

# 山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

# 房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/7/12—2021/7/18

## 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：央行宣布全面降准，济南公积金新政8月实施

►政策资讯：央行宣布全面降准，释放万亿流动性。

济南公积金新政8月实施。

## 一级市场：青岛莱西大规模供地，济宁土地高溢价成交

►土地供应：上周青岛市供应15宗用地，供地面积共计48.18万 $m^2$ 。供应区域主要集中在莱西市，总供应土地12宗，最高楼面价2018元/ $m^2$ ；济宁市上周供应两宗商住用地，总出让面积16.21万 $m^2$ 。济南市上周无土地供应。

►土地成交：上周济宁市任城区成交一宗商住用地，由济宁本地房企尚阳置业溢价47%竞得。济南、青岛市上周无土地成交。

## 二级市场：整体市场热度回落，高性价比项目去化佳

►核心城市指标：济南住宅网签1577套，网签面积20.14万 $m^2$ ，除章丘区外其他区域成交套数均环比下降；青岛商品住宅总成交套数2689套，环比下降3.06%；成交均价15695元/ $m^2$ ，环比下降2.18%。

►各城市开盘加推：上周山东省重点城市集中开盘/加推，整体去化表现一般。济南、济宁各有一低密项目首开，高性价比助力去化超过8成，其余顺销项目去化均不理想。

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	莱芜恒大名都	莱芜区	83	融创中心	原胶南市	149
2	山水泉城	章丘区	66	青岛印象和	原黄岛区	82
3	雪山万科城	历城区	49	绿地国科健康科技小镇	城阳区	63
4	融创文旅城	历城区	48	越秀城投星汇城	平度市	49
5	远洋湖印都会	天桥区	46	荣盛锦绣学府	即墨区	41
6	银丰玖玺城	历下区	41	卓越青岚郡	城阳区	37
7	恒大悦珑台	章丘区	39	佳兆业悦峰	城阳区	31
8	金汇瀚玉城	高新区	39	昆仑樾	城阳区	29
9	中建蔚蓝之城	历城区	39	隆和大溪谷	原胶南市	26
10	中新锦绣天地	历城区	33	天一仁和之城	胶州市	23

## 政策资讯

### 央行宣布全面降准，释放万亿流动性

为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。

今年以来部分大宗商品价格持续上涨，一些小微企业面临成本上升等经营困难，中国坚持货币政策的稳定性、有效性，不搞大水漫灌，而是精准发力，加大对小微企业的支持力度。下一步，中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，坚持稳字当头，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，搞好跨周期设计，支持中小企业、绿色发展、科技创新，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。

资讯来源：中国人民银行官网

### 合富研究院观点

此次央行全面降准对楼市影响较小：首先央行降准能够释放银行业流动性，增加银行贷款资金总量，一定程度上能够缓解近期多地出现的房贷额度收紧、周期延长等问题，但在“房住不炒”“三道红线”“银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度”等房地产长效调控机制下，全面降准流入融资严重收紧的房地产领域的资金量有限，难以改善房地产行业资金面紧张局面，降准对楼市利好程度有限。

## 政策资讯

### 济南公积金新政8月实施

《济南市住房公积金提取管理办法》(以下简称提取办法)正式印发,新规自2021年8月10日起施行,由原12种提取情形改为9种,并对违规提取住房公积金行为加强监管。

现行的《济南住房公积金提取管理实施细则》有12种提取情形。其中,支付物业费提取已于2020年取消该项业务。因此,提取办法重新明确了可按规定提取个人账户内住房公积金存储余额的9种情形,包括购买、建造、翻建、大修具有自有产权的自住住房,偿还购买自住住房贷款本息,无自住住房且租赁商品房、公共租赁住房支付房租等,另取消了“享受城市居民最低生活保障并需支付房租或者物业管理费”“失业或者与单位解除劳动关系两年以上,且男性年满50周岁、女性年满45周岁的”两种提取情形。

