

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

2021/12/27—2022/1/2

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：济宁土地出让限房价，济青土地均底价成交

►土地供应：上周青岛市供应两宗用地，土地面积7.38万㎡，其中LX21-058用地需配建人才住房和社区养老服务设施；上周济宁市任城区供应4宗商住用地，商品住房备案均价设置最高限价，土地面积17.58万㎡；济南市无土地供应。

►土地成交：上周济南市商河县底价成交1宗住宅用地，土地成交面积2.08万㎡。上周青岛平度市底价成交7宗土地，土地面积24.21万㎡，其中21041号地块搭配1宗教育用地一并成交，21028号地块规划住宅建筑面积全部用于集中建设人才住房。济宁无土地成交。

二级市场：市场加推节奏放缓，优质项目更受青睐

►核心城市指标：济南住宅共网签1951套，环比涨幅93%，网签面积24.20万㎡；上周青岛商品住宅总成交套数1878套，环比下降10%；成交均价15728元/㎡，环比上升4%。

►各城市开盘加推：元旦前后市场供应走低，除优质项目外，多数项目去化不理想，市场表现平淡。上周济南4个项目加推，青岛3个项目开盘加推，济宁1个项目首开，位置优越、配套齐全和品牌知名的项目更受市场青睐。

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	106	中车四方智汇港	市北区	78
2	济南中麓府	章丘区	104	招商公园1872	即墨区	36
3	济南融创文旅城	历城区	88	天一仁和云玺城	胶州市	32
4	雅居乐锦城	长清区	64	万科公园大道	胶州市	30
5	中海九樾府	历城区	62	我家阳光上城	胶州市	29
6	绿地新里璞园	天桥区	60	保利云禧	胶州市	26
7	绿城春来晓园	历城区	53	中建嶺海尚溪地	即墨区	26
8	华润置地公元九里	市中区	49	顺城万科海潮云起	城阳区	24
9	远洋凤栖翰林	历城区	44	胶州华润城	胶州市	24
10	碧桂园凤凰壹品	历城区	43	中南春风南岸	原胶南市	23

土地供应详情

上周青岛市供应两宗土地，总用地面积7.38万 m^2 ，其中LX21-058用地需配建人才住房和社区养老服务设施；

上周济宁市任城区供应4宗商住用地，土地面积17.58万 m^2 。4宗用地的商品住房备案均价设置最高限价，任城区政府将在Rrx_21008钢材市场地块以约7770元/ m^2 价格回购三层以下安置商业门面房约20000 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)
青岛	12/31	HD-J-2021-2号	黄岛区七宝山路南，双福山路东地块	黄岛区	商业用地	21562	0.50	1445
	12/28	LX21-058	店埠镇兴店路西永兴路南地块	莱西市	商住综合	52227	1.60	470
济宁	12/29	—	任城区Rjt_21015地块	任城区	商住综合	14101	1.50	5100
	12/29	—	任城区JRC2021-013号地块	任城区	商住综合	33147	2.00	3400
	12/29	—	任城区Rrx_21006钢材市场A地块	任城区	商住综合	58445	2.00	6600
	12/29	—	任城区Rrx_21008钢材市场地块	任城区	商住综合	70097	2.20	5180

数据来源：合富大数据

土地成交详情

上周济南市商河县成交1宗住宅用地，土地成交面积2.08万 m^2 ，成交总价0.61亿元，由济南宽远置业有限公司摘得底价。

上周青岛平度市底价成交7宗土地，土地面积24.21万 m^2 ，成交总价5.69亿元，平均起拍楼板价2174元/ m^2 。其中21041号地块搭配1宗教育用地一并成交，21028号地块规划住宅建筑面积全部用于集中建设人才住房。

