

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/7/19—2021/7/25

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：八部门联合监管，规范房地产市场秩序

►政策资讯：八部委联合发文整治规范房地产市场秩序。

一级市场：青岛远郊少量供求，济南市场暂无动作

►土地供应：上周青岛市供应2宗用地，供地面积共计3.91万 m^2 ，分别位于胶州市和平度市。其中042号地块需配建租赁型人才住房和社区养老服务设施用房等条件。济南市上周无土地供应。

►土地成交：上周青岛市底价成交两宗土地，其中青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司摘得崂山区一宗商服用地。济南市上周无土地成交。

二级市场：热点区域供求两旺，优质项目价格坚挺

►核心城市指标：济南住宅网签1966套，网签面积24.96万 m^2 ；青岛商品住宅总成交套数2434套，环比下降9.48%；成交均价15859元/ m^2 ，环比上涨1.04%。

►各城市开盘加推：济青上周多个项目集中开盘/加推，传统热点区域项目去化热度不减。其中济南4个热点项目多次加推后去化仍超5成以上，青岛一个项目开盘、一个项目加推，当天去化率均接近100%。客户对价格十分敏感，高性价比的优质项目受市场欢迎。

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	雪山万科城	历城区	263	青岛印象和	原黄岛区	162
2	中海九樾府	历城区	62	佳源海玥府	原胶南市	56
3	力高未来城	济阳区	52	融创时代中心	胶州市	79
4	山水泉城	章丘区	50	融创中心	原胶南市	31
5	融创文旅城	历城区	48	和达智慧生态城	城阳区	44
6	莱芜恒大名都	莱芜区	46	大云谷金茂府悦府	市北区	30
7	鲁能领秀城	市中区	39	万福祥苑	莱西市	29
8	中新国际城	历城区	38	中铁青岛世界博览城	原胶南市	31
9	中建锦绣首府	槐荫区	32	华润国际海洋智区	原胶南市	27
10	三箭瑞景苑	天桥区	27	保利源城领秀海	原胶南市	22

政策资讯

八部委联合发文整治规范房地产市场秩序

7月23日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办联合印发了《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。

《通知》明确整治工作原则，一是坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。二是坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，让人民群众看到实实在在的成效。三是坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。四是坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

《通知》要求，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。对本行政区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质资格证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

主要目标：力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。

资讯来源：住房和城乡建设部官网

合富研究院观点

此次出台政策表明我国对于楼市政策管控更加精细化、全面化，改变以往仅针对房地产某一业务领域调控，调控范围从房地产开发端扩展至租赁、中介、物业服务等全行业领域，针对范围及主体更加全面广泛。

此外《通知》明确强调三年内要出明显管控成效的时效性要求，八部门联合监管提升整治力度，进一步凸显国家对于“稳地价、稳房价、稳预期”的决心。

土地供应详情

上周青岛市供应2宗土地，供地面积共计3.91万 m^2 。供应区域为胶州市和平度市，最高楼面价1947元/ m^2 。其中20042号地块需配建租赁型人才住房和社区养老服务设施用房等条件。

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	7/20	2005	里岔镇牧城大道北侧，里十路西侧	胶州市	商服用地	21311	1.50	744
	7/23	20042	凤台街道规划新台路西侧、朝阳路北侧	平度市	商住综合	17793	2.20	1947

数据来源：合富大数据

土地成交详情

青岛市上周成交两宗土地，均为底价成交，其中青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司以底价摘得崂山区一宗商服用地，楼面地价高达9039元/m²；该地块距离地铁M2号线较近，且周边产业园项目聚集。

