

# 山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

# 房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2021/12/20—2021/12/26

## 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：青岛周边集中土拍，全部为底价成交

- ▶ **土地供应**：上周青岛胶州市供应一宗商服用地，土地面积3.90万㎡；济南、济宁无土地供应。
- ▶ **土地成交**：上周济南市底价成交3宗土地，分别位于章丘区、商河县。土地总面积17.54万㎡，成交总价2.87亿元。上周青岛底价成交29宗土地，包括24宗商服用地、4宗住宅用地和1宗商住综合用地；土地面积65.21万㎡，成交总价25.46亿元，成交区域以即墨区和胶州市为主。济宁无土地成交。

### 二级市场：楼市年终冲刺，成交持续低迷

- ▶ **核心城市指标**：济南住宅共网签1012套，环比下降40%，网签面积12.80万㎡；上周青岛商品住宅总成交套数2090套，环比上升7%；成交均价15084元/㎡，环比上升1%。
- ▶ **各城市开盘加推**：年前济南市场继续加大供应，上周9个项目加推，但因刚需客户观望情绪浓厚，总体去化情况低迷。上周青岛一个项目首开、济宁首开2个项目，因位置差异去化各异。整体市场去化表现不理想，性价比高、产品优质的项目具有价格和品质优势，成交套数相对较高。

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	143	众安未来里	原胶南市	81
2	济南融创文旅城	历城区	63	嶺海香澜郡	即墨区	74
3	绿地新里城	市中区	56	天泰公园壹号	莱西市	40
4	龙湖天曜	历城区	48	中欧国际城滨江悦	高新区	37
5	荣盛华府	历城区	28	绿地国科健康科技小镇	城阳区	34
6	融创未来壹号	历城区	23	顺城万科海潮云起	城阳区	29
7	华润置地公元九里	市中区	21	中南智在云辰	原胶南市	26
8	绿城春来晓园	历城区	21	龙湖昱城	胶州市	24
9	中海九樾府	历城区	21	莱西天泰城	莱西市	24
10	莱芜碧桂园天玺	莱芜区	20	奥润千熙之城	莱西市	24

## 土地供应详情

上周青岛胶州市供应一宗商服用地，土地面积3.90万㎡。

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(㎡)	容积率	起拍楼板价(元/㎡)
青岛	12/22	2025	胶京街道办事处规划一号路南侧、规划四号路东侧	胶州市	商服用地	38999	2.10	1542

数据来源：合富大数据

合富研究院

合富研究院

## 土地成交详情

上周济南市底价成交3宗土地，分别位于章丘区、商河县。土地成交面积17.54万 $m^2$ ，成交总价2.87亿元。

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	12/20	2021-49	章丘区	白云湖街道苏家码头杨家庄北村	商务金融	1.50	95587	600	0	60	山东长鹿白云湖旅游发展有限公司
	12/20	2021-50	章丘区	汇泉路以北百脉泉南门以西	商务金融	1.10	25381	2564	0	188	济南市章丘明水古城旅游发展有限公司
	12/23	2021-26	商河县	商中路以西青年路以北	住宅	1.80	54450	1322	0	159	商河城镇开发置业有限公司

数据来源：合富大数据

## 土地成交详情

上周青岛底价成交29宗土地，其中商服用地24宗，城镇住宅用地4宗，商住综合用地1宗；土地面积65.21万㎡，成交总价25.46亿元，成交区域以即墨区和胶州市为主。