提取办法明确,职工应当按规定向济南住房公积金中心申请提取住房公积金,该中心依法依规予以审核。提取申请人应保证申请材料的真实性、合法性、有效性,不得隐瞒真实情况或提供虚假材料。提取申请人采取伪造证明材料、虚构住房消费行为等手段违规提取的,由济南住房公积金中心责令限期全额退回,并于一定期限内限制其住房公积金提取和贷款。机关、事业单位及国有企业缴存职工违规提取住房公积金,情节严重的,通报所在单位。对违规提取住房公积金的中介机构和其他组织,济南住房公积金中心会同公安等部门依法查处,对涉嫌伪造及使用虚假的购房合同、发票、不动产权证书、结婚证等证明材料的组织和个人,及时向相关部门移交问题线索,依法严肃处理。

资讯来源: 齐鲁壹点

### 合富研究院观点

济南公积金新政取消了支付物业管理费及相关生活保障提取,回归住房保障属性。通过优化业务、严打骗贷对公积金贷款业务进行完善,支持多措并举的住房制度,全面落实“房住不炒”的基本定位。相较其他城市扩大公积金使用范围的尝试和探索,比如成都、银川等地提出加装电梯可以提取公积金政策,济南更注重商品房和租赁住房领域,托底基本住房需求。

## 土地供应详情

上周青岛市供应15宗用地，供地面积共计48.18万 $m^2$ 。供应区域主要集中在莱西市，总供应土地12宗，最高楼面价2018元/ $m^2$ 。其中034号、036号搭配教育用地出让，须由同一竞买人同时竞买。

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/ $m^2$ )
青岛	7/17	—LX21-034	北京路北珠海路西地块	莱西市	城镇住宅	68827	1.80	1514
	7/17	LX21-036	青岛路东重庆中路南地块	莱西市	商住综合	5592	3.42	1408
	7/17	LX21-038	苏州路东星河庄村北地块—B区	莱西市	商住综合	22711	1.41	2018
	7/17	JS0102-18LX21-039	姜山镇龙江路北杭州路东	莱西市	城镇住宅	36129	1.60	177
	7/17	JS0102-19LX21-040	姜山镇龙江路北杭州路东	莱西市	城镇住宅	21448	1.60	177
	7/17	JS0101-36LX21-041	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	49092	2.00	160
	7/17	JS0101-37LX21-042	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	28403	2.00	160
	7/17	JS0101-39LX21-043	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	52728	1.60	187
	7/17	JS0101-40LX21-046	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	37652	1.60	187
	7/17	JS0101-44LX21-048	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	34106	1.80	166
	7/17	JS0101-41LX21-047	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	40296	1.70	174
	7/17	JS0101-45LX21-049	姜山镇龙江路北杭州路西	莱西市	城镇住宅	40745	2.00	160
	7/15	JY21-28	即墨经济开发区宁东路以北、长广路以西	即墨区	商服用地	10284	2.50	1243
	7/15	JY21-25	青岛蓝谷滨海公路以东、海岸线以西、港中旅海泉湾度假区以北	即墨区	商服用地	7924	1.30	3302
	7/15	20074	平度市凤台街道吉州路东侧、经二路南侧	平度市	商住综合	25872	2.20	1812

数据来源：合富大数据

## 土地供应详情

济宁市上周供应两宗商住用地，总出让面积16.21万 $m^2$ 。两地块位于济宁蓼河新区，区位条件良好、交通便利、配套设施较完善。周边在售项目较多，当前售价8500-9500元/ $m^2$ 。

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/ $m^2$ )
济宁	7/12	/	济宁高新区Gkj_21005片区地块一	高新区	商住	70207	2.10	3570
	7/12	/	济宁高新区Glg_21025地块	高新区	商住	91937	2.10	4300