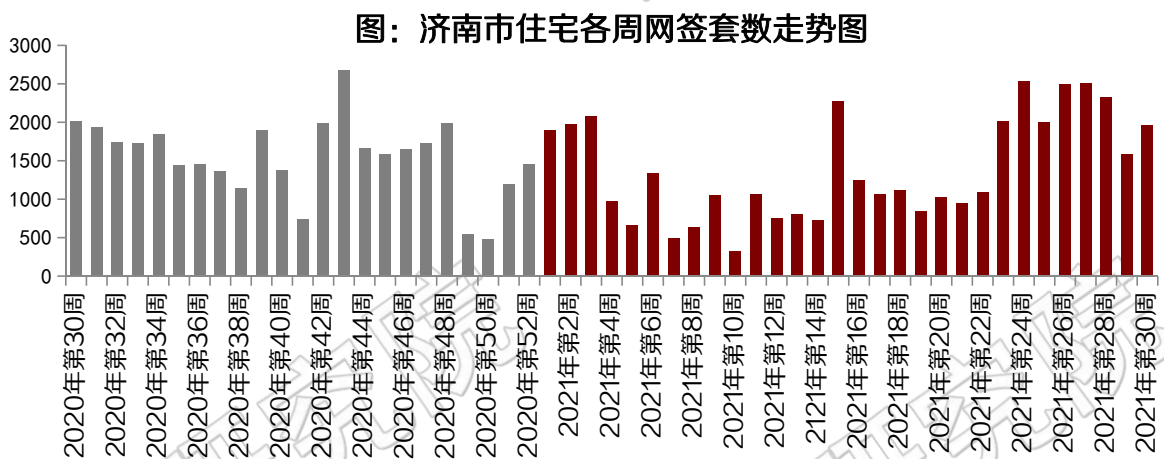
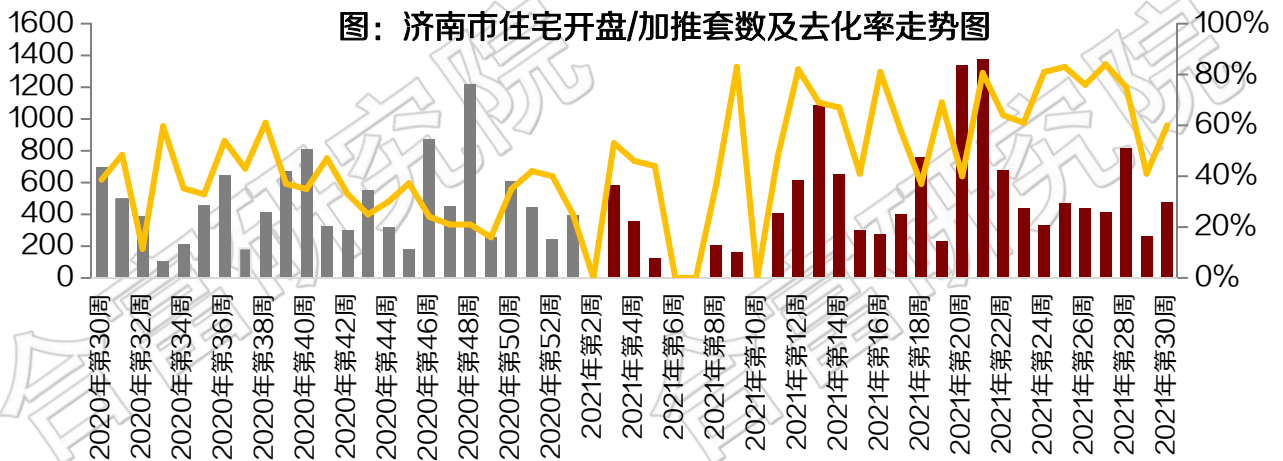
表：上周重点城市土地成交一览表

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	7/20	20070	平度市	李园街道红旗路北侧、郑州路西侧地块	商住	1.80	47127	2591	0	310	青岛中杰置业集团有限公司
	7/22	LS0802-047(2)	崂山区	崂山区株洲路以北、科苑纬三路以南、高荣路以西	商服	3.70	6870	9039	0	2472	青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅476套，整体去化率60%；济南住宅网签1966套，网签面积24.96万 m^2 ，网签套数环比上升。