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(㎡)	楼面地价(元/㎡)	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
青岛	12/20	JY21-49	即墨区	灵山街道泊子村以南、规划路以西A地块	商服用地	2.00	200	729	0	97	青岛政国农业科技有限公司
	12/20	JY21-50		灵山街道泊子村以南、规划路以西B地块		2.50	645	697	0	116	青岛东玥湖商贸有限公司
	12/20	JY21-51		灵山街道泊子村以南、规划路以西D地块		2.00	194	755	0	101	青岛东玥湖铭农业科技有限公司
	12/20	JY21-52		灵山街道泊子村以南、规划路以西E地块		2.00	433	736	0	98	青岛雪儿文化科技发展有限公司
	12/20	JY21-53		青岛蓝谷天云山三路以南、滨海公路以东、天云山二路以北、越海路以西		2.40	51506	1652	0	264	青岛蓝谷海创投资有限公司
	12/20	JY21-55		青岛蓝谷温泉一路以北、泉海路以西、大田路以南、规划路以东LG0401-54-A地块		1.00	91972	1953	0	130	青岛海元睿拓置业有限公司
	12/20	JY21-54		青岛蓝谷温泉一路以北、泉海路以西、大田路以南、规划路以东LG0401-57-A地块		1.00	39995	1952	0	130	青岛海元睿拓置业有限公司
	12/23	JY21-68		蓝村街道南泉梅园路以东、鳌东路以南、三城路以西、政和路以北		1.20	15405	1046	0	84	青岛陆港国际开发建设有限公司
	12/23	JY21-67		蓝村街道南泉兰园路以东、政和路以南、三城路以西		2.00	10799	1357	0	181	青岛陆港国际开发建设有限公司

数据来源：合富大数据



## 土地成交详情

即墨温泉板块的4宗商服用地被即墨国际商贸城开发投资有限公司以2.33亿元摘得，地块所在区域环境资源较好，平均成交楼板价2452元/㎡。

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(㎡)	楼面地价(元/㎡)	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
青岛	12/23	JY21-60	即墨区	青岛蓝谷大田路以南，麒麟东路以东、温泉一路以北、规划路以西LG0403-43地块	商服用地	1.20	19856	2181	0	175	即墨国际商贸城开发投资有限公司
	12/23	JY21-61		青岛蓝谷大田路以南，麒麟东路以东、温泉一路以北、规划路以西LG0403-46-A地块		1.00	31944	2630	0	175	即墨国际商贸城开发投资有限公司
	12/23	JY21-62		青岛蓝谷大田路以南，麒麟东路以东、温泉一路以北、规划路以西LG0403-47地块		1.20	20516	2349	0	188	即墨国际商贸城开发投资有限公司
	12/23	JY21-63		青岛蓝谷大田路以南，麒麟东路以东、温泉一路以北、规划路以西LG0403-50-A地块		1.00	14957	2649	0	176	即墨国际商贸城开发投资有限公司
	12/23	JY21-64		青岛蓝谷泉海路以南，天泰路以东、何家庄村以北规划路以西LG0403-40-A		1.20	29299	2250	0	180	青岛海元启盛置业有限公司
	12/22	HD2021-3217	黄岛区	黄岛区刘公岛路南、崇明岛东路东	商服用地	2.00	8118	2092	0	279	青岛开投博盛企业咨询服务有限公司
	12/22	HD2021-3216		黄岛区刘公岛路南、崇明岛东路东		2.00	4372	2101	0	280	青岛开投博盛企业咨询服务有限公司
	12/26	LS0401-63	崂山区	崂山路以南、南姜二路以北	商服用地	1.30	28657	7809	0	677	上海环湾实业发展有限公司
	12/26	LS0401-71		崂山路以南、南姜二路以北		1.20	23616	8059	0	645	上海环湾实业发展有限公司
	12/26	LS0401-73		南姜二路以南、南姜一路以北		1.00	20117	8652	0	577	上海复地锦忻实业发展有限公司

数据来源：合富大数据

## 土地成交详情

胶州市共成交10宗土地，土地面积23.95万 $\text{m}^2$ ；其中被青岛城航恒隆投资有限公司摘得的3宗商服用地3026号、3027号和3028号需分别缴纳耕地开垦费13.38万元、40.20万元和12.74万元。

