

山东省重点城市

SHANDONG PROVINCE KEY CITIES

房地产市场周报

REAL ESTATE MARKET WEEKLY REPORT

2022/1/10—2022/1/16

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：重点城市均无土地供应，济青周边地市底价成交

- ▶ **土地供应**：上周山东省重点城市无土地新增供应。
- ▶ **土地成交**：上周济南市平阴县成交1宗住宅用地，土地面积1.03万 m^2 ，成交总价0.34亿元，由山东世嘉置业有限公司以底价摘得。青岛胶州市成交1宗商服用地，土地面积3.90万 m^2 ，成交楼板价1542元/ m^2 ，由青岛城航领盛投资有限公司以底价摘得。济宁市无土地成交。

二级市场：加推节奏放缓，市场表现平淡

- ▶ **核心城市指标**：济南住宅共网签2123套，环比涨幅261%，网签面积27.63万 m^2 ；上周青岛商品住宅总成交套数1540套，环比上升17%；成交均价14058元/ m^2 ，环比下降0.01%。
- ▶ **各城市开盘加推**：各地市加推节奏放缓，济南1个项目首开、3个项目加推，青岛黄岛区2个项目首开，济宁2个项目首开。节后各项目优惠活动减少，刚需盘受价格波动影响较大，去化效果普遍不理想，但配套成熟、位置优越的改善盘受客户欢迎。

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	龙泉壹号	章丘区	84	天泰欢乐时光	胶州市	65
2	荣盛华府	历城区	77	荣盛锦绣学府	即墨区	31
3	济南融创文旅城	历城区	75	万科城望云起	原胶南市	31
4	绿城春来晓园	历城区	59	龙湖学樯府	即墨区	31
5	雪山万科城	历城区	57	中交海发山海大观	原胶南市	30
6	力高未来城	济阳区	42	龙湖亿联春江天玺	原胶南市	27
7	天鸿万象新天	历城区	41	枫韵港湾	胶州市	25
8	钢城锦绣德宝	钢城区	41	融创澜山壹号	城阳区	23
9	碧桂园翡翠雅郡	高新区	34	鼎峰中央公园	胶州市	23
10	骏茂府	市中区	32	龙湖昱城	胶州市	22

土地成交详情

上周济南市平阴县成交1宗住宅用地，土地面积1.03万 m^2 ，成交总价0.34亿元，由山东世嘉置业有限公司以底价摘得；

上周青岛胶州市成交1宗商服用地，土地面积3.90万 m^2 ，成交楼板价1542元/ m^2 ，由青岛城航领盛投资有限公司底价摘得。

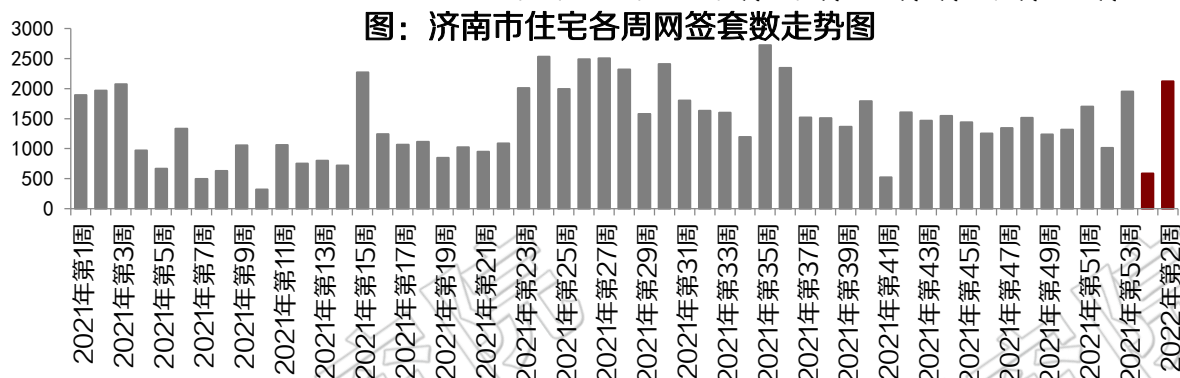
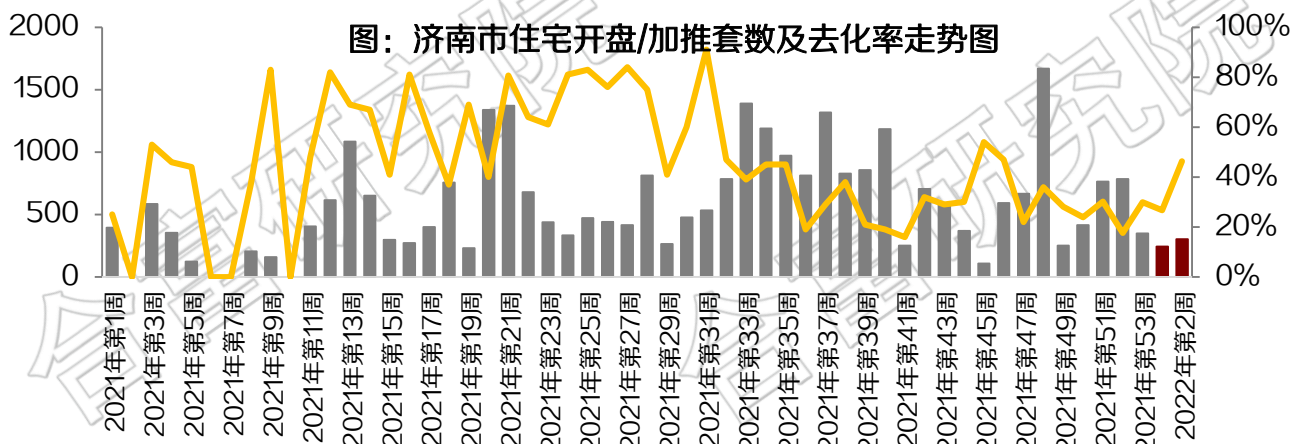
表：上周重点城市土地成交一览表