数据来源：合富大数据

## 土地成交详情

济宁市任城区上周成交一宗商住用地，由济宁本地房企尚阳置业溢价47%竞得，成交楼面价高达6760元/m<sup>2</sup>。该地块地处金宇路商圈，周边商业、教育等配套资源丰富，周边住宅小区在售均价约10000元/m<sup>2</sup>。

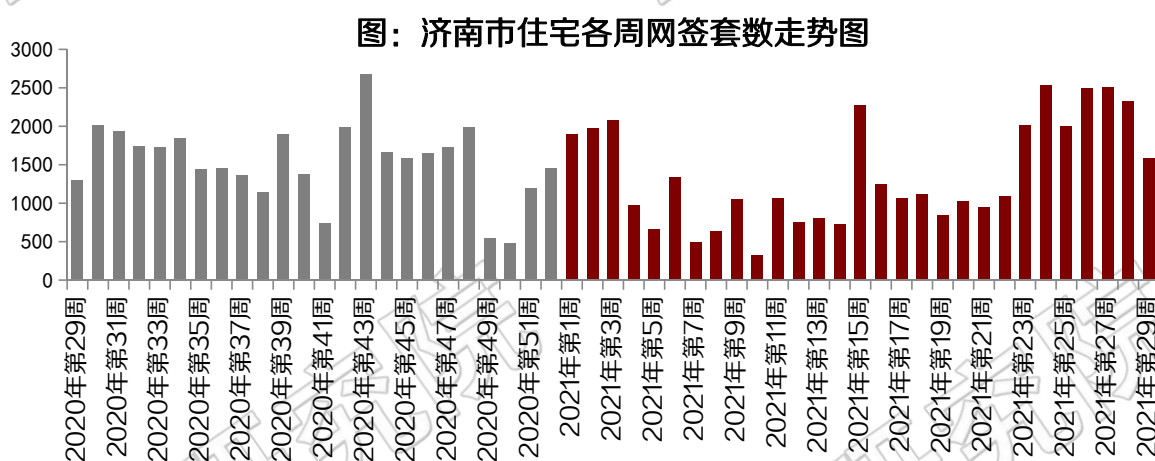
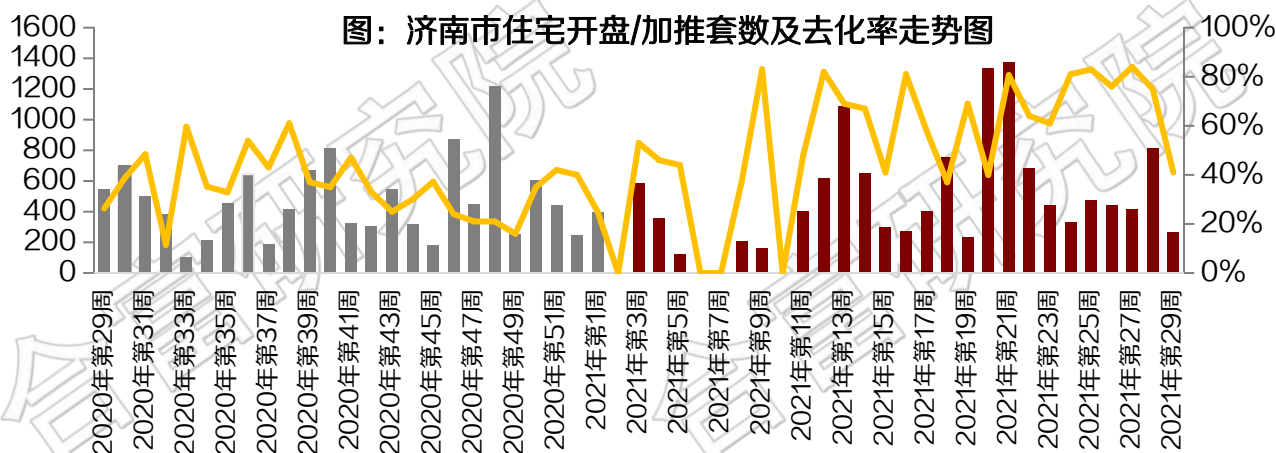
表：上周重点城市土地成交一览表

