

六月济南房地产市场月报

——山东世联怡高客户与策略资源部出品

2018年7月12日

责任编辑：王亚莉、呼维婧

目录
CONTENT

1

土地市场分析

2

各物业市场分析

3

政策分析

■土地市场

【监测范围】：济南市区和长清。

【区域划分】：根据济南城市规划及发展特征，并结合济南房地产市场的发展，将监测范围划分为“东、西、南、北、中”五大区域（详细划分参见附录 I）。

【样本选取标准】：济南市国土资源局、国土资源局网上交易系统（工业用地除外，其他用地包括科教用地、仓储用地、机场用地、文体娱乐用地等）。

■住宅市场

【监测范围】：南北以绕城高速为边界；东部以济南市与章丘市行政划分为边界；西部以济南市区与长清区行政划分为边界。

【区域划分】：除写字楼物业外，其余物业区域划分同土地市场。

【样本选取标准】：建筑面积在2万平方米以上或者具有一定代表性的普通住宅项目；尚未开盘项目不在监测范围之内。“普通住宅”区别于别墅，主要指70年产权的住宅产品。市场上也存在产权50年，但规划和产品完全按照居住功能进行设计、建造的项目，本文将类似项目纳入“普通住宅”类别。

【指标解释】：1. “供应量”指对市场形成实际供应的可售房源数量，未推出房源不在统计之列；
2. “成交量”以实际签订协议为准；
3. “成交均价”，指住宅市场的实际成交价格，其计算方式为总成交额除以总成交面积所得数值。

【数据来源】：均来自我司研究人员实地采集的一手信息。

■写字楼市场

【区域划分】：写字楼物业按照其特有的板块特点进行区域划分（详细划分参见附录 II）。

【样本选取标准】：总体量不小于1.5万平方米的写字楼项目。

■公寓市场

【区域划分】：除写字楼物业外，其余物业区域划分同土地市场。

【样本选取标准】：建筑面积在1万平方米以上或者具有一定代表性的公寓项目，尚未开盘项目不在监测范围之内。从用地性质和土地使用年限看，“公寓”区别于住宅，主要是非居住用地、40年和50年产权，一梯多户，由一条走廊贯穿整个楼座的产品；从产品的功能定位与配套上看，“公寓”不同于写字楼，它是兼具办公和居住功能，具有一定的居住和办公配套的产品。

世联行

世联行

世联行

土地市场分析



Part1 土地供应

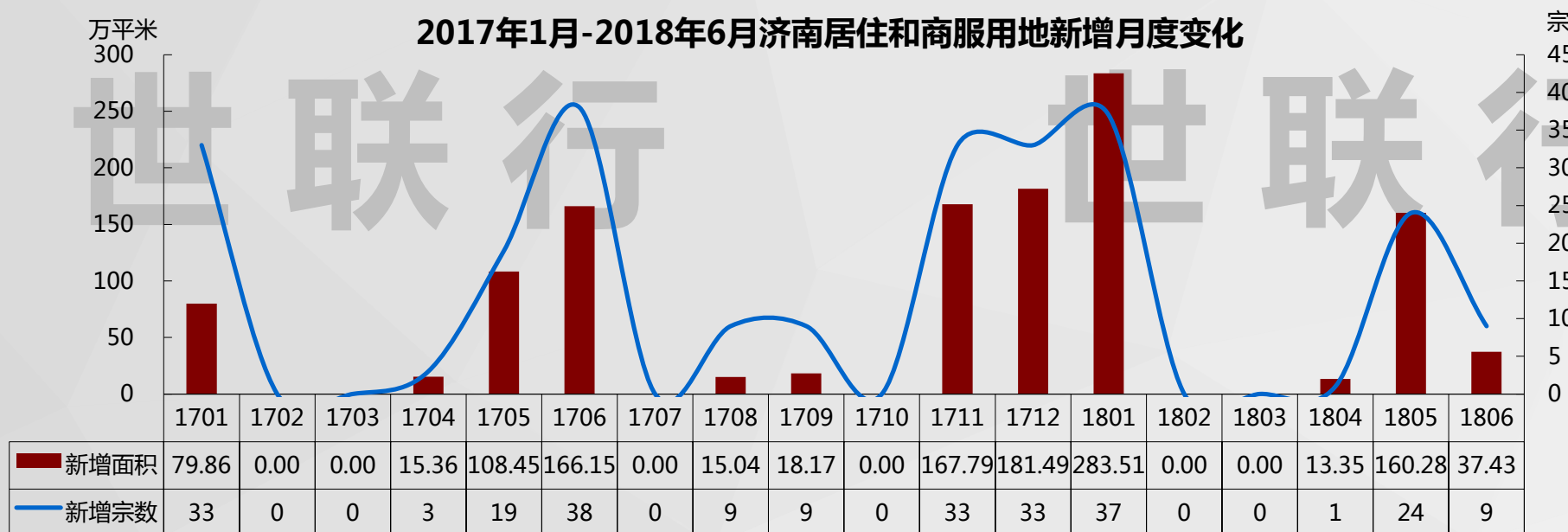
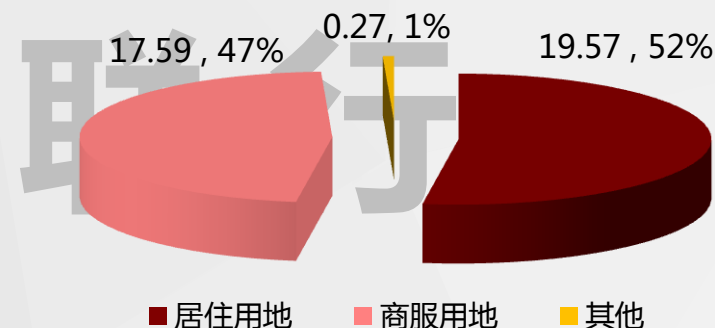
Part2 土地成交

世联行

2018年上半年，土地挂牌数量减少，但是土地面积有所增加，潘田、CBD、孙村等地均有大量土地挂牌，且地块面积较大。

- ◆ 6月份，土地市场挂牌9宗，土地面积37.43万平米，同比减少76.3%和77.5%，环比减少62.5%和76.6%。其中居住用地挂牌4宗、19.57万平米；商业用地挂牌4宗、17.59万平米；批发零售用地1宗、0.27万平米。
- ◆ 上半年，土地市场累计挂牌71宗、494.58万平米，同比宗数减少23.7%，面积增加33.7%；其中居住用地挂牌37宗、238.77万平米；商业用地挂牌28宗、158.07万平米；居住和商业混合用地2宗、10.53万平米；其他性质用地4宗、87.22万平米。

2018年6月济南各类土地供应情况



土地供应分布

6月挂牌土地分布较为分散，北园、雪山、孙村、郭店、机场路均有土地供应。

2018年6月供应土地分布图



2018年6月供应土地明细



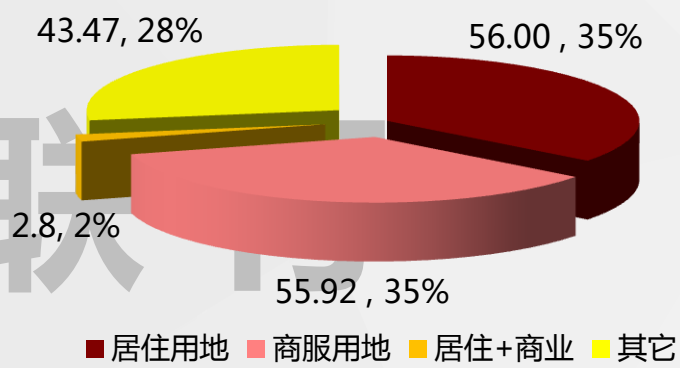
挂牌时间	编号	土地位置	区域	用途	土地面积 (m²)	容积率	地上容积率	建筑面积 (m²)	保证金	出让年限 (年)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m²)
2018/6/11	2018TDGP05C0041	北园大街以南, 津浦铁路西侧	北部	商服	7923	1.5≤地上≤3.5 地下≤1.8	3.5	27730.5	10600	40	10600	3823
2018/6/11	2018TDGP05R0042	北园大街以南, 津浦铁路西侧	北部	居住	12710	1.5≤地上≤2.7 地下≤1.4	2.7	34317	14000	70	32600	9500
2018/6/11	2018TDGP12R0043	虞山北路以北, 刘公河以东	东部	居住	77582	1.5≤地上≤2.0 地下≤1.0	2	155164	34680	70	86700	5588
2018/6/11	2018TDGP12C0044	虞山北路以北, 刘公河以东	东部	商服	29037	2.2≤地上≤3.0 地下≤1.0	3	87111	11600	40	11600	1332
2018/6/11	2018TDGP12R0045	飞跃大道以北, 韩仓河以东, 韩仓大道以南	东部	居住	80593	1.0≤地上≤1.8 地下≤1.0	1.8	145067.4	54400	70	136000	9375
2018/6/11	2018TDGP12R0046	飞跃大道以北, 韩仓河以东, 韩仓大道以南	东部	居住	24830	1.0≤地上≤1.5 地下≤1.0	1.5	37245	15000	70	37200	9988
2018/6/11	2018TDGP12U0047	历城区世纪大道以南、龙凤山路以东	东部	批发零售用地	2707	地上≤0.2	0.2	541.4	7308	40	7308	134983
2018/6/22	2018TDGP06C2001	高新区孙村片区杨家河以西、 科航路以南、春意路以东	东部	其他商服用地	118588	1.5≤地上≤2.4 地下≤1.2	2.4	284611.2	15200	40	38000	1335
2018/6/22	2018TDGP06C4001	航天大道以北、机场北路以西	东部	其他商服用地	20343	1.4≤地上≤2.0 地下≤0.9	2	40686	1320	40	3300	811

