

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2022/1/3—2022/1/9

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：青岛少量土地供应，各市均无土地成交

- ▶ **土地供应**：上周青岛市供应三宗用地，土地面积1.71万 m^2 。三宗土地位于黄岛区，均有附加条件限制。济南、济宁市无土地新增供应。
- ▶ **土地成交**：上周山东省重点城市无土地成交。

二级市场：楼市低调开局，供应保持低位

- ▶ **核心城市指标**：济南住宅共网签588套，环比跌幅70%，网签面积7.50万 m^2 ；上周青岛商品住宅总成交套数1321套，环比下降30%；成交均价14059元/ m^2 ，环比下降11%。
- ▶ **各城市开盘加推**：上周市场供应量持续下滑，济南4个项目加推，1个项目首开，青岛2个项目开盘加推。受节后优惠折扣取消、价格小幅上涨影响，多数项目去化较差。济南银丰项目前期品质高口碑好，四期首开大户型产品，推出少量房源维持高去化率。

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	碧桂园翡翠雅郡	高新区	36	万科城望云起	原胶南市	62
2	济南融创文旅城	历城区	30	龙湖亿联春江天玺	原胶南市	42
3	雅居乐锦城	长清区	16	中南智在云辰	原胶南市	41
4	绿城春来晓园	历城区	15	珠山秀谷御墅	原胶南市	38
5	保利和唐悦色	历城区	14	青岛印象和	原黄岛区	32
6	碧桂园凤凰原著	章丘区	14	我家阳光上城	胶州市	31
7	骏茂府	市中区	14	荣盛锦绣学府	即墨区	30
8	奥体时代	历城区	12	龙湖昱城	胶州市	23
9	雪山万科城	历城区	12	即墨万达广场	即墨区	22
10	天鸿万象新天	历城区	11	中南春风南岸	原胶南市	20

土地供应详情

上周青岛市供应三宗用地，土地面积1.71万 m^2 。其中HD2022-3001号和HD2022-3002号地块装配式建筑面积比例须达到40%，其单体装配率不低于50%。

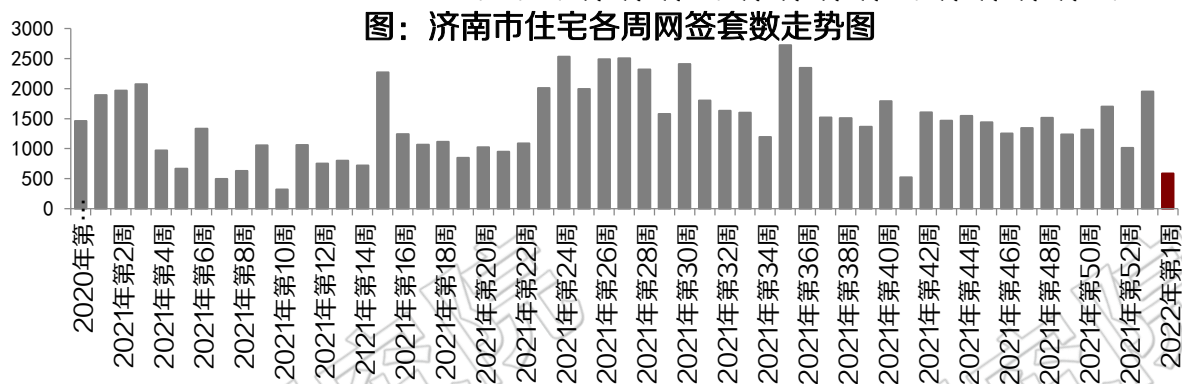
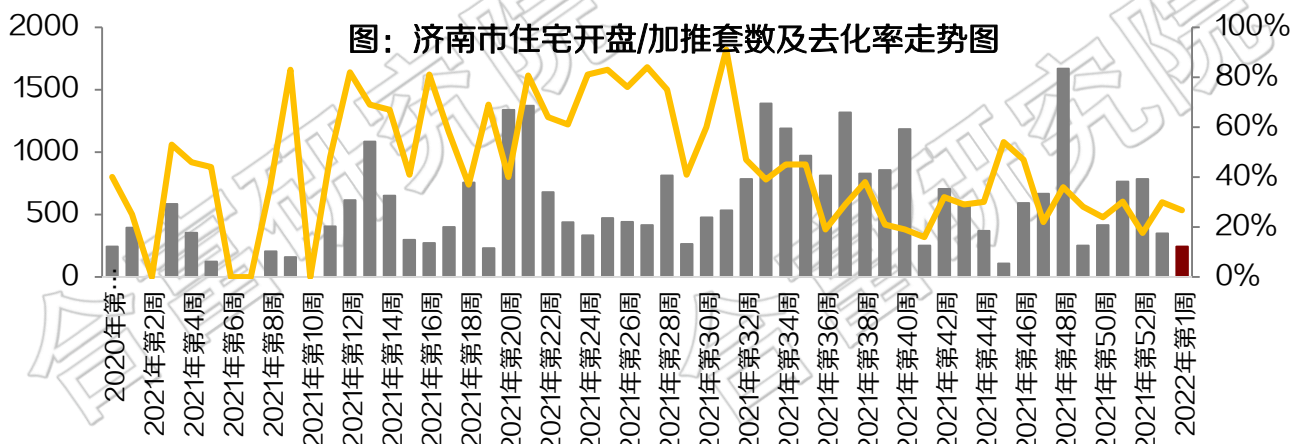
表：重点城市上周土地供应一览表