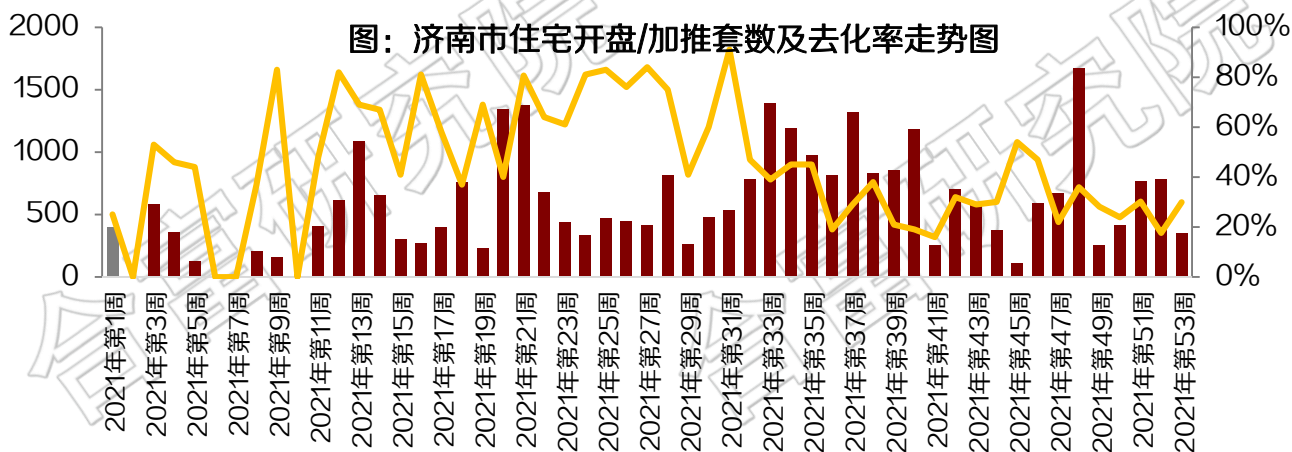
表：上周重点城市土地成交一览表

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	12/29	2021-58	商河县	商中路以西明辉路以北	住宅	1.60	20794	1838	0	196	济南宽远置业有限公司
青岛	12/30	21029	平度市	平度市凤台街道长江路北侧、泉州路东侧	城镇住宅	2.00	54122	1811	0	256	青岛信通置业有限公司
	12/29	21040	平度市	平度市李园街道兰州路东、天津路北侧	城镇住宅	2.00	12966	1725	0	230	青岛兴东盛房地产开发有限公司
	12/27	21024	平度市	平度市东阁街道苏州路东侧、沈阳路南侧	商住综合	2.90	16552	1411	0	273	青岛银广盛邦置业有限公司
	12/27	21008	平度市	平度市凤台街道规划现河东路西侧、规划南外环路北侧	商服用地	0.30	27653	4410	0	88	平度市汇开企业管理咨询有限公司
	12/27	21007	平度市	平度市凤台街道上海路南侧、规划现河东路西侧	商服用地	0.30	19069	4300	0	86	平度市汇平企业管理咨询有限公司
	12/27	21041	平度市	平度市南村镇滨河南路南侧、青龙峡路东侧	商住综合	2.00	60041	785	0	110	青岛祥业建设发展有限公司
	12/27	21028	平度市	平度市同和街道规划昆明路北侧、泸州路东侧	商住综合	2.20	51737	776	0	114	青岛同和新城投资开发有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅348套，整体去化率30%；济南住宅共网签1951套，环比涨幅93%，网签面积24.20万 m^2 。



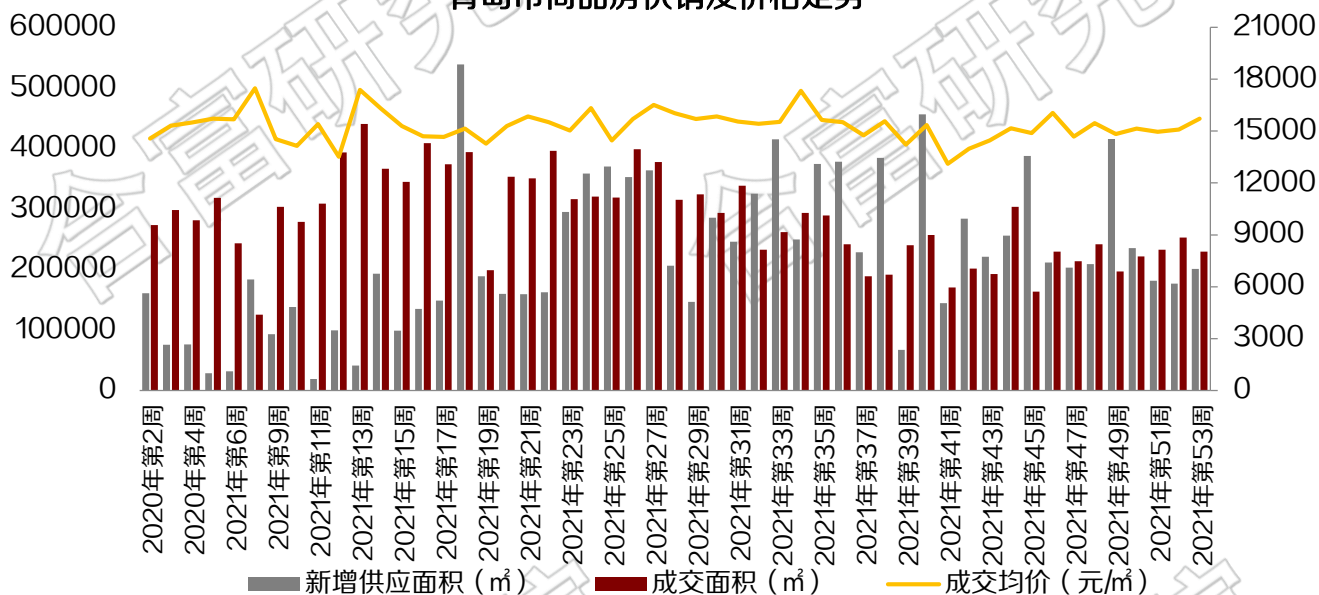
区域	成交套数			成交面积(m^2)	
	12.27-1.2	12.20-12.26	环比		
主城区	市中区	134	109	23%	17384
	历下区	130	68	91%	16988
	历城区	711	269	164%	87612
	天桥区	200	88	127%	21543
	槐荫区	91	26	250%	11960
近郊区	高新区	103	325	-68%	16697
	长清区	151	26	481%	18109
	章丘区	247	26	850%	28274
	先行区	0	0	/	0
远郊区	济阳区	65	3	2067%	7642
	莱芜区	30	32	-6%	4611
	商河县	89	38	134%	11156
	平阴县	0	2	-100%	0
汇总	1951	1012	93%	241976	