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	1/14	2021-020号	平阴县	位于翠屏街以南 锦府路以西	住宅	2.48	10336	1350	0	223	山东世嘉置业有限公司
青岛	1/13	2025	胶州市	胶东街道办事处规划 一号线南侧、规划四 号线东侧	商服用地	2.10	38999	1542	0	216	青岛城航领盛投资有限公司

数据来源：合富大数据

济南市场数据

济南上周推出住宅302套，整体去化率46%；济南住宅共网签2123套，环比涨幅261%，网签面积27.63万㎡。

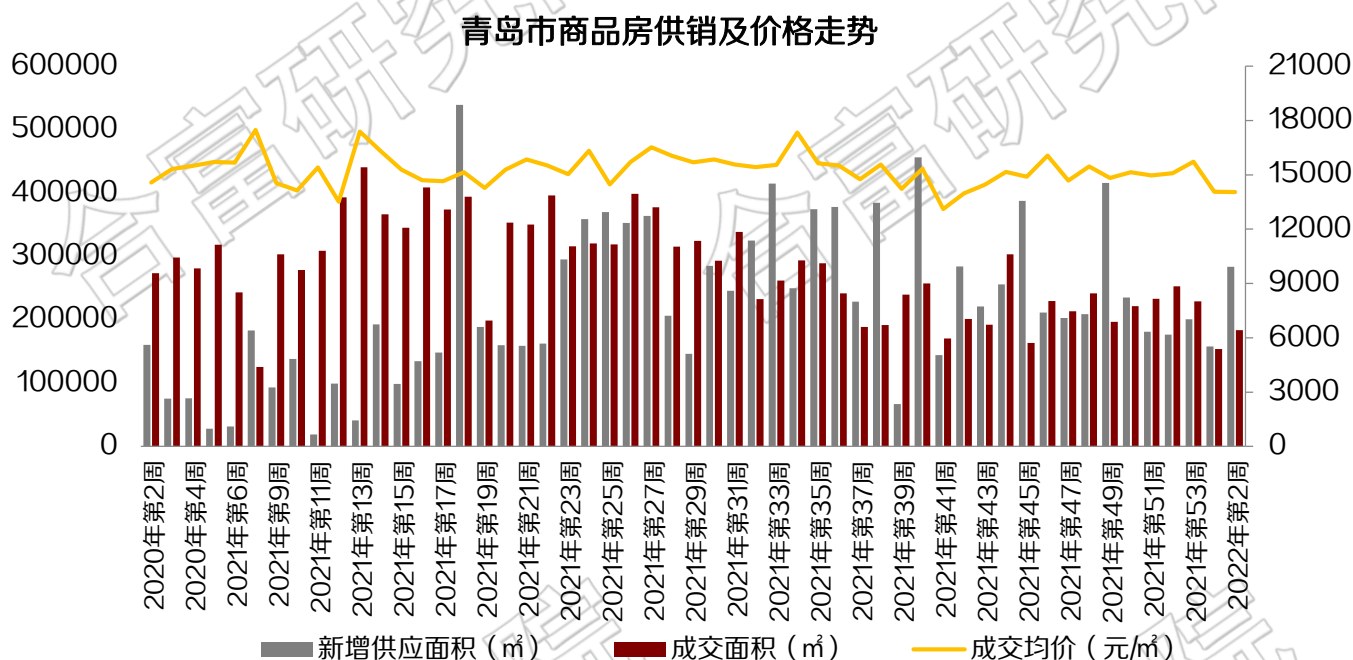


区域	成交套数			成交面积(㎡)	
	1.3-1.9	12.27-1.2	环比		
主城区	市中区	91	27	237%	10894
	历下区	87	30	190%	12761
	历城区	710	193	268%	89442
	天桥区	119	30	297%	12877
	槐荫区	59	28	111%	8627
近郊区	高新区	158	69	129%	24003
	长清区	123	41	200%	15756
	章丘区	322	57	465%	42837
	先行区	5	0	上升	644
远郊区	济阳区	158	25	532%	20487
	莱芜区	82	34	141%	11173
	商河县	172	51	237%	22265
	平阴县	37	3	1133%	4489
汇总	2123	588	261%	276255	

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28.33万 m^2 ，环比上升80%；成交面积18.34万 m^2 ，环比上升19%；商品房住宅总成交套数1540套，环比上升17%；成交均价14058元/ m^2 ，与上周基本持平。



区域		1.10-1.16	1.2-1.9	环比 (%)	成交面积(m^2)
主城区	市南区	1	6	-83%	133
	市北区	73	70	4%	7829
	李沧区	41	33	24%	4710
	崂山区	50	17	194%	6723
近郊区	城阳区	134	119	13%	15739
	高新区	22	25	-12%	4437
	黄岛区	480	478	0%	59473
	即墨区	210	169	24%	24075
远郊区	胶州市	302	229	32%	33960
	平度市	102	100	2%	11798
	莱西市	125	75	67%	14562
汇总		1540	1321	17%	183439

重点城市开盘加推数据

