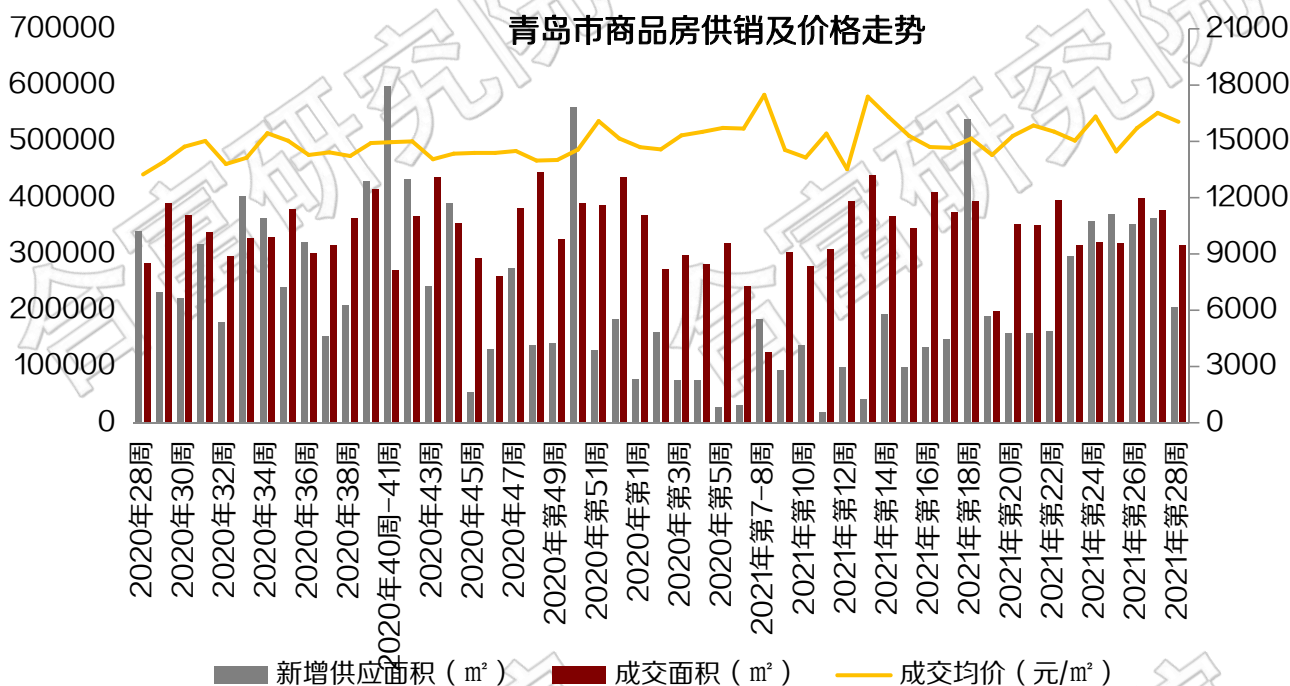
济南上周推出住宅812套，整体去化率75%；济南住宅网签2319套，网签面积29.14万 m^2 ，主城区除天桥区外其他各区成交套数均环比下降。



区域	成交套数			成交面积(m^2)	
	7.5-7.11	6.28-7.4	环比		
主城区	槐荫区	156	160	-3%	21019
	历城区	685	942	-27%	84817
	历下区	154	188	-18%	22182
	市中区	99	135	-27%	13116
	天桥区	271	177	53%	29086
	高新区	196	289	-32%	26664
近郊区	长清区	149	132	13%	18490
	章丘区	252	280	-10%	31690
远郊区	济阳区	157	75	109%	19147
	商河县	161	92	75%	20255
	平阴县	39	34	15%	4934
汇总	2319	2504	-7%	291400	

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约20.60万 m^2 ；成交面积约31.51万 m^2 ，环比下滑16.49%；商品房住宅总成交套数2774套，环比下降12.90%；成交均价16045元/ m^2 ，环比下降2.87%。



区域		7.5-7.11	6.28-7.4	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	10	12	-17%	1635
	市北区	371	168	121%	34579
	李沧区	85	93	-9%	10007
	崂山区	98	131	-25%	15557
	城阳区	403	581	-31%	44723
	高新区	161	77	109%	20126
主城片区	西海岸	546	733	-26%	66342
	即墨区	385	682	-44%	42324
	胶州市	314	378	-17%	35462
郊区	莱西市	137	104	32%	16125
	平度市	264	226	17%	28221
汇总		2774	3185	-13%	315105

重点城市开盘加推数据

济南上周3个项目加推，3个项目去化均较好；雪山片区楼市热度继续，推货量和去化套数领跑济南；

青岛市上周青特星悦项目开盘加推，去化45%。

城市		济南			青岛
项目名称		中信泰富九庐	碧桂园凤凰壹品	雪山万科城	青特星悦
基本概况	区域	历下区	历城区	历城区	原黄岛区
	开盘日期	7/9	7/10	7/10	7/7
推货情况	开盘楼座	7#	8#	A6-4#，A9-9/14#， A10-1/2/3#， A11-14/18#	2#
	主力户型	146/191m ²	125/140m ²	130/110/95/105m ²	100-115m ²
	总推销套数	72	72	668	64
成交情况	当日成交套数	40	62	510	29
	去化率	56%	86%	76%	45%
	成交均价(元/m ²)	1单元16层 2单元24层 32000-33000 (精装)	18层 17200-17500 (精装)	26层14500-15500 18层15300-16700 9层17000-17500 (精装)	15400 (毛坯)
优惠措施		入会总房款减5000元，排卡99折，验资99折	两个98折+两个99折+每平方优惠300	95折	优惠3.5个百分点；全款客户另外赠送3万车位抵用券

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