土地成交

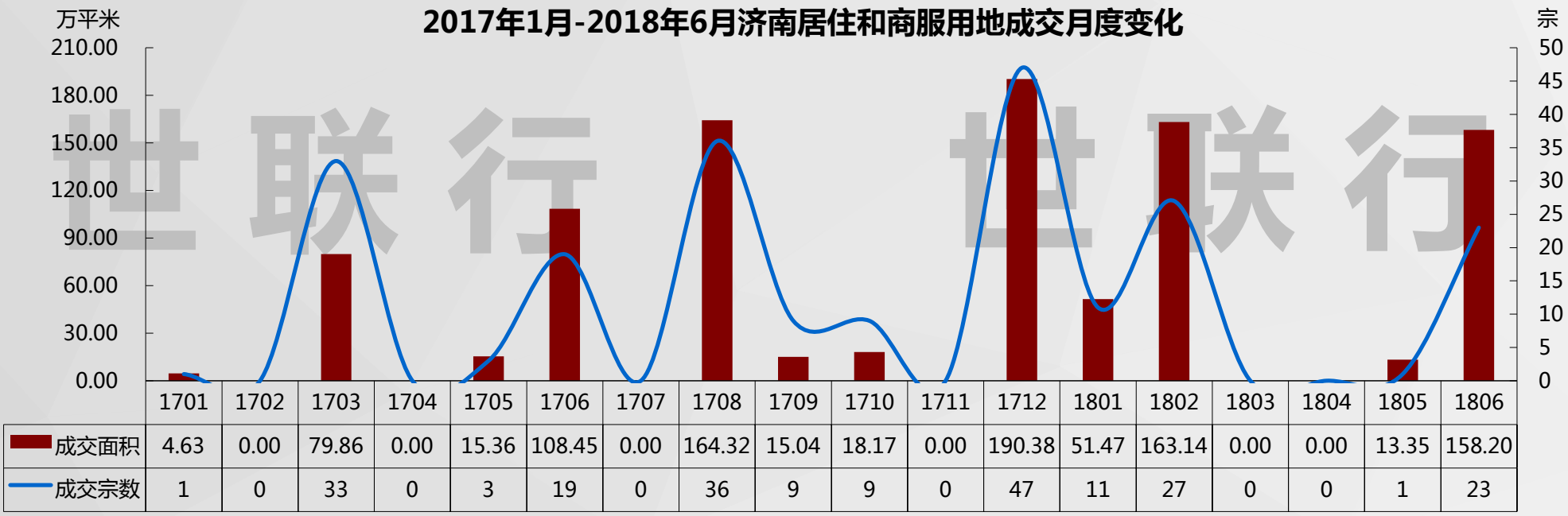
上半年土地成交量有所增长，溢价土地减少，大多为底价成交。

- ◆ 6月份，土地市场成交23宗，土地面积158.20万平米，同比增长21.1%和45.9%，环比增加22宗、144.85万平米。其中居住用地成交8宗、56.0万平米，商业用地成交12宗、55.92万平米，居住和商业混合用地成交1宗、2.8万平米，另外成交2宗娱乐康体用地，土地面积43.47万平米。
- ◆ 上半年，土地市场累计成交62宗、386.17万平米，同比增长10.7%和85.4%。其中居住用地成交34宗、221.96万平米，商业用地成交22宗、105.50万平米；居住和商业混合用地2宗、10.53万平米；其他性质用地4宗、48.18万平米。
- ◆ 上半年，土地成交量明显增长，CBD、潘田、孙村、刘智远等区域均有大宗土地成交。从成交溢价来看，上半年成交的土地中仅18%的土地溢价成交，且普遍溢价率较低，82%的土地底价成交，CBD、潘田、刘智远区域的土地均设置了限制条件。

2018年6月济南各类土地成交情况



2017年1月-2018年6月济南居住和商服用地成交月度变化



土地成交分布 本月成交土地主要位于潘田和CBD区域。

2018年6月成交土地分布图



2018年6月成交土地明细



编号	土地位置	用途	土地面积 (m²)	容积率	地上容积率	建筑面积 (m²)	保证金	出让年限 (年)	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	配建安 置房面 积 (m²)	溢价率	土地单 价 (万 元/亩)	楼面地 价 (元 /m²)	竞得 时间	竞得 单位
2018TDGP02C0008	中央商务区绸带公园两侧	商服	15081	1.5≤地上≤3.42 地下≤1.49	3.42	51577.02	21421.14	40	21,421.14	21,421.14	—	0.00%	947	4153	2018/6/6	济南中央商务区投资建设有限公司
2018TDGP02C0009	中央商务区绸带公园两侧	商服	11500	3.0≤地上≤5.65 地下≤2.26	5.65	64975	26979	40	26979	26979	—	0.00%	1564	4152	2018/6/6	
2018TDGP02C0010	中央商务区绸带公园两侧	商服	12900	1.5≤地上≤3.84 地下≤1.53	3.84	49536	20569.05	40	20569.05	20569.05	—	0.00%	1063	4152	2018/6/6	
2018TDGP02C0011	中央商务区绸带公园两侧	商服	22305	3.0≤地上≤4.36 地下≤1.31	4.36	97249.8	40386.22	40	40386.22	40386.22	—	0.00%	1207	4153	2018/6/6	
2018TDGP02C0012	中央商务区绸带公园两侧	商服	18370	3.0≤地上≤5.25 地下≤2.2	5.25	96442.5	40044.68	40	40044.68	40044.68	—	0.00%	1453	4152	2018/6/6	
2018TDGP02C0013	中央商务区绸带公园两侧	商服	16157	3.0≤地上≤4.81 地下≤1.4	4.81	77715.17	32263.44	40	32263.44	32263.44	—	0.00%	1331	4151	2018/6/6	
2018TDGP02C0014	中央商务区绸带公园两侧	商服	18555	3.0≤地上≤4.1 地下≤1.2	4.1	76075.5	31587.05	40	31587.05	31587.05	—	0.00%	1135	4152	2018/6/6	
2018TDGP02X0007	中央商务区绸带公园两侧	商业、居住	28023	2.2≤地上≤2.61 地下≤1.2 其中商业商务 0.26≤地上≤0.78	2.61	73140.03	35000	居住70 商业40	67542.21	67542.21	—	0.00%	1607	9235	2018/6/6	
2018TDGP02R0026	盛福片区中林路以北，开源路两侧	居住	60330	1.0≤地上≤1.5 地下≤0.8	1.5	90495	50000	70	95025	95025	—	0.00%	1050	10501	2018/6/6	山东雅齐房地产开发有限公司
2018TDGP13R0027	长清区文昌街道办事处小柿子园村	居住	69495	1.5≤地上≤2.6 地下≤1.4	2.6	180687	20000	70	62545.5	103,000	—	64.68%	988	5700	2018/6/6	

((A))																
编号	土地位置	用途	土地面积 (㎡)	容积率	地上容积率	建筑面积 (㎡)	保证金	出让年限 (年)	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	配建安 置房面积 (㎡)	溢价率	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	竞得时间	竞得单位
2018TDGP-12C0028	历城区潘田片区A-3地块	商服	36661	1.6≤地上≤2.4 地下≤1.1	2.4	87986.4	12153	40	12153	12153	——	底价	221	1381	2018/6/22	济南万达城建 建设有限公司
2018TDGP-12C0029	历城区潘田片区A-4地块	商服	35555	1.07≤地上≤1.48 地下≤0.7	1.48	52621.4	10042	40	10042	10042	——		188	1908	2018/6/22	
2018TDGP-12C0030	历城区潘田片区A-5地块	商服	128830	0.46≤地上≤0.9 地下≤0.5	0.9	115947	22813	40	22813	22813	——		118	1968	2018/6/22	
2018TDGP-12C0031	历城区潘田片区A-6地块	商服	43670	0.2≤地上≤1.0 地下≤0.5	1	43670	8452	40	8452	8452	——		129	1935	2018/6/22	
2018TDGP-12C0032	历城区潘田片区A-8地块	商服	199661	0.86≤地上≤1.25 地下≤0.6	1.25	249576.25	66555	40	66555	66555	——		222	2667	2018/6/22	
2018TDGP-13R0035	历城区潘田片区B-2地块	居住	52998	2.2≤地上≤2.72 地下≤1.3	2.72	144154.56	20000	70	40391	40391	——		508	2802	2018/6/22	
2018TDGP-13R0036	历城区潘田片区B-4地块	居住	66080	2.8≤地上≤3.48 地下≤1.6	3.48	229958.4	31000	70	63837	63837	——		644	2776	2018/6/22	
2018TDGP-13R0037	历城区潘田片区B-15地块	居住	75135	2.8≤地上≤3.35 地下≤1.5	3.35	251702.25	35000	70	70560	70560	——		626	2803	2018/6/22	
2018TDGP-13R0038	历城区潘田片区B-16地块	居住	77960	2.2≤地上≤3.11 地下≤1.4	3.11	242455.6	35000	70	70544	70544	——		603	2910	2018/6/22	
2018TDGP-13R0039	历城区潘田片区B-17地块	居住	77005	2.2≤地上≤3.13 地下≤1.4	3.13	241025.65	35000	70	70090	70090	——		607	2908	2018/6/22	
2018TDGP-13R0040	历城区潘田片区B-18地块	居住	80992	2.8≤地上≤3.44 地下≤1.6	3.44	278612.48	39000	70	77332	77332	——		637	2776	2018/6/22	
2018TDGP-12C0033	历城区潘田片区A-7-1地块	娱乐康体 公园绿地	226443	0.1≤地上≤0.48 地下≤0.3	0.48	108692.64	35913.9	40	35913.9	35913.9	——	底价	106	3304	2018/6/22	
2018TDGP-12C0034	历城区潘田片区A-7-2地块	娱乐康体 公园绿地	208290	0.1≤地上≤0.48 地下≤0.3	0.48	99979.2	33034.8	40	33034.8	33034.8	——	底价	106	3304	2018/6/22	