数据来源：合富大数据

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约20.08万 m^2 ，环比上升14%；成交面积22.91万 m^2 ，环比下降9%；商品房住宅总成交套数1878套，环比下降10%；成交均价15728元/ m^2 ，环比上升4%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		12.27-1.2	12.20-12.26	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	6	3	100%	707
	市北区	185	138	34%	21579
	李沧区	45	76	-41%	5559
	崂山区	67	61	10%	10964
近郊区	城阳区	285	285	0%	33881
	高新区	46	79	-42%	6451
	黄岛区	460	588	-22%	58229
	即墨区	190	201	-5%	22880
远郊区	胶州市	378	333	14%	43253
	莱西市	76	165	-54%	8807
	平度市	140	161	-13%	16830
汇总		1878	2090	-10%	229140

重点城市开盘加推数据

济南4个项目加推，元旦前后市场供应走低，除优质项目外，多数项目去化不理想，市场表现平淡。

鲁能漫山香墅加推两栋大面积洋房产品，项目位于市中区优质地段，客户认可度高，本次蓄客时间较长，故整体去化情况较好。

城市		济南			
项目名称		绿地新里城	融创文旅城	济高珑悦府	鲁能漫山香墅
基本概况	区域	市中区	历城区	高新区	市中区
	开盘日期	1月1日	1月1日	1月1日	1月1日
推货情况	开盘楼座	B10-9#	D4-5#	A-19#	A-5# B-10#
	主力户型	110/125m ²	170m ²	150/180m ²	145/173m ²
	总推销套数	96	130	34	88
成交情况	当日成交套数	7	20	10	67
	去化率	7%	15%	29%	76%
	成交均价(元/m ²)	25层 15000-17000 (毛坯)	33层 15250 (毛坯)	17层 27000 (精装)	11层 26000-26500 (毛坯) 29000(精装)
优惠措施		—	认筹2万抵3万	总价优惠97折	认筹10万抵20万 总价优惠98折

重点城市开盘加推数据

上周青岛共3个项目开盘加推，整体去化率36%。其中紫樾尚府项目因价格较高，且开盘宣传力度和自身品牌知名度均较低，导致本次加推去化困难；龙湖亿联春江天玺项目凭借位置优势和较高的品牌知名度受刚需客户青睐，但加推套数较多导致去化率较低。

上周济宁宸悦府首开，项目凭借齐全的配套设施和优质的教育资源，首开去化达75%。

城市		青岛			济宁
项目名称		紫樾尚府	中交山海大观 (首开)	龙湖亿联春江天玺	宸悦府 (首开)
基本概况	区域	崂山区	黄岛区	黄岛区	高新片区
	开盘日期	1月1日	12月31日	12月28日	12月28日
推货情况	开盘楼座	2#	10#	14#、15#	2#、3#
	主力户型	121-131m ²	131m ²	100-135m ²	118/129m ²
	总推销套数	100	130	257	140
成交情况	当日成交套数	23	43	108	105
	去化率	23%	33%	42%	75%
	成交均价 (元/m ²)	36300 (精装)	15150 (毛坯)	13500 (毛坯)	中高层9600 (毛坯)
优惠措施		开盘当天总房款优惠99.5折	综合优惠97折，送15万车位一个	综合优惠97折	交两万抵七万，按时交首付99折，按时签约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