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 <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
济宁	7/14	/	任城区	任城区金宇路以南、环城西路以东	商住	2.30	41379	6760	47%	1037	济宁尚阳置业有限公司

数据来源：合富大数据

## 济南市场数据

济南上周推出住宅264套，整体去化率41%；济南住宅网签1577套，网签面积20.14万 $m^2$ ，除章丘区外其他区域成交套数均环比下降。



区域	成交套数			成交面积( $m^2$ )	
	7.12-7.18	7.5-7.11	环比		
主城区	槐荫区	101	156	-35%	13626
	历城区	462	685	-33%	58711
	历下区	122	154	-21%	17968
	市中区	79	99	-20%	10511
	天桥区	142	271	-48%	15587
	高新区	134	196	-32%	18877
近郊区	长清区	80	149	-46%	10239
	章丘区	281	252	12%	34493
远郊区	济阳区	70	157	-55%	8641
	商河县	78	161	-52%	9603
	平阴县	28	39	-28%	3151
汇总	1577	2319	-32%	201407	

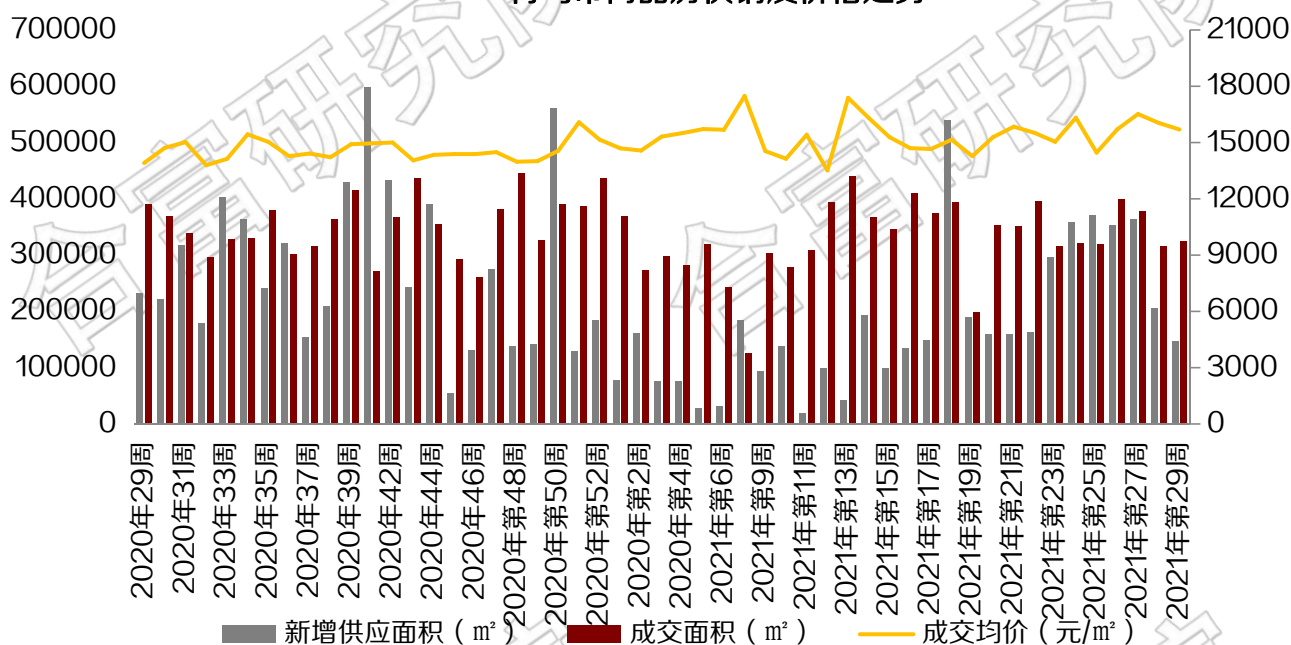
数据来源：台富大数据



## 青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约14.63万 $m^2$ ；成交面积约32.42万 $m^2$ ，环比上涨2.88%；商品房住宅总成交套数2689套，环比下降3.06%；成交均价15695元/ $m^2$ ，环比下降2.18%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		7.12-7.18	7.5-7.11	环比 (%)	成交面积( $m^2$ )
主城区	市南区	20	10	100%	2523
	市北区	103	371	-72%	11129
	李沧区	80	85	-6%	8711
	崂山区	102	98	4%	15945
	城阳区	466	403	16%	53962
	高新区	38	161	-76%	5153
主城片区	西海岸	746	546	37%	97893
	即墨区	503	385	31%	56872
	胶州市	284	314	-10%	33080
郊区	莱西市	126	137	-8%	14689
	平度市	221	264	-16%	24220
汇总		2689	2774	-3%	324182

## 重点城市开盘加推数据

济南上周1个项目首开，4个项目加推；首开项目推出少量房源，由于位置较好且开盘价格低于市场预期，当天成交表现较好；其余项目去化表现均一般。

城市		济南				