世联行

世联行

世联行

各物业市场分析

●
Part1 住宅市场

Part2 写字楼市场

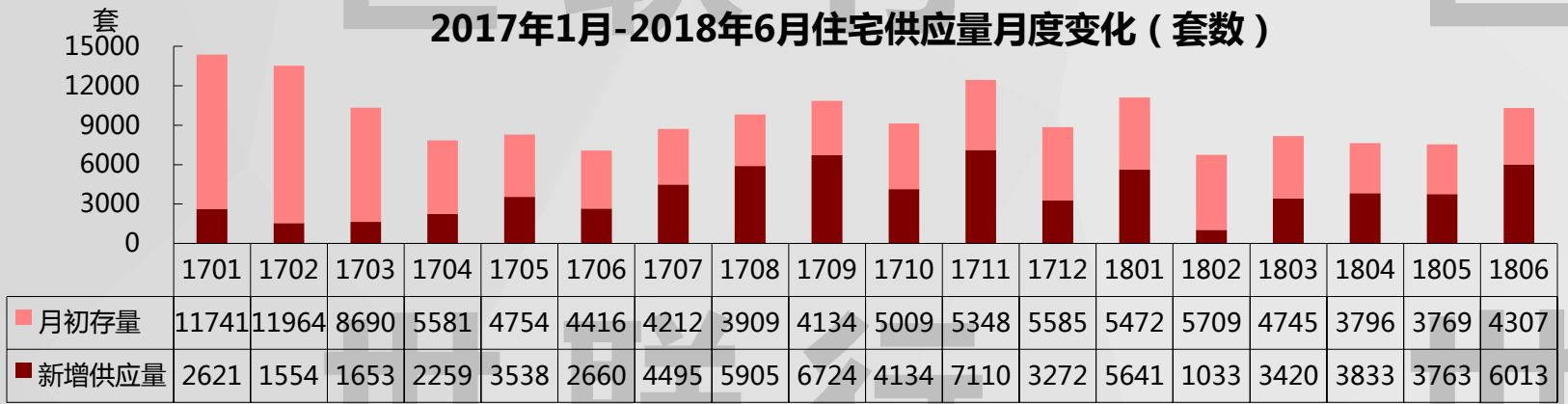
Part3 公寓市场

住宅供应

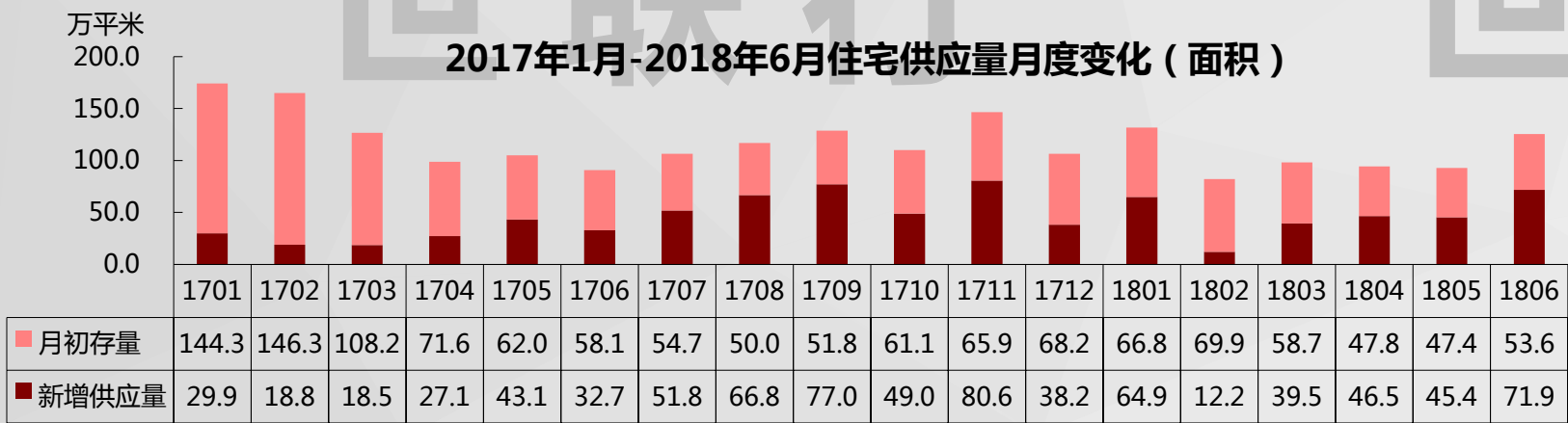
上半年，住宅供应小幅增加，市场供应主体主要为新推房源。

- ◆ 6月，济南住宅市场供应量为10320套、125.51万平米，同比增加45.8%和38.2%，环比增加37.0%和35.3%。其中新增供应6013套、71.88万平米，同比增加126.1%和119.5%，环比增加59.8%和58.3%。
- ◆ 6月份，东部多个刚需盘推出新房源，且房源量充足，市场整体供应量明显增加。本月2个新项目入市，20个项目加推新房源，共新增房源6013套，新增房源的主要供应区域为东部，占到63%；其次是北部，占到23%；西部新增占比为14%；南部和中部无新增。
- ◆ 上半年，济南住宅累计供应29175套、347.10万平米，同比增加12.1%和10.4%；累计新增23703套、280.32万平米，同比增加65.9%和64.7%。整个上半年，住宅供应量小幅增加，和去年同期相比，今年的住宅供应主要来自于新房供应，市场库存一直处于低位。