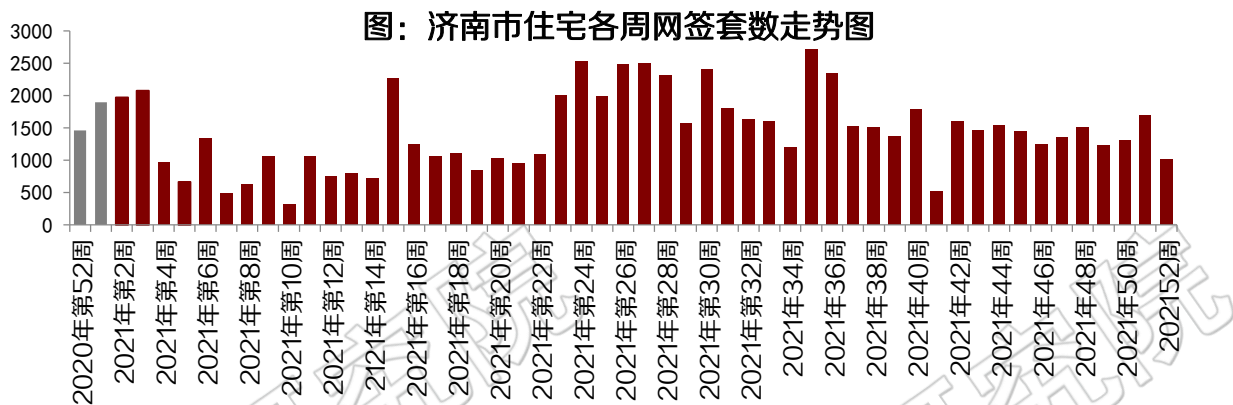
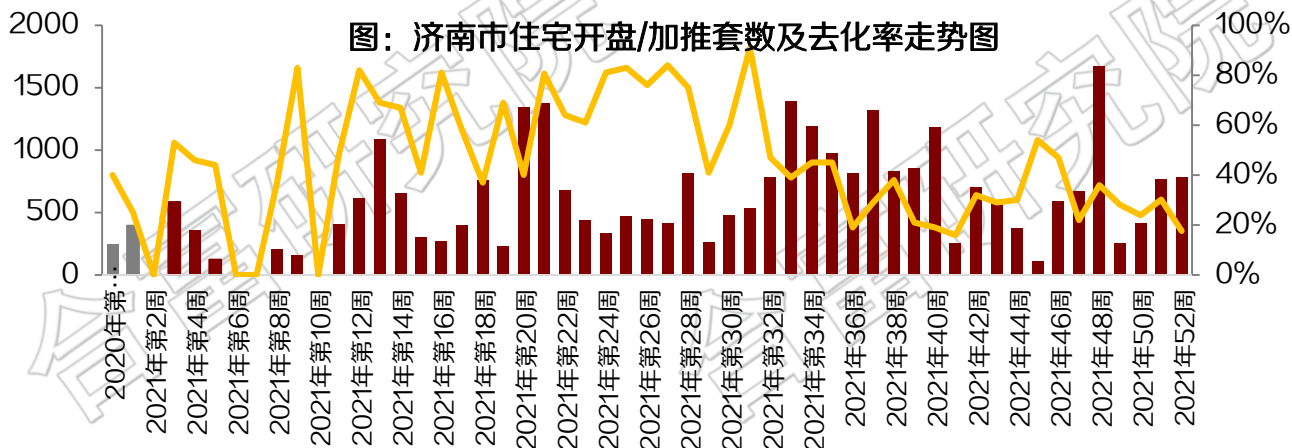
表：上周重点城市土地成交一览表

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( $\text{m}^2$ )	楼面地价(元/ $\text{m}^2$ )	溢价率(%)	成交单价(万元/亩)	竞得人
青岛	12/22	3026	胶州市	胶东街道办事处府西路西侧、川一路南侧	商服用地	2.50	2549	1432	0	239	青岛城航恒隆投资有限公司
	12/22	3027		胶东街道办事处府西路西侧、川一路南侧		2.50	85128	1445	0	241	青岛城航恒隆投资有限公司
	12/22	3028		胶东街道办事处府西路西侧、川一路南侧		2.50	2500	1432	0	239	青岛城航恒隆投资有限公司
	12/23	2022		淮河路南侧、为民街路西侧	2.70	25385	696	0	172	青岛胶州湾发展集团有限公司	
	12/23	2023		钱塘江路南侧、创新大道西侧	4.20	16211	1222	0	342	青岛上合智慧园区运营管理有限公司	
	12/24	3031		泸州路南侧、市场路东侧	商住综合	2.00	23163	2346	0	313	青岛金胶州资产经营有限公司
	12/23	3030		槐荫路北侧、近溪路东侧	城镇住宅	2.20	34514	2188	0	321	青岛晟显国有资本运营有限公司
	12/23	3029		槐荫路北侧、近溪路西侧		1.90	17854	2417	0	306	青岛市胶州新城建设发展有限公司
	12/24	3032		晋州路南侧、市场路东侧		1.90	7671	2355	0	298	青岛金胶州资产经营有限公司
	12/24	3033		扬州路北侧、通州路东侧		1.90	24528	2350	0	298	青岛金胶州资产经营有限公司