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	1/6	HD2022-3001	黄岛区映山红路北，拥军路东	黄岛区	商服用地	11258	2.60	2871
	1/8	370281002014GB00251	广州路西侧、规划路北侧	黄岛区	城镇住宅	2761	1.50	3149
	1/8	HD2022-3002	黄岛区马铁路东、铁柰路北	黄岛区	商服用地	3069	2.00	393

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅243套，整体去化率27%；济南住宅共网签588套，环比跌幅70%，网签面积7.50万㎡。



区域	成交套数			成交面积(㎡)	
	1.3-1.9	12.27-1.2	环比		
主城区	市中区	27	134	-80%	3245
	历下区	30	130	-77%	4442
	历城区	193	711	-73%	23915
	天桥区	30	200	-85%	3132
	槐荫区	28	91	-69%	3580
近郊区	高新区	69	103	-33%	9550
	长清区	41	151	-73%	5018
	章丘区	57	247	-77%	7281
	先行区	0	0	/	0
远郊区	济阳区	25	65	-62%	3248
	莱芜区	34	30	13%	4483
	商河县	51	89	-43%	6734
	平阴县	3	0	100%	422
汇总	588	1951	-70%	75050	

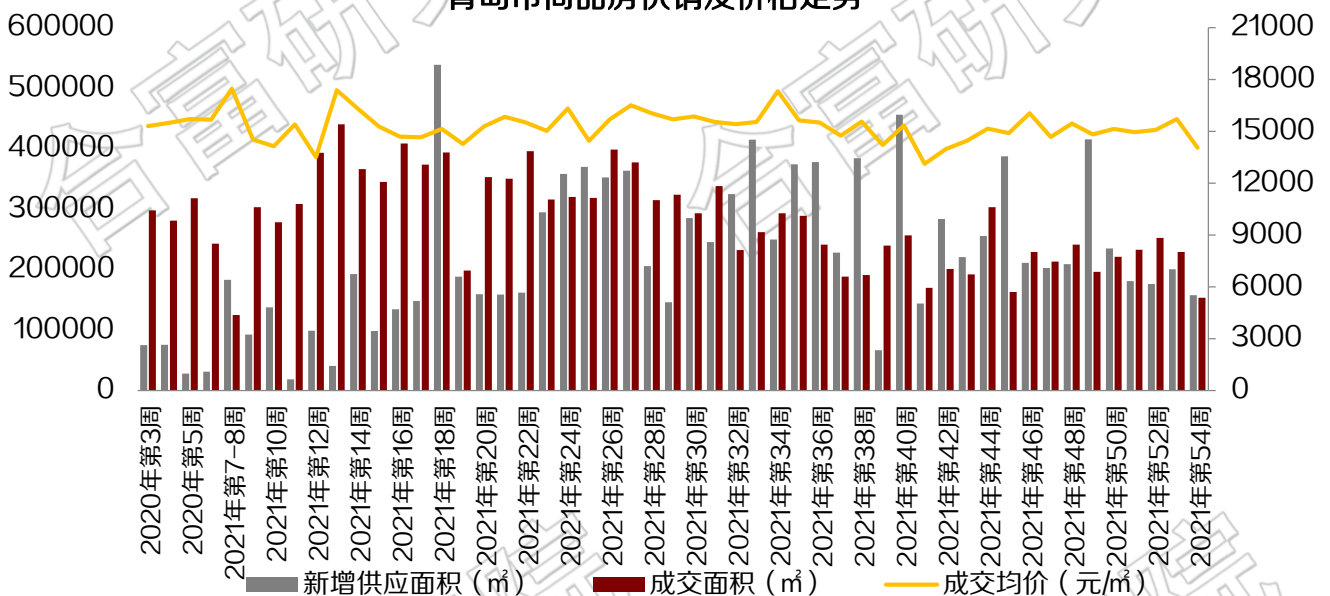
数据来源：合富大数据

备注：1月8、9日济南住宅与房地产信息网数据异常，网签数据仅为1月3日-7日数据。

青岛市场数据

青岛市上周商品住宅新增供应约15.77万 m^2 ，环比下降21%；成交面积15.36万 m^2 ，环比下降33%；商品房住宅总成交套数1321套，环比下降30%；成交均价14059元/ m^2 ，环比下降11%。

青岛市商品房供销及价格走势



区域		1.3-1.9	12.27-1.2	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	6	6	0%	1228
	市北区	70	185	-62%	7940
	李沧区	33	45	-27%	3797
	崂山区	17	67	-75%	2884
近郊区	城阳区	119	285	-58%	13503
	高新区	25	46	-46%	3931
	黄岛区	478	460	4%	54382