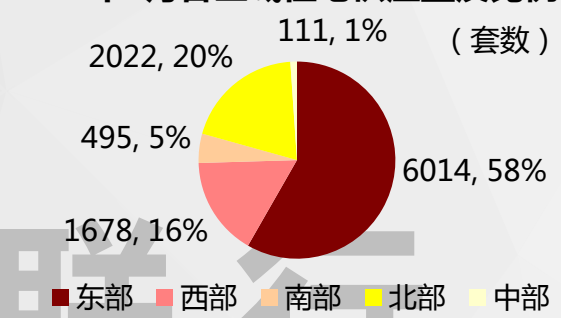
2017年1月-2018年6月住宅供应量月度变化（套数）



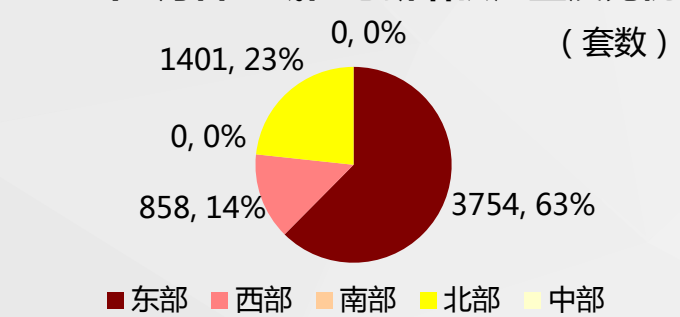
2017年1月-2018年6月住宅供应量月度变化（面积）



2018年6月各区域住宅供应量及比例

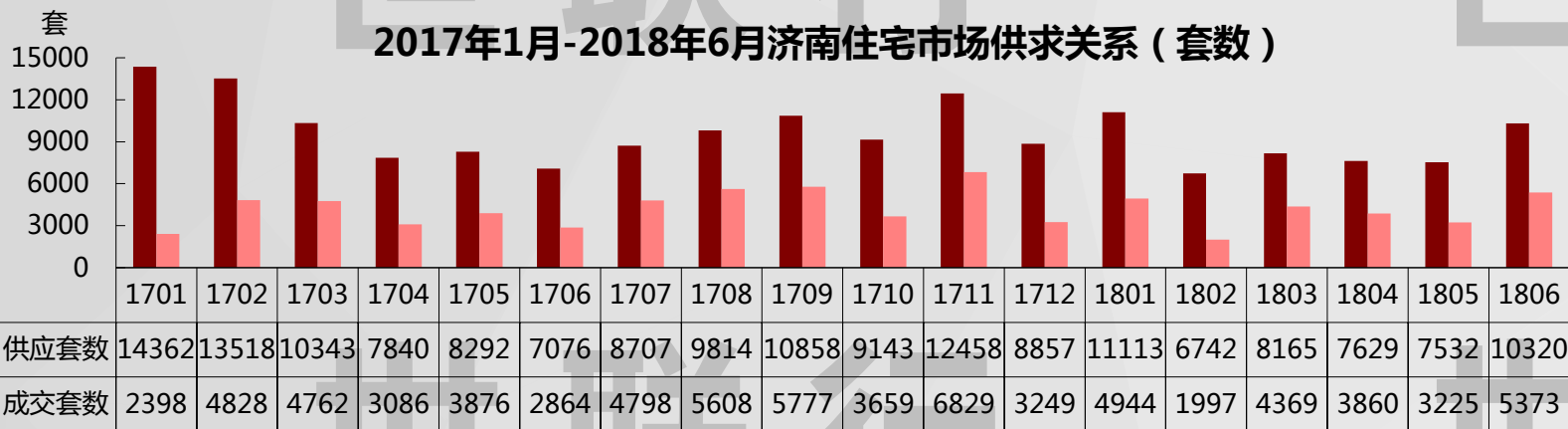


2018年6月各区域住宅新增供应量及比例

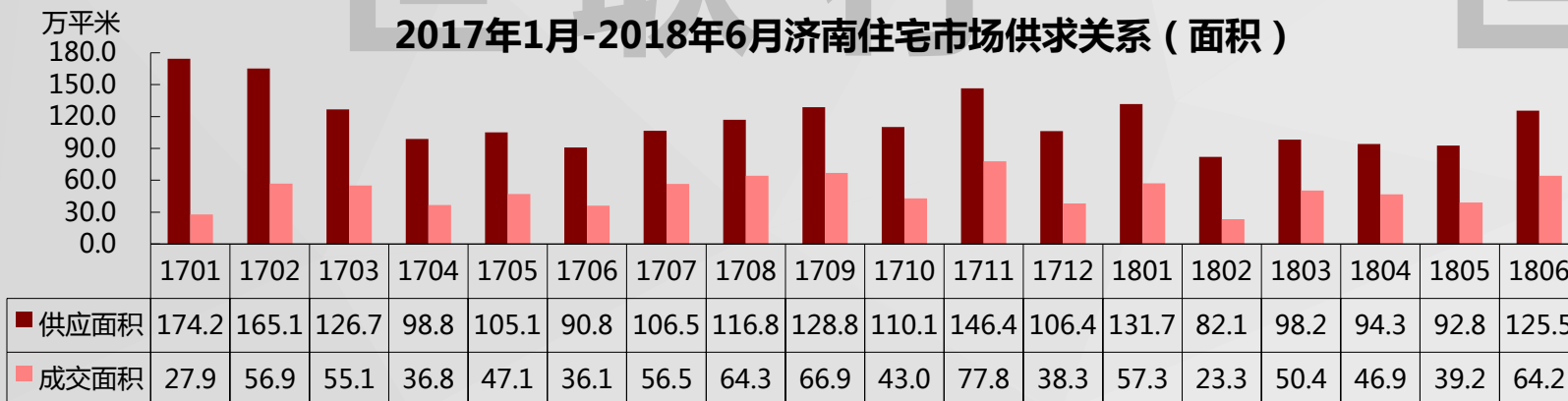


- ◆ 6月，住宅市场共成交5373套、64.16万平米，同比增加87.6%和77.9%，环比增加66.6%和63.9%。本月住宅成交量大幅增长，中新国际城、春江郦城、城市之光、华山珑城等几个热点项目的加推热销助推了本月销量的增长。
- ◆ 上半年，住宅累计成交23768套、281.23万平米，同比增加9.0%和8.3%。从上半年的成交来看，整体市场的成交量小幅增长，成交房源主要为加推的热点刚需楼盘和拥有核心地段、优质资源的高端盘。上半年加推项目的成交率普遍较高，开盘清盘的现象屡见。年中，随着精装房源的面市以及高价项目的陆续入市，项目的开盘成交率开始下滑，市场成交面临挑战。

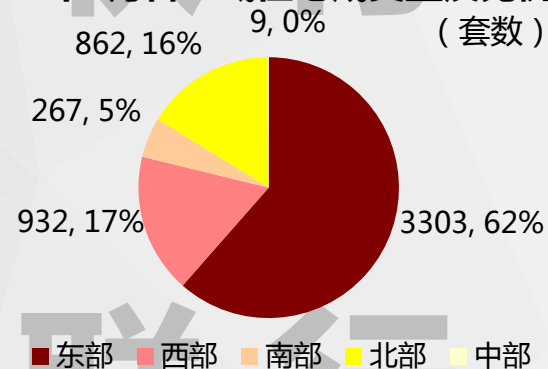
2017年1月-2018年6月济南住宅市场供求关系（套数）



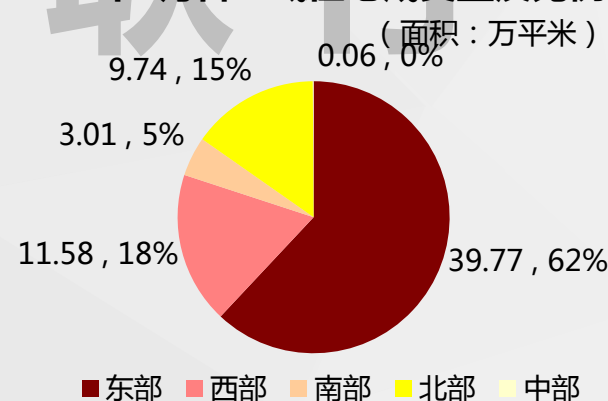
2017年1月-2018年6月济南住宅市场供求关系（面积）



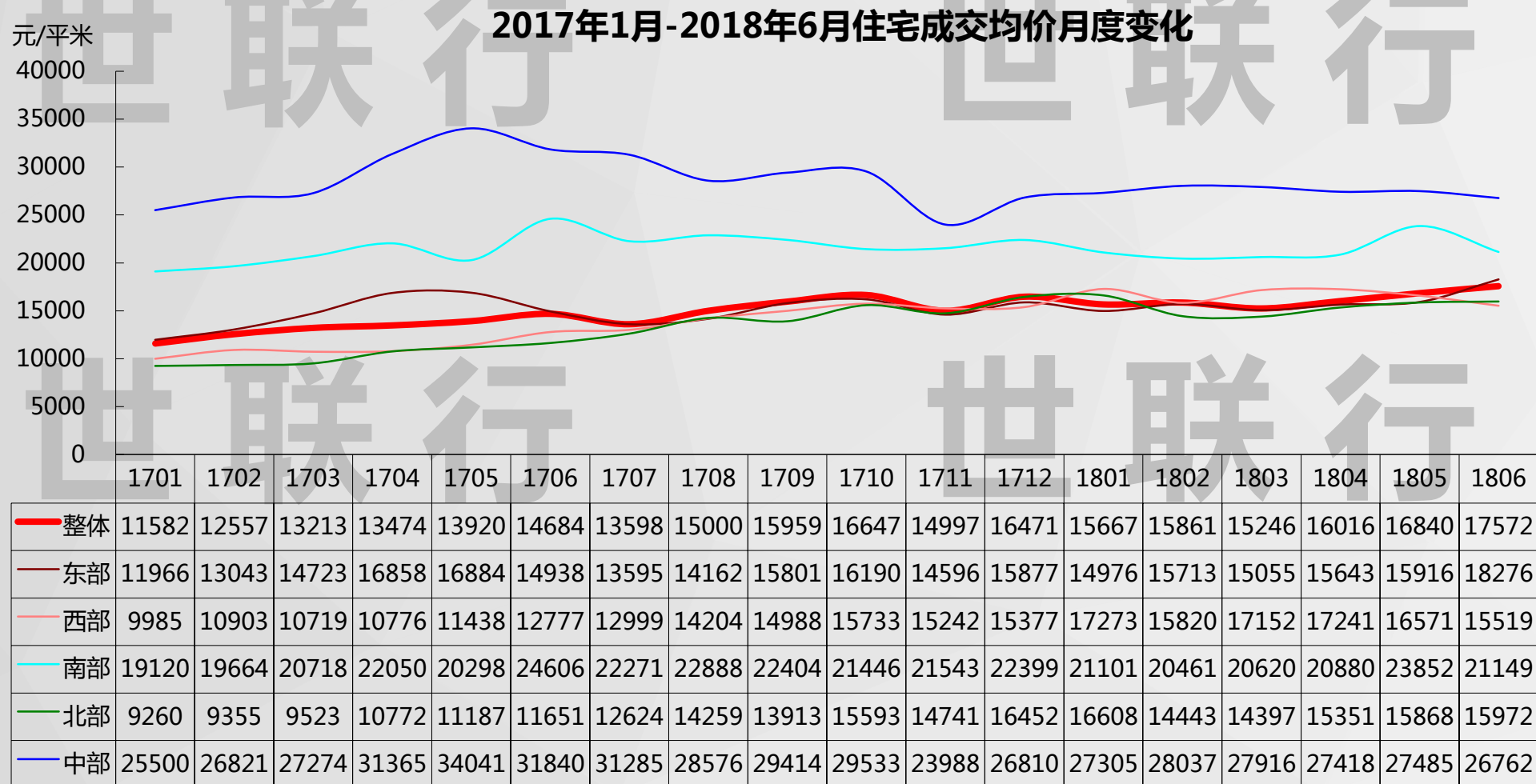
2018年6月各区域住宅成交量及比例



2018年6月各区域住宅成交量及比例



- ◆ 6月，济南住宅市场整体成交均价为17572元/平米，同比上涨19.7%，环比上涨4.3%。本月CBD、汉峪、唐冶等区域多个高价项目入市加推，且成交较好，拉动了整体价格的上涨。
- ◆ 上半年，济南住宅市场成交均价16264元/平米，同比上涨了22.6%。济南房价持续走高，一方面房价继续上涨；另一方面高价项目入市热销影响。