项目名称		中粮祥云	融汇城	金伟柏悦府 (首开)	融创东山府	新鸥鹏教育城
基本概况	区域	历城区	市中区	高新区	历城区	历城区
	开盘日期	7/17	7/17	7/17	7/15	7/17
推货情况	开盘楼座	A2-2#	12#2单元	8#	B1地块B5#	A3-7#
	主力户型	100/110m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>	151/162m <sup>2</sup>	165/287m <sup>2</sup>	108/119m <sup>2</sup>
	总推销售套数	72	72	22	54	44
成交情况	当日成交套数	25	43	18	5	17
	去化率	35%	60%	82%	9%	39%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14700 (毛坯)	11000 (毛坯)	25000 (毛坯)	洋房18500 叠拼600-800万/套, 合院1300万/套	10200(毛坯)
优惠措施		认购优惠995折	认筹2万抵2.8万	认筹98折, 认购98折	贷款99折, 一次性98折, 按时签约99折	按揭99折, 一次性98折, 按时签约99折

## 重点城市开盘加推数据

青岛市上周4个项目开盘加推，整体去化45%。其中青岛碧水明珠项目多为暗卫设计的小户型产品，开盘当天去化效果较差；

济宁上周一个项目开盘，首开即热销，整体去化率达88%。项目定位改善，主打低密小高层产品，凭借良好的区位优势及高端教育资源，得到市场高净值客群认可。

城市		青岛				济宁
项目名称		中梁首府	卓越中寰	青岛碧水明珠	首创禧悦学府	博观江悦
基本概况	区域	李沧区	城阳区	原黄岛区	即墨区	太白湖新区
	开盘日期	7/16	7/16	7/17	7/17	7/18
推货情况	开盘楼座	4#	3#	3、8#	3、5#	1-3#/15-17#/19#
	主力户型	89、108m <sup>2</sup>	89-108m <sup>2</sup>	88-92m <sup>2</sup> 100-115m <sup>2</sup>	89-109m <sup>2</sup>	142m <sup>2</sup>
	总推销售套数	59	72	156	134	318
成交情况	当日成交套数	44	58	29	58	281
	去化率	75%	80%	19%	43%	88%
	成交均价（元/m <sup>2</sup> ）	24000（精装）	10000（毛坯）	12600（毛坯）	10800（毛坯）	9-11层13800
优惠措施		综合优惠96折	开盘优惠9折	综合优惠97折	98折	青特会员总房款优惠2万元，认筹房款优惠3万元，开盘选房享总房款1%优惠，认筹5日内签约享总房款1%优惠

## 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](mailto:xulili01@hopechina.com)

 合富研究院