	即墨区	169	190	-11%	19386
远郊区	胶州市	229	378	-39%	26513
	平度市	100	140	-29%	11027
	莱西市	75	76	-1%	8965
汇总		1321	1878	-30%	153556

重点城市开盘加推数据

济南4个项目加推，1个项目首开。2022年楼市低调开局，加推项目分化明显。受节后优惠折扣取消、价格小幅上涨影响，多数项目去化较差。

银丰玖玺城四期首开大面积产品，项目位于历下区优质地段，紧邻经十路，生活配套成熟，周边改善客群认可度高，由于加推货量较少，去化率较高。

城市		济南				
项目名称		融创东山府	奥体铂悦府	碧桂园凤凰壹品	融创未来壹号	银丰玖玺城四期 (首开)
基本概况	区域	历城区	历下区	历城区	历城区	历下区
	开盘日期	1月8日	1月8日	1月9日	1月5日	1月8日
推货情况	开盘楼座	B1-A2#	6#西单元西户	7#	B3-3#	B8-10#
	主力户型	193m ²	156m ²	125m ²	118/128m ²	183m ²
	总推销套数	40	26	72	71	34
成交情况	当日成交套数	2	2	8	25	30
	去化率	5%	8%	11%	35%	88%
	成交均价 (元/m ²)	10层 18500 (毛坯)	26层 23500 (精装)	18层 16500 (精装)	18层 14800 (毛坯)	17层 23000-25000 (毛坯)
优惠措施		—	总房款 优惠91折	总房款 优惠94折	开盘99折 认购99折 签约99折 新春99折 总房款 优惠1万元	总房款优惠98折

重点城市开盘加推数据

上周青岛共2个项目开盘加推，整体去化较差。开投仙山雅居项目紧邻高架桥且周边无成熟的配套设施，首开仅售15套；龙湖亿联春江天玺项目因推盘节奏较快，蓄客时间短，导致本次加推去化率仅有19%。

城市		青岛	
项目名称		开投仙山雅居 (首开)	龙湖亿联春江天玺
基本概况	区域	城阳区	黄岛区
	开盘日期	2022/1/3	2022/1/8
推货情况	开盘楼座	3#、5#	16#
	主力户型	95-125m ²	108-142m ²
	总推销套数	150	95
成交情况	当日成交套数	15	18
	去化率	10%	19%
	成交均价 (元/m ²)	16600 (毛坯)	13600 (毛坯)
优惠措施		综合优惠96折(验资99折, 认筹99折, 认购98折)	综合优惠98折, 前20名认筹客户送家电6件套

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