各物业市场分析

Part1 住宅市场

Part2 写字楼市场

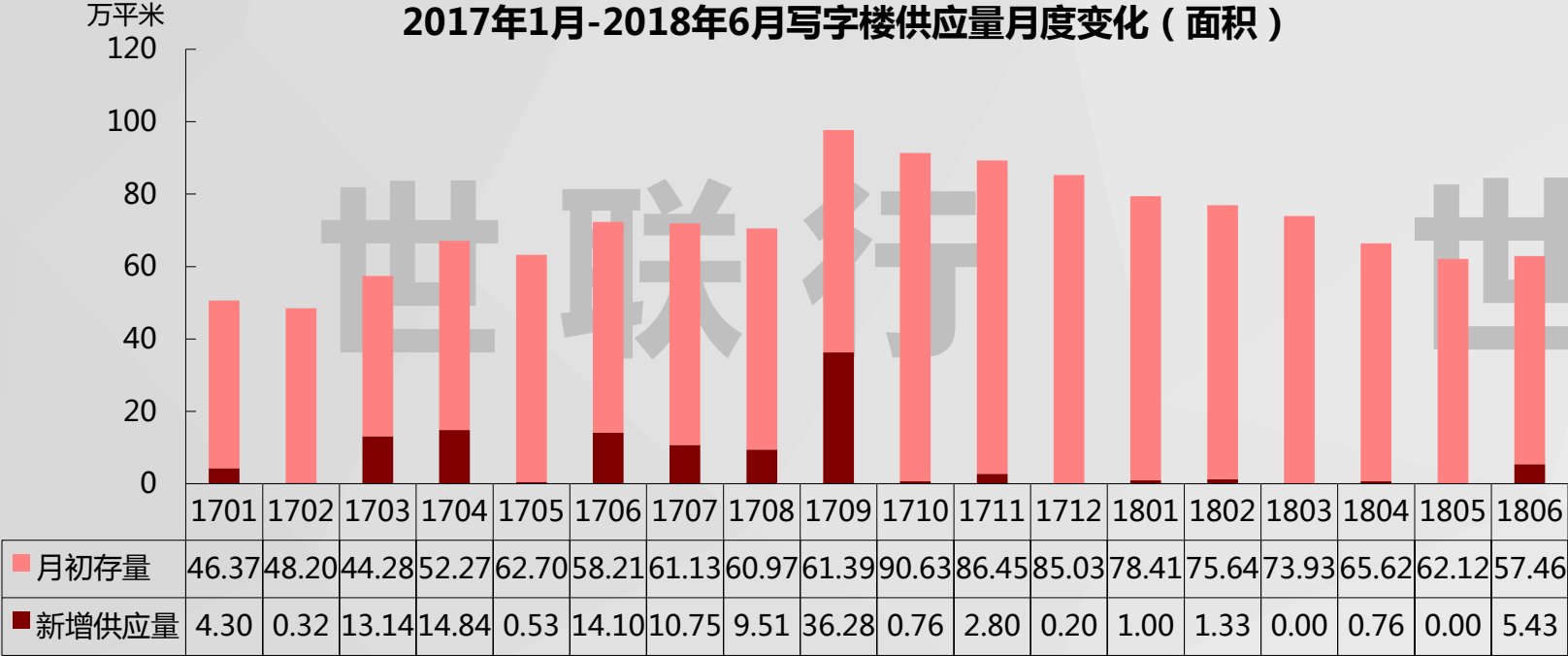
Part3 公寓市场

写字楼供应

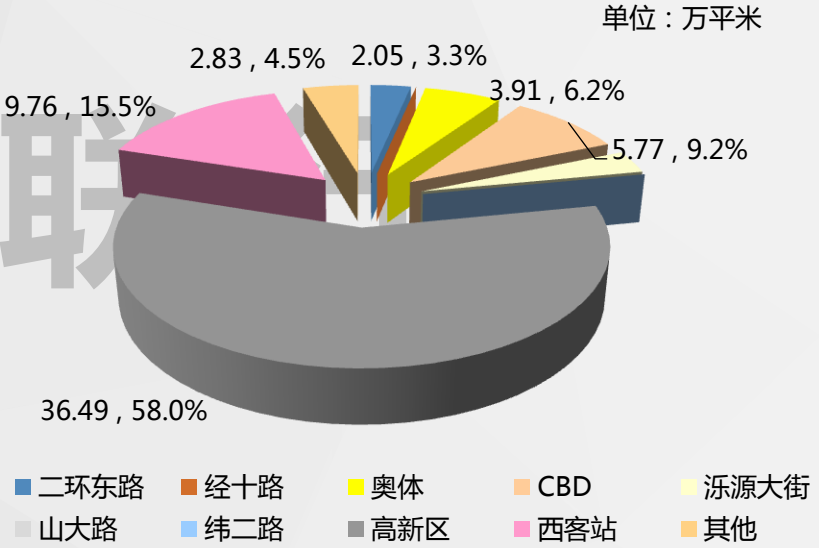
6月份写字楼市场迎来新项目入市，供应量有所增加

- ◆ 6月，写字楼市场整体供应量为62.89万平米，同比减少13%，环比增加1.2%。新增供应量为5.43万平米，同比减少61.5%。
- ◆ 2018年1-6月，济南写字楼市场累计供应86.92万平米，同比减少7.1%。累计新增8.51万平米，同比减少82.1%。
- ◆ 本月写字楼市场随着新项目入市，市场供应量有所增加。从板块供应来看，高新板块因有汉峪金谷项目，供应占比居于首位，全月供应36.49万平米，占比58%。其次为西客站板块，该板块目前有三个项目在售，全月供应9.76万平米，占比15.5%。CBD板块本月迎来华润置地广场入市，该项目为本年该板块首个入市的写字楼项目，推出1栋，5.43万平米。该区域目前在售项目较少，还有个别项目处于封盘惜售状态，但未来随着“五指山”陆续入市，CBD板块写字楼供应将迎来新高。