数据来源：合富大数据

## 济南市场数据

济南上周推出住宅785套房源，整体去化率18%；济南住宅共网签1012套，环比下降40%，网签面积12.80万 $m^2$ 。



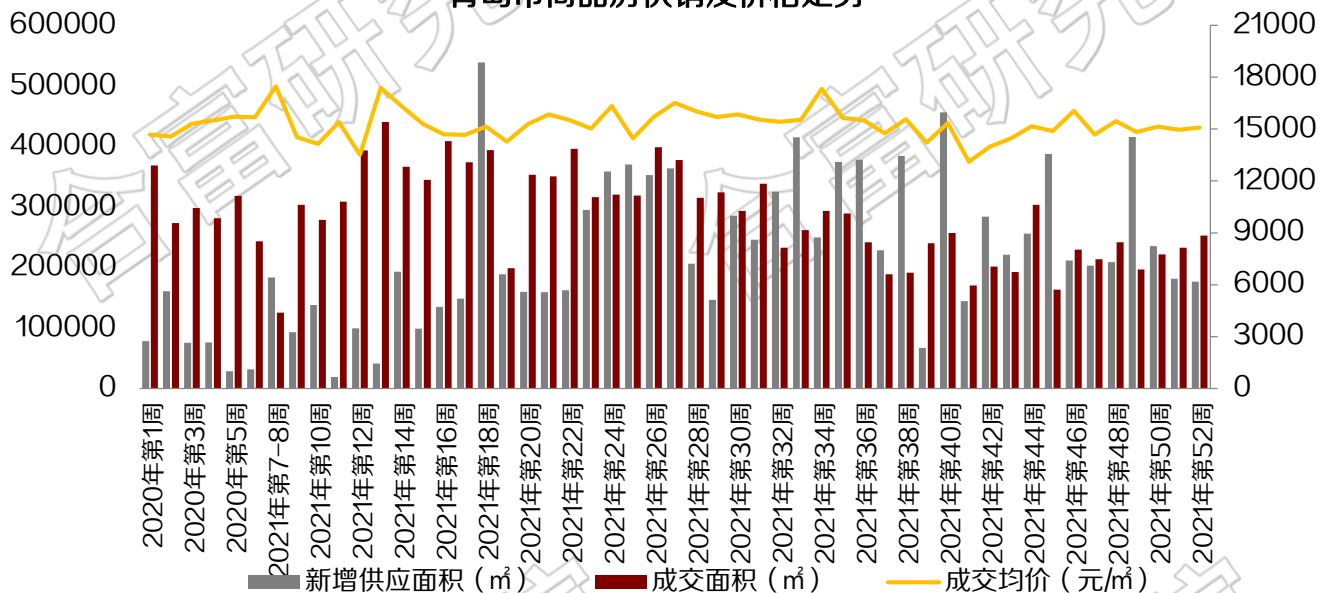
区域	成交套数			成交面积( $m^2$ )	
	12.20-12.26	12.13-12.19	环比		
主城区	市中区	109	126	-13%	14065
	历下区	68	99	-31%	10117
	历城区	269	620	-57%	29174
	天桥区	88	58	52%	9719
	槐荫区	26	101	-74%	3297
	高新区	325	127	156%	44140
近郊区	长清区	26	140	-81%	3206
	章丘区	26	179	-85%	3262
	先行区	0	0	/	0
远郊区	济阳区	3	118	-97%	398
	莱芜区	32	34	-6%	5103
	商河县	38	87	-56%	5332
	平阴县	2	11	-82%	236
汇总	1012	1700	-40%	128049	



## 青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约17.66万 $m^2$ ，环比下降3%；成交面积约25.27万 $m^2$ ，环比上升9%；商品房住宅总成交套数2090套，环比上升7%；成交均价15084元/ $m^2$ ，环比上升1%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		12.20-12.26	12.13-12.19	环比 (%)	成交面积( $m^2$ )
主城区	市南区	3	4	-25%	674
	市北区	138	98	41%	15503
	李沧区	76	63	21%	9367
	崂山区	61	67	-9%	9739
近郊区	城阳区	285	320	-11%	33298
	高新区	79	28	182%	10393
	黄岛区	588	540	9%	71970
	即墨区	201	188	7%	24471
远郊区	胶州市	333	326	2%	39996
	莱西市	165	156	6%	18722
	平度市	161	161	0%	18566
汇总		2090	1951	7%	252699