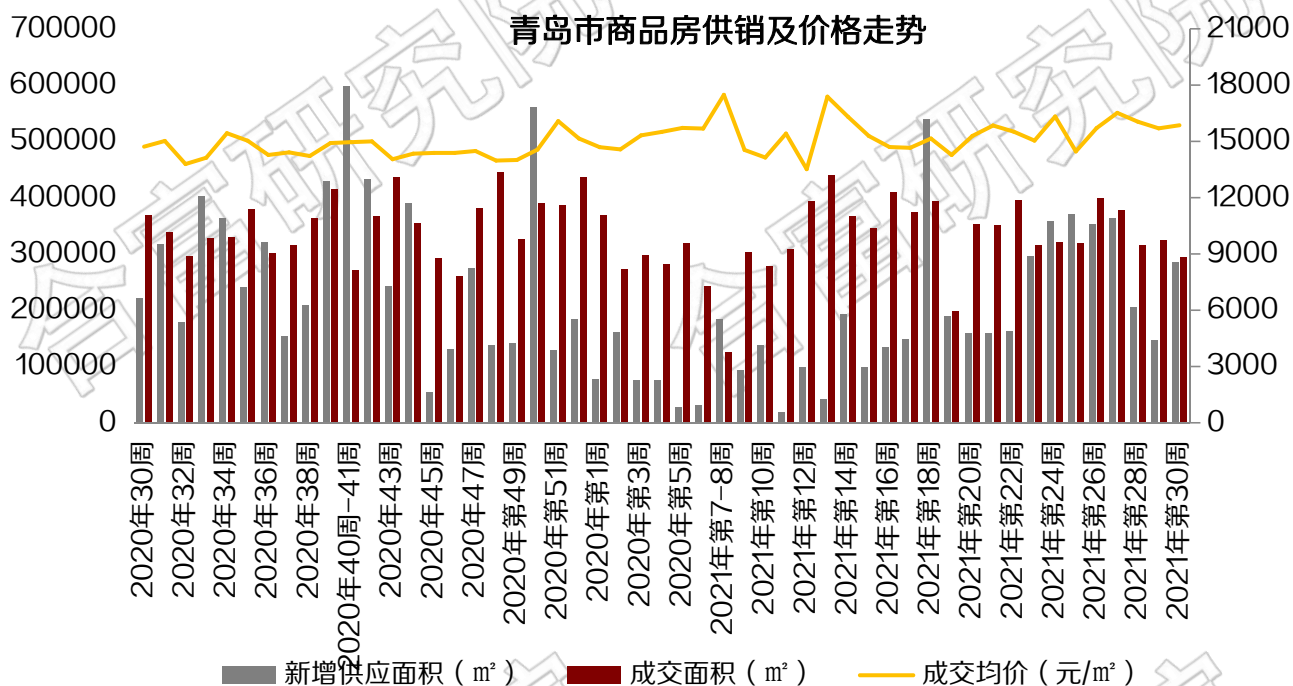


区域	成交套数			成交面积(m^2)	
	7.19-7.25	7.12-7.18	环比		
主城区	槐荫区	127	101	25.74%	17313
	历城区	702	462	51.95%	86630
	历下区	114	122	-6.56%	17149
	市中区	124	79	56.96%	17518
	天桥区	144	142	1.41%	16704
	高新区	150	134	11.94%	20040
近郊区	长清区	90	80	12.50%	11655
	章丘区	272	281	-3.20%	33064
	济阳区	141	70	101.43%	16796
	商河县	72	78	-7.69%	8868
	平阴县	30	28	7.14%	3820
汇总	1966	1577	24.67%	249557	

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28.52万 m^2 ；成交面积约29.32万 m^2 ，环比下降9.65%；商品房住宅总成交套数2434套，环比下降9.48%；成交均价15859元/ m^2 ，环比上涨1.04%。



区域		7.19-7.25	7.12-7.18	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	20	20	0%	2650
	市北区	108	103	5%	12389
	李沧区	77	80	-4%	9766
	崂山区	85	102	-17%	13870
	城阳区	336	466	-28%	37756
	高新区	46	38	21%	6226
主城片区	黄岛区	757	746	1%	94477
	即墨区	345	503	-31%	39719
	胶州市	347	284	22%	39812
郊区	莱西市	155	126	23%	18230
	平度市	158	221	-29%	18302
汇总		2434	2689	-9%	293198

重点城市开盘加推数据

济南上周6个项目加推，其中4个热点项目去化超5成以上；碧桂园凤凰壹品、龙湖天曜、仁恒奥体公园世纪等项目上半年已多次加推，去化率均保持高位。

城市		济南					
项目名称		天鸿 万象东方	中梁 云山和院	碧桂园 凤凰壹品	济高珑悦府	龙湖天曜	仁恒奥体 公园世纪
基本概况	区域	历城区	天桥区	历城区	高新区	历城区	高新区
	开盘日期	7/21	7/23	7/24	7/24	7/23	7/24
推货情况	开盘楼座	2#	4#	10#	6#	11#	12#/7#
	主力户型	102/103m ²	103/120/ 131m ²	125m ²	190m ²	117m ²	128/148/ 168m ²
	总推销套数	100	68	72	40	136	60
成交情况	当日成交套数	75	15	50	12	80	57
	去化率	75%	22%	69%	30%	59%	95%
	成交均价 (元/m ²)	27层 14200 (毛坯)	17层 13650 (简装)	17200 (精装)	10层 30000- 32000 (精装)	17/18层 16300- 17600 (毛坯)	11层 128m ² 27000 148m ² 28000 168m ² 29000
优惠措施		/	总房款优惠 15万	两个98折， 两个99折， 每平减300 元	/	三个99折	总价97折优惠

重点城市开盘加推数据

青岛市上周2个项目开盘加推，整体去化99.5%。其中龙湖春江天越首开去化较好，项目定位为城心低密社区，主打洋房小高层产品，凭借在城阳区主城良好的地段和完善的配套赢得客户认可。

城市		青岛	
项目名称		融创影都学府	龙湖春江天越
基本概况	区域	原胶南市	城阳区
	开盘日期	7/24	7/24
推货情况	开盘楼座	1、8#	3、5、8#
	主力户型	130、136m ²	100-143m ²
	总推销套数	64	75
成交情况	当日成交套数	64	74
	去化率	100%	99%
	成交均价 (元/m ²)	18350 (毛坯)	18500 (毛坯)
优惠措施		减三万98折贷款，减3万97折全款	认筹优惠99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