2017年1月-2018年6月写字楼供应量月度变化（面积）

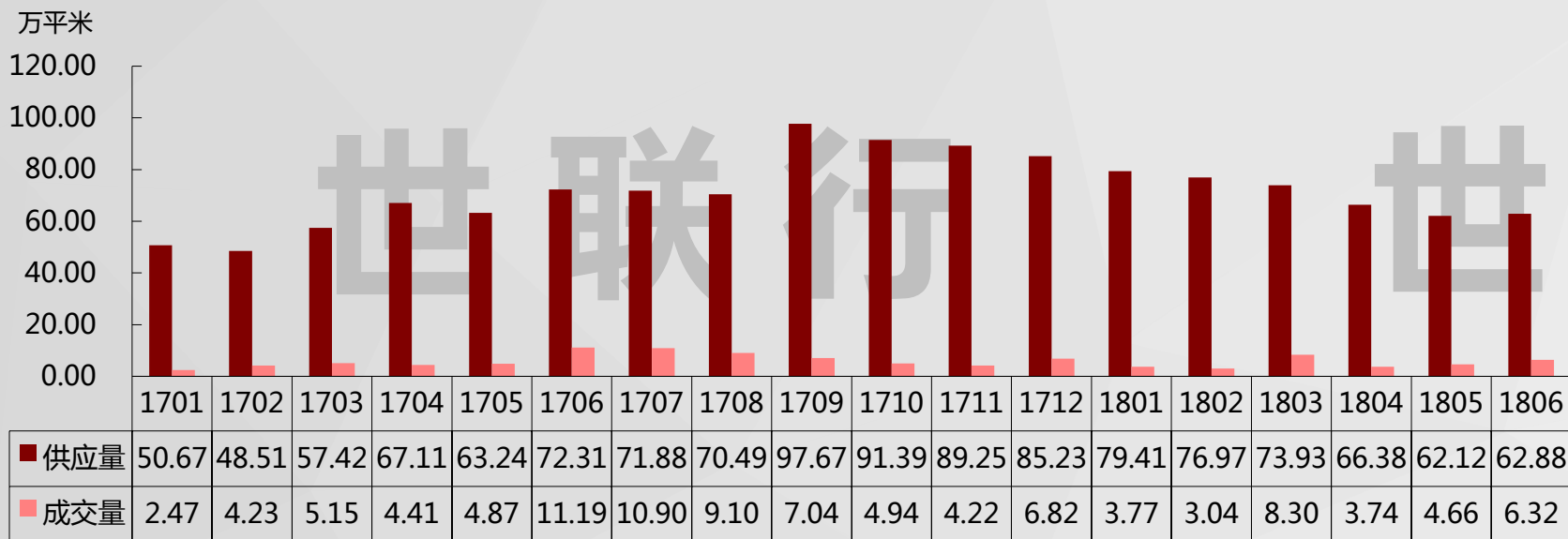


2018年6月各版块写字楼供应量及比例（面积）

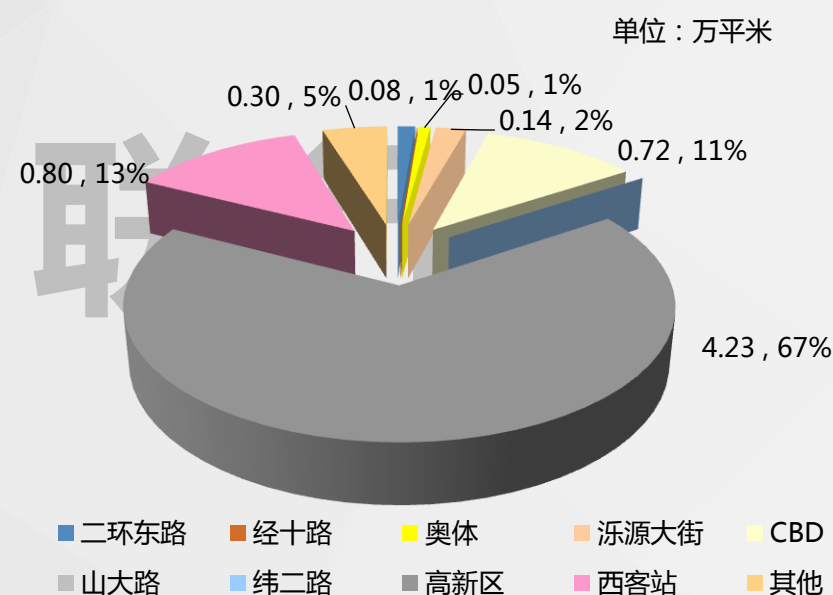


- ◆ 6月，写字楼市场共成交6.32万平米，同比减少43.5%，环比增加35.6%。
- ◆ 2018年1-6月，写字楼市场累计成交29.84万平米，同比减少7.6%。
- ◆ 6月写字楼市场成交量小幅增长。从成交量区域分布来看，高新板块居于首位，成交4.23万平米，占比67%。该区域目前在售项目不多，本月成交均来自汉峪金谷项目集中网签，这也是带动区域和整体市场成交量增加的主要原因。西客站板块本月成交0.8万平米，占比13%，该区域共三个在售项目，区域每月保持1万平左右的走量，市场成交较为稳定；CBD板块本月成交0.72万平米，全部来自新入市的华润置地广场项目。

2017年1月-2018年6月写字楼成交量月度变化（面积）



2018年6月各版块写字楼成交量及比例（面积）



写字楼价格

新项目低价入市、低楼层低价成交等原因导致6月份写字楼价格有所下降



- ◆ 6月，写字楼市场整体成交均价为11526元/平米，同比上涨22.8%，环比下降16.1%。
- ◆ 2018年1-6月，写字楼市场均价为12623元/平米，同比上涨10.3%。
- ◆ 本月，写字楼市场价格出现下降。分区域来看，本月价格下降的区域有奥体、西客站、高新和CBD板块。奥体板块受个别项目低楼层低价成交影响，本月均价14091元/平米，环比下降21%；CBD板块高价项目在上月清盘，本月迎来新项目入市，开盘优惠较大，成交价格较低，导致区域均价为14000元/平米，较上月下降22.2%；西客站、高新板块价格有稍许下降，变化不大。

2017年1月-2018年6月写字楼成交均价月度变化



各物业市场分析

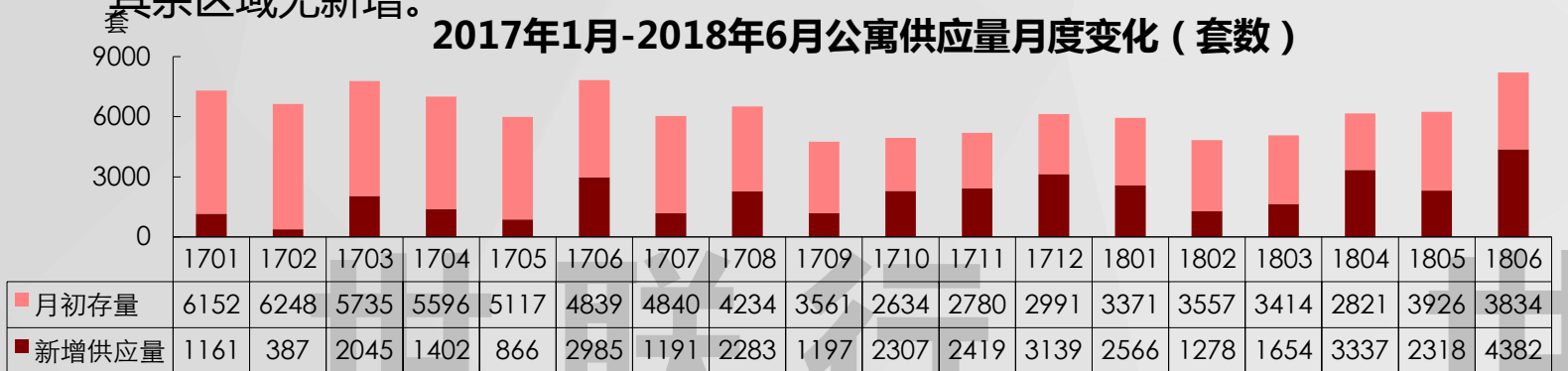
Part1 住宅市场

Part2 写字楼市场

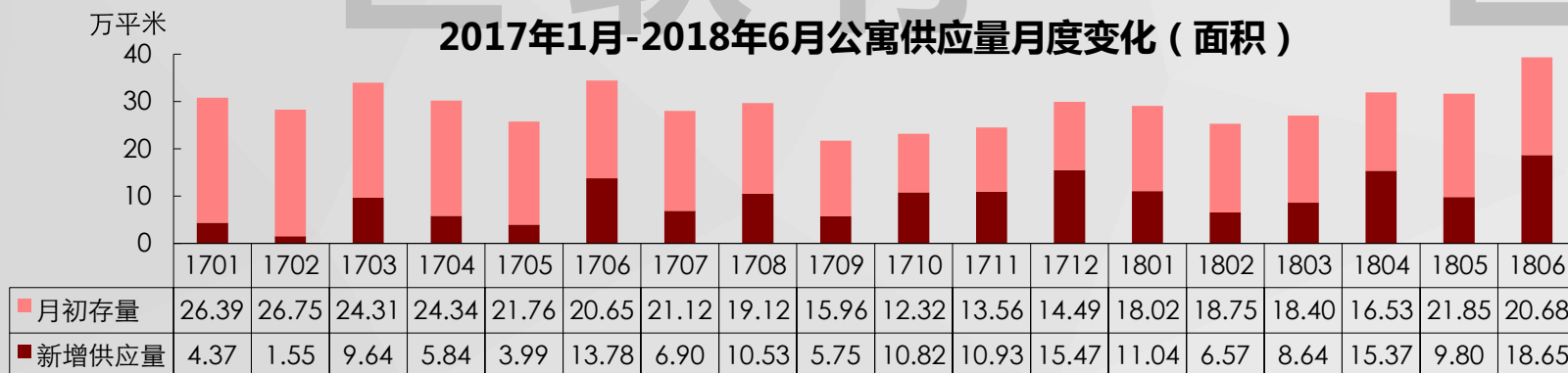
Part3 公寓市场

- ◆ 6月，济南公寓市场供应量为8216套、39.33万平米、同比增加5%和14.2%，环比增加31.6%和24.3%。其中新增供应4382套、18.65万平米，同比增加46.8%和35.3%，环比增加89%和90.3%。
- ◆ 2018年1-6月，济南公寓市场累计供应量为18960套、88.09万平米，同比增加26.4%和34.4%。累计新增15535套、70.07万平米，同比增加75.6%和78.9%。
- ◆ 6月份，公寓市场新增供应创历史新高，单月新增突破4000套，市场整体供应量明显增加。本月迎来一个新项目入市，为西部区域中骏尚城项目，推出803套房源；8个在售项目加推新房源，其中东部区域有龙湖奥东11号、帝华国际广场等5个项目加推，共推出2183套房源，占总体新增量的一半；西部新城领寓项目加推新楼座，共1268套房源；中部新增128套；其余区域无新增。