## 重点城市开盘加推数据

济南9个项目加推，临近年底市场供应持续发力，但当前刚需客户观望情绪浓厚，总体去化情况低迷。

雪山万科城加推两栋中高层产品，本次加推优惠略有减少，加之竞品加推分流，去化套数较少。

城市		济南				
项目名称		绿城春来晓园	雪山万科城	绿地御山台	融创烯谷国际中心	中建蔚蓝之城
基本概况	区域	历城区	历城区	历城区	高新区	历城区
	开盘日期	12月22日	12月21日	12月24日	12月25日	12月23日
推货情况	开盘楼座	A14-15#	A11-7# A6-9#	A-10#	A1-14#	A8-5#
	主力户型	111/112㎡	114/130㎡	165㎡	96/119㎡	102/105㎡
	总推销套数	70	135	44	68	72
成交情况	当日成交套数	2	6	3	8	9
	去化率	3%	4%	7%	12%	13%
	成交均价(元/㎡)	18层 14800 (毛坯)	16/18层 15500- 16000 (精装)	11层 19000- 20000 (毛坯)	17层 11800- 12000 (毛坯)	18层 15200- 15500 (毛坯)
优惠措施		总价96折	享受双十二优惠12121元 当月认购享总经理优惠99折	一次性99折 VIP99折 按时签约99折	总房款优惠5万元+150元/㎡单价优惠(三天内签约)	意向登记99折 认购99折 按时签约99折

## 重点城市开盘加推数据

绿城春来晓园上周加推两次，共推出一栋高层和一朵中高层产品，项目通过年度促销政策降价幅度较大，本次去化较上次同类产品加推有所提升。

城市		济南			
项目名称		骏茂府	融创未来壹号	绿地新里璞园	绿城春来晓园
基本概况	区域	市中区	历城区	天桥区	历城区
	开盘日期	12月24日	12月24日	12月25日	12月20日
推货情况	开盘楼座	5#	B2-3#	B2-1#	A14-6#
	主力户型	128m <sup>2</sup>	105m <sup>2</sup>	100/122m <sup>2</sup>	99/112m <sup>2</sup>
	总推销套数	32	108	156	100
成交情况	当日成交套数	5	25	40	40
	去化率	16%	23%	26%	40%
	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	8层 21000 (精装)	18层 14500-14600 (毛坯)	26层 13000 (毛坯)	25层 13500-13600 (毛坯)
优惠措施		—	总房款减8万	开盘96折 总房款优惠1万元 开盘交首付额外优惠97折	总价95折

## 重点城市开盘加推数据

上周青岛高实城项目首开，周边配套醇熟且交通便利，但受整体市场下行影响，刚需客户对价格敏感保持观望，首开去化不如预期；

上周济宁2个项目首开，华润国滨府项目地理位置优越且周边项目大多未入市，但因蓄客不足且供应量过大导致去化率较低；儒辰玖云府项目位于济宁西部板块，位置一般且价格较高，首开去化率仅有4%。

城市		青岛	济宁	
项目名称		高实城 (首开)	华润国滨府 (首开)	儒辰玖云府 (首开)
基本概况	区域	高新区	高新片区	西部片区
	开盘日期	44555	12月25日	12月25日
推货情况	开盘楼座	1#、2#	3#、6#、9#	1#、2#
	主力户型	89-110㎡	105/117/124㎡	99/113㎡
	总推销售套数	144	214	180
成交情况	当日成交套数	45	65	7
	去化率	31%	30%	4%
	成交均价(元/㎡)	13500	中高层9000(毛坯), 高层8100(毛坯)	中高层9000(毛坯)
优惠措施		综合优惠97折	认筹交2万抵4万; 会员入会总房款优惠5000元; 按时签约99折; 买车位房款优惠80元/㎡	认筹99折; 开盘当天99折; 按时签约96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面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