济南1个项目首开，3个项目加推。全市推新较少，楼市供应表现平淡。受年初让利减少影响，多数项目去化较差，但优质项目凭借高成交抬升整体去化。银丰玖玺城四期加推三栋高层产品，项目除自身地段、配套条件较为优质外，本次加推蓄客较久且引入分销发力，总体去化过百套。

城市		济南			
项目名称		锦绣府（开盘）	中铁建花语拾光	银丰云玺	银丰玖玺城
基本概况	区域	天桥区	历城区	历下区	历下区
	开盘日期	1月14日	1月16日	1月15日	1月15日
推货情况	开盘楼座	4#	A8-7#	8#	4#、6#、11#
	主力户型	53/63/69㎡	110㎡	146㎡	110/124/144㎡
	总推销套数	65	44	53	140
成交情况	当日成交套数	6	5	28	101
	去化率	9%	11%	53%	72%
	成交均价（元/㎡）	7层 13500 （毛坯）	11层 10400 （简装）	16/17层 23500 （精装）	18/27层 高层21000-22000 小高层23000-24000 （毛坯）
优惠措施		认筹2万抵3万 开盘总价 综合优惠95折	一口价均价 10400	认筹98折 认购98折 按时签约98折	认购98折 按时签约99折

重点城市开盘加推数据

上周青岛共2个项目首开，名嘉荷府项目定位高端改善盘，优质的教育资源和优越的地理位置受改善客户青睐，首开去化达64%；国信棠樾云邸项目定位刚需盘，周边竞品多分流客户，导致首开去化不理想。

上周济宁2个项目首开，尚龙峯樾项目开盘价格较高使认筹客户转化率低，首开去化率只有8%；辰雨如画项目前期蓄客充足且优惠力度较大，首开去化超百套，但因推出套数较多导致去化率偏低。

城市		青岛		济宁	
项目名称		名嘉荷府 (首开)	国信棠樾云邸 (首开)	尚龙峯樾 (首开)	辰雨如画 (首开)
基本概况	区域	黄岛区	黄岛区	中部片区	北湖片区
	开盘日期	1月14日	1月15日	1月15日	1月15日
推货情况	开盘楼座	16/17/18/19#	4#	6#、7#	18#、19#
	主力户型	148-245㎡	95/115㎡	128/139/168㎡	122-145㎡
	总推销套数	360	73	126	248
成交情况	当日成交套数	230	32	10	105
	去化率	64%	44%	8%	42%
	成交均价 (元/㎡)	28000(毛坯)	16000(精装)	中高层11000 (毛坯) 小高层12500 (毛坯)	9700(毛坯)
优惠措施		优惠300元/㎡	2个99折, 1个97折, 当日认购送70寸电视一台	交2万抵8万	交两万送车储, 开盘每平方减50元, 7天交首付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