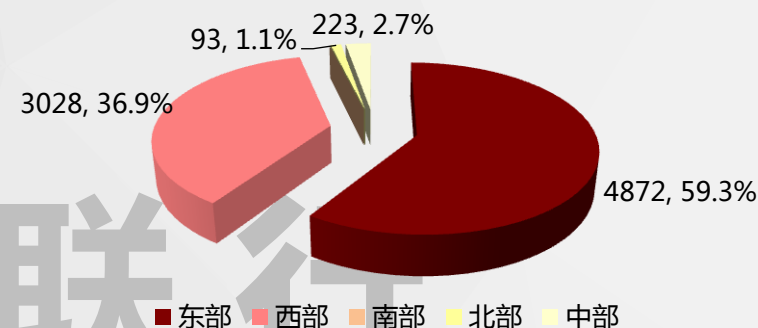
2017年1月-2018年6月公寓供应量月度变化（套数）



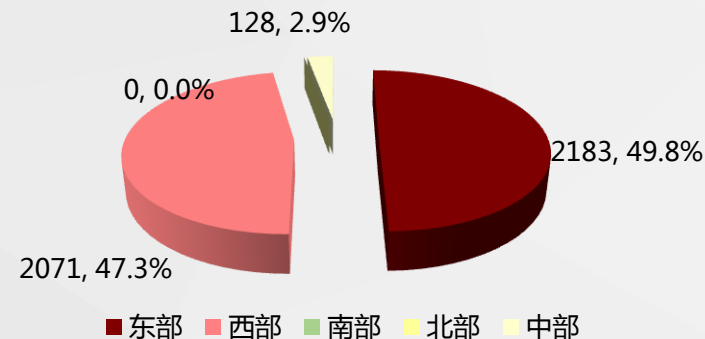
2017年1月-2018年6月公寓供应量月度变化（面积）



2018年6月各区域公寓供应量及比例（套数）



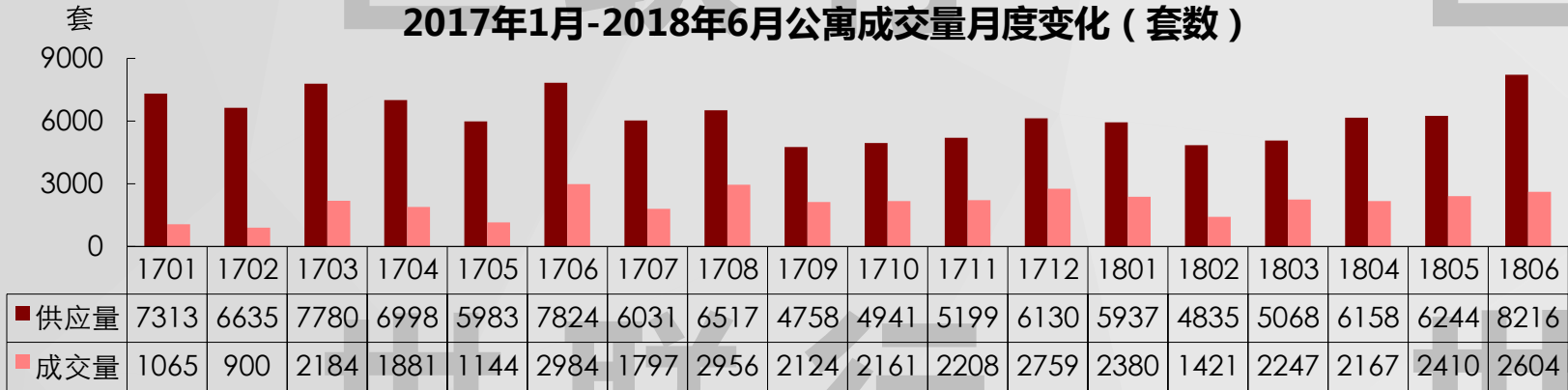
2018年6月各区域公寓新增供应量及比例（套数）



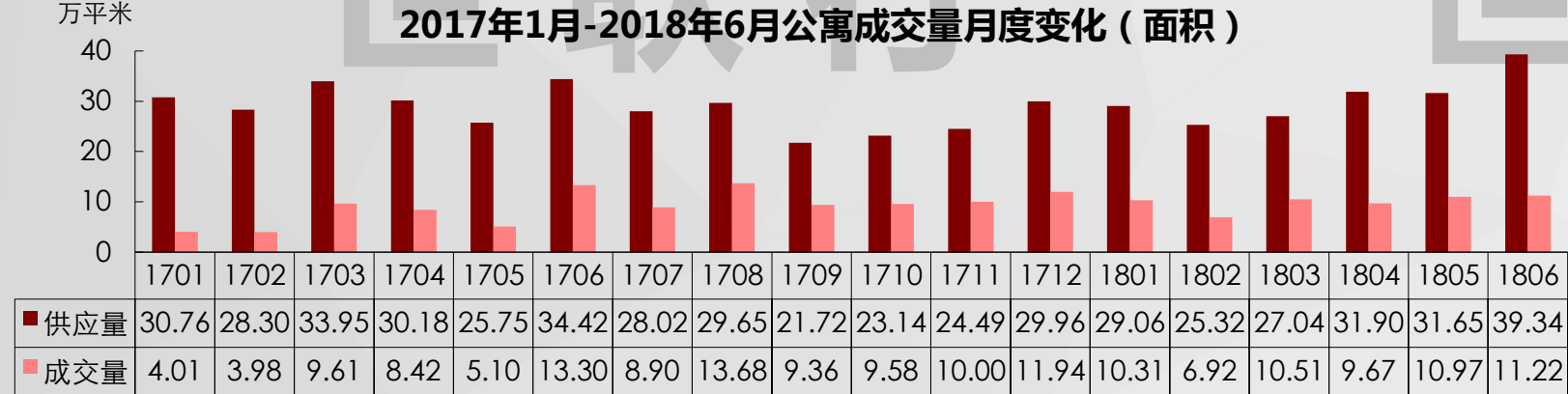
公寓成交 6月份市场成交小幅增加，东部为主力成交区域

- ◆ 6月，济南公寓市场共成交2604套、11.22万平米，同比减少12.7%、15.6%，环比增加8%和2.3%。
- ◆ 2018年1-6月，济南公寓市场累计成交13229套、59.59万平米，同比增加30.2%、34.1%。
- ◆ 受新项目入市和在售项目加推影响，公寓市场成交量小幅增加。从成交区域来看，东部本月成交1750套，占比67.2%为主力成交区域。该区域本月加推的5个项目共成交1072套房源，占整体市场成交的41.2%，其他项目多为顺销状态，成交表现平平，区域市场冷热不均；西部区域成交818套，占比31.4%，该区域本月再迎新项目入市，位于西客站板块，板块在售项目增至8个，市场竞争激烈。

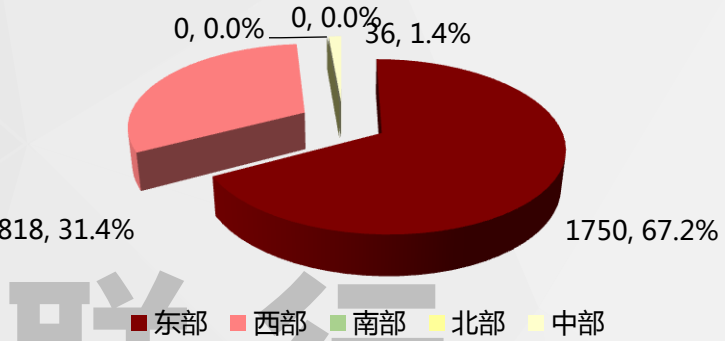
2017年1月-2018年6月公寓成交量月度变化（套数）



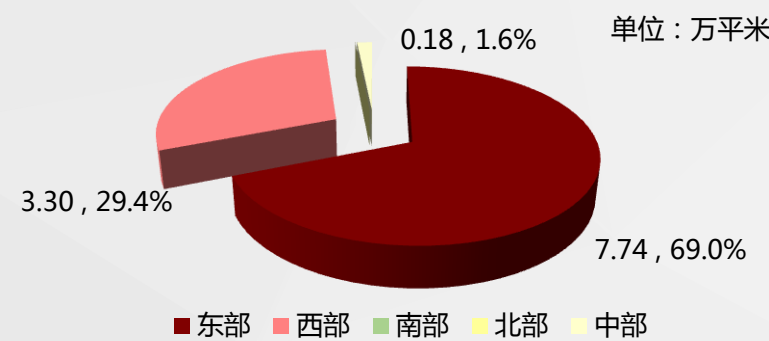
2017年1月-2018年6月公寓成交量月度变化（面积）



2018年6月各区域公寓成交量及比例（套数）



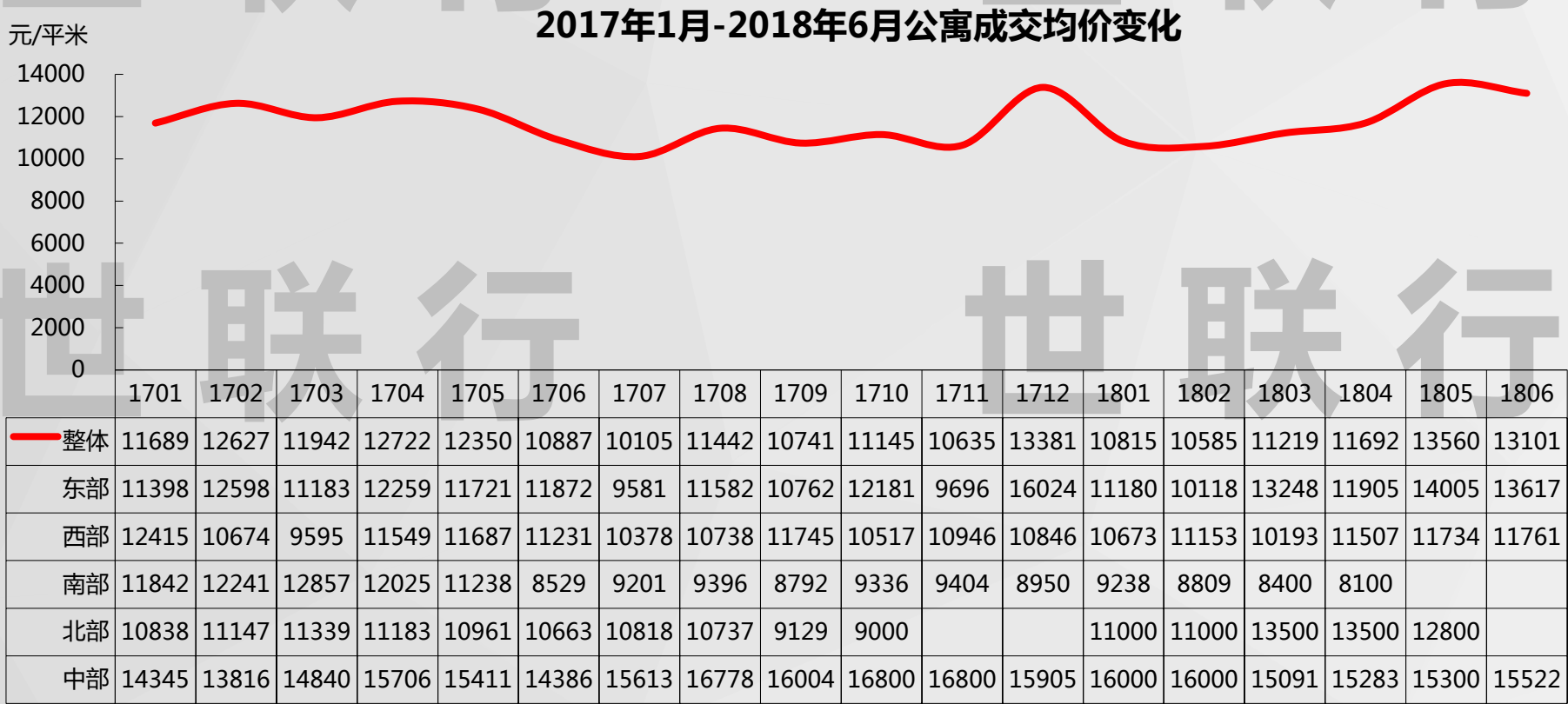
2018年6月各区域公寓成交量及比例（面积）



公寓价格

6月份公寓价格微幅下降，整体变化不大

- ◆ 6月，济南公寓市场整体成交均价为13101元/平米，同比上涨20.3%，环比下降3.4%。
- ◆ 2018年1-6月，济南公寓市场均价为11938元/平米，同比上涨0.7%。
- ◆ 6月，济南公寓市场价格微幅下降。分区域来看，东部片区价格出现下降，主要原因是区域价格洼地——唐冶片区两项目加推热销。西部、东部区域因成交产品楼层、面积等影响，价格微幅上涨。



世联行

世联行
政策分析

世联行

世联行

国家严控高铁车站周边房地产化倾向

6月1日，国家发展改革委、自然资源部、住房城乡建设部、中国铁路总公司联合发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》，提出要坚决防控单纯房地产化倾向，严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张。

6月1日

个税法修正案草案：起征点调至每月5000元 房贷利息等专项附加扣除

6月19日，个人所得税法修正案草案已正式提请十三届全国人大常委会第三次会议审议。此次个税法修正案草案提出，将个人个税起征点调至每月5000元，房贷利息等专项附加扣除。

6月19日

七部委：将联合整治楼市乱象 30个城市先行开展专项行动

6月28日，住建部会同中宣部、市场监管总局、银保监会等部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

6月28日

世联行

世联行

→2018年6月1日 国家严控高铁车站周边房地产化倾向

【政策内容】近日，国家发展改革委、自然资源部、住房城乡建设部、中国铁路总公司联合发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》，提出要坚持防控单纯房地产化倾向，严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张。为推进高铁车站周边区域合理开发建设，提出如下意见。

（三）强化规划引导和管控作用。

坚持规划引领，充分论证高铁车站周边开发建设可行性、必要性，因城施策、因站而异推进高铁车站周边区域合理有序开发建设。

（四）合理确定高铁车站选址和规模。

高铁车站选址要符合土地利用总体规划和城市总体规划，切实处理好高铁通达性和高铁车站周边开发建设之间的关系，既要满足技术标准条件，又要服务地方发展。

（五）严格节约集约用地。

高铁车站周边开发建设要落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，依法办理建设用地审批手续。

（六）促进站城一体融合发展。

高铁车站周边开发建设要突出产城融合、站城一体，与城市建成区合理分工，在城市功能布局、综合交通运输体系建设、基础设施共建共享等方面同步规划、协调推进。

（七）提升综合配套保障能力。

高铁车站周边开发建设必须贯彻落实以人为本的新型城镇化发展理念，营造宜居宜业环境，提高交通便利性和公共服务能力，增强产业、人口集聚效应。

（八）合理把握开发建设时序。

尊重城市发展的客观规律，树立正确的政绩观和功成不必在我的理念，不追求短期的形象效果，量力而行，尽力而为，严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张。

（九）防范地方政府债务风险。

充分认识防范化解地方政府债务风险的重要性和紧迫性，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，切实防范高铁车站周边开发建设带来的地方政府债务风险。

（十）创新开发建设体制机制。

进一步理顺政府与市场关系，充分发挥市场对资源配置的决定性作用，支持地方政府引入社会资本参与高铁车站周边开发建设违法违规行为。

→ 2018年6月19日 个税法修正案草案：起征点调至每月5000元 房贷利息等专项附加扣除

【政策内容】6月19日，个人所得税法修正案草案已正式提请十三届全国人大常委会第三次会议审议。此次个税法修正案草案主要内容包括：

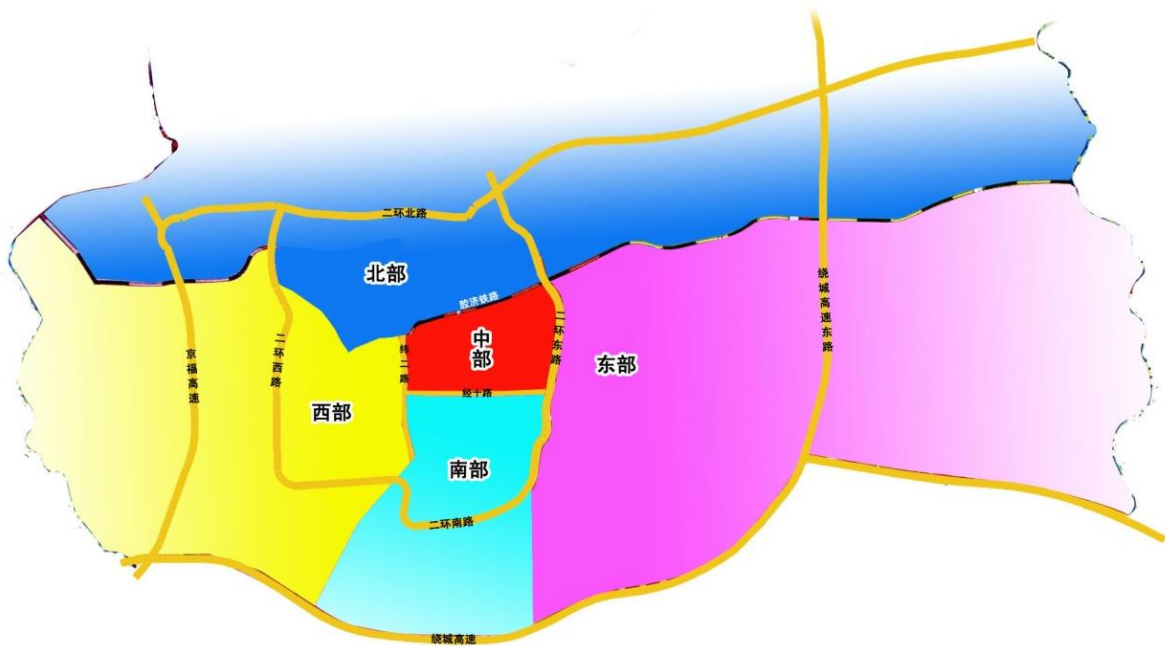
- 1、工资薪金、劳务报酬、稿酬和特许权使用费等四项劳动性所得首次实行综合征税；
- 2、个税起征点由每月3500元提高至每月5000元(每年6万元)；
- 3、首次增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除；
- 4、优化调整税率结构，扩大较低档税率级距等。

→ 2018年6月28日 七部委：将联合整治楼市乱象 30个城市先行开展专项行动

【政策内容】6月28日，住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：

- 1、打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；
- 2、打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；
- 3、打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；
- 4、打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

30个城市名单包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。



附录 I 济南房地产区域划分图



附录II 济南写字楼板块划分图

特别声明

本报告数据均来源于世联怡高数据平台，分析结果仅供参考，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归山东世联怡高物业顾问有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国