

七月 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8月13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

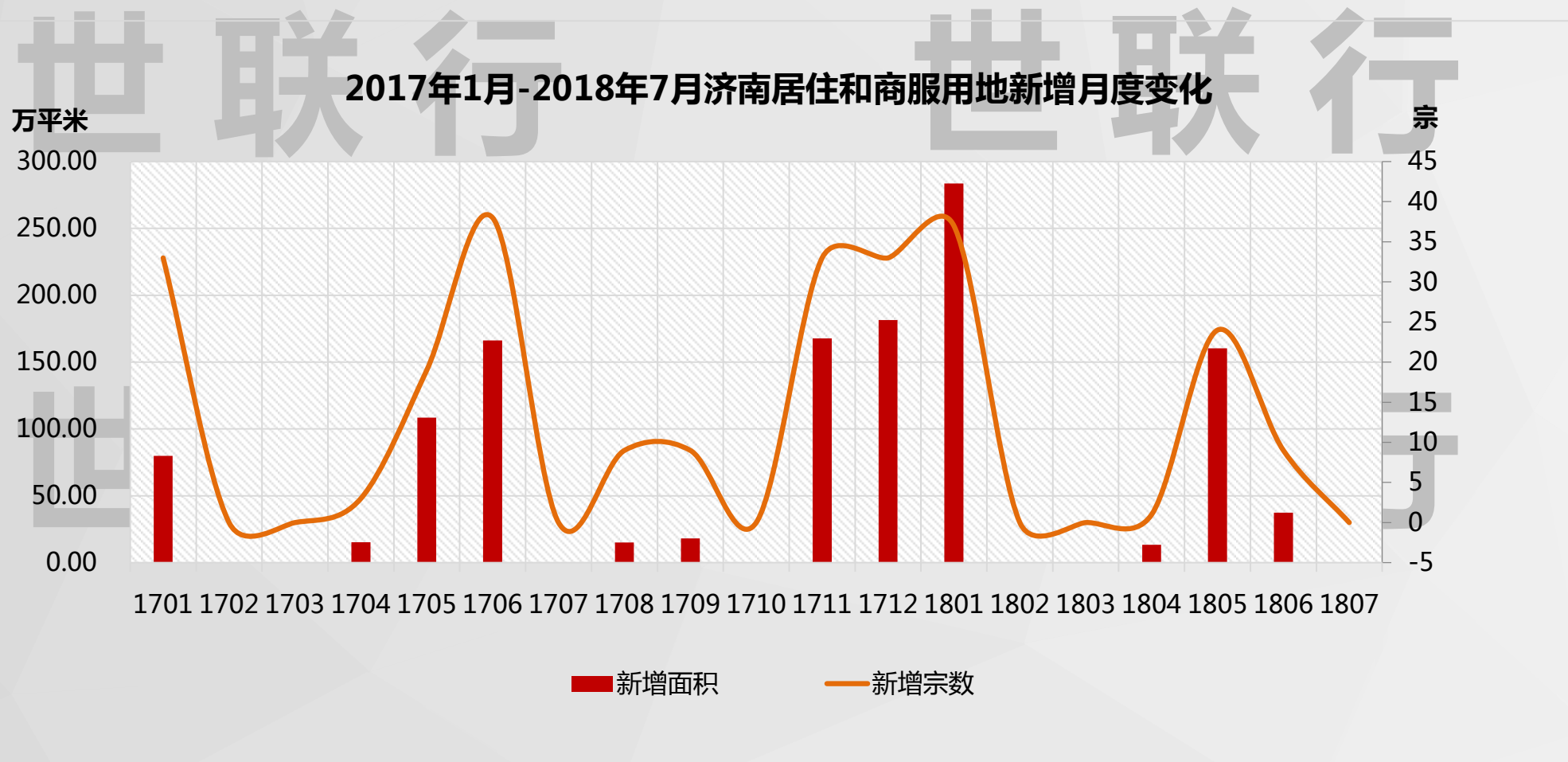


Part1 土地供应

Part2 土地成交

世联行

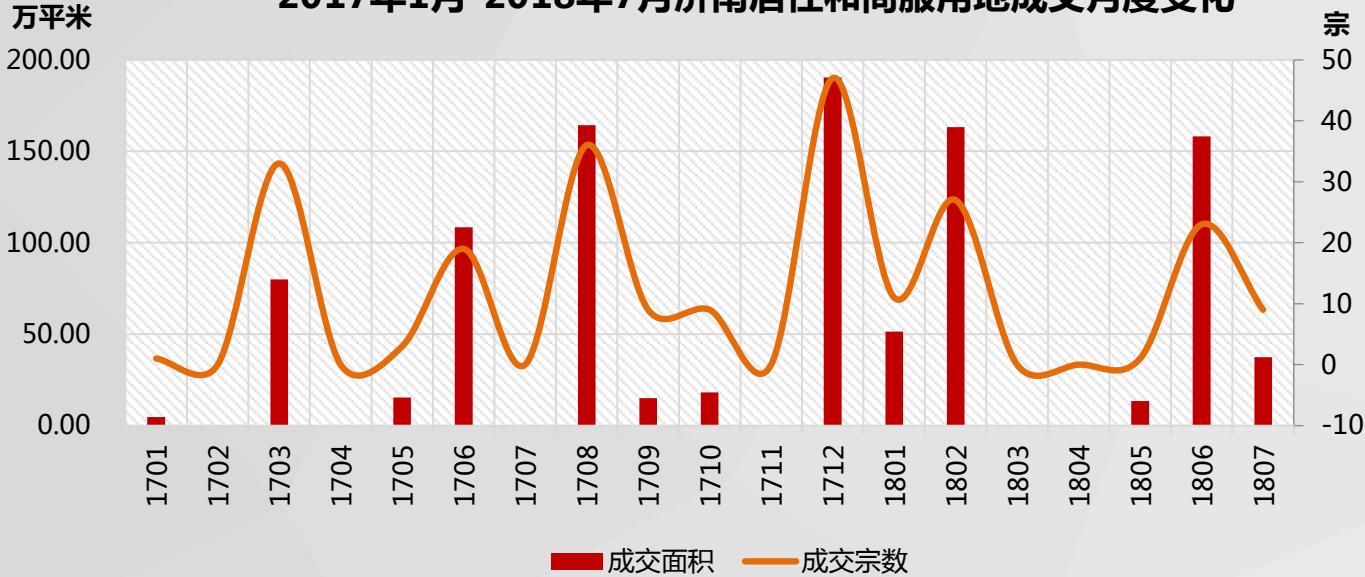
◆ 7月份，土地市场无新增。



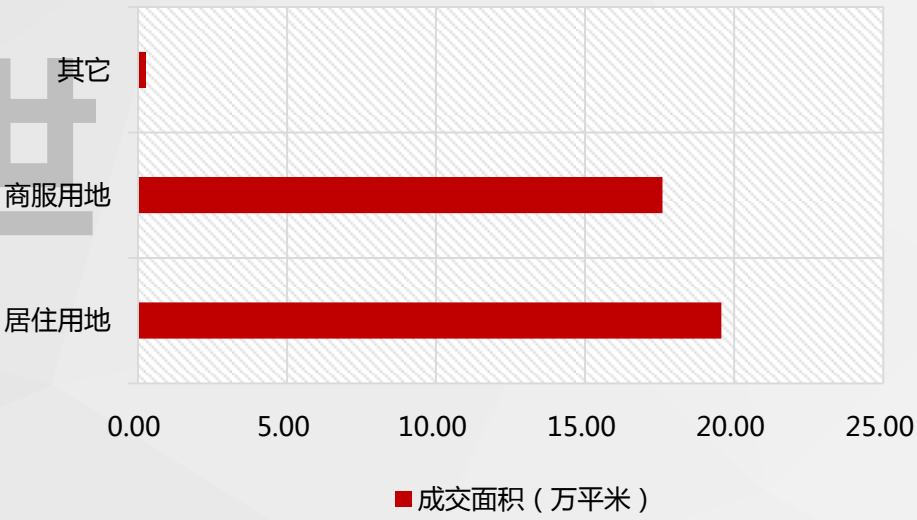
土地成交 7月份，土地市场热度下降，成交土地的溢价率最高仅为12.3%。

- ◆ 7月份，土地市场成交9宗，土地面积37.43万平米，环比减少60.9%和76.3%。其中居住用地成交4宗、19.57万平米，商业用地成交4宗、17.59万平米，另成交1宗批发零售用地，土地面积0.27万平米。
- ◆ 本月成交土地中，北园大街土地被山东东海房地产开发集团有限公司以4.45亿的价格摘得，土地溢价率仅为3.1%，土地单价7178元/平米。郭店的两宗土地被加州以10.9亿摘得，居住用地的土地溢价率为12.3%，土地单价6277元/平米。
- ◆ 韩仓河A1地块被金茂和路劲联合体以14.09亿的价格摘得，土地溢价率3.6%，土地单价9713元/平米。韩仓河A2地块被金地以4.06亿的价格摘得，土地溢价率9.1%，土地单价10901元/平米。
- ◆ 孙村和临空的土地均底价成交。

2017年1月-2018年7月济南居住和商服用地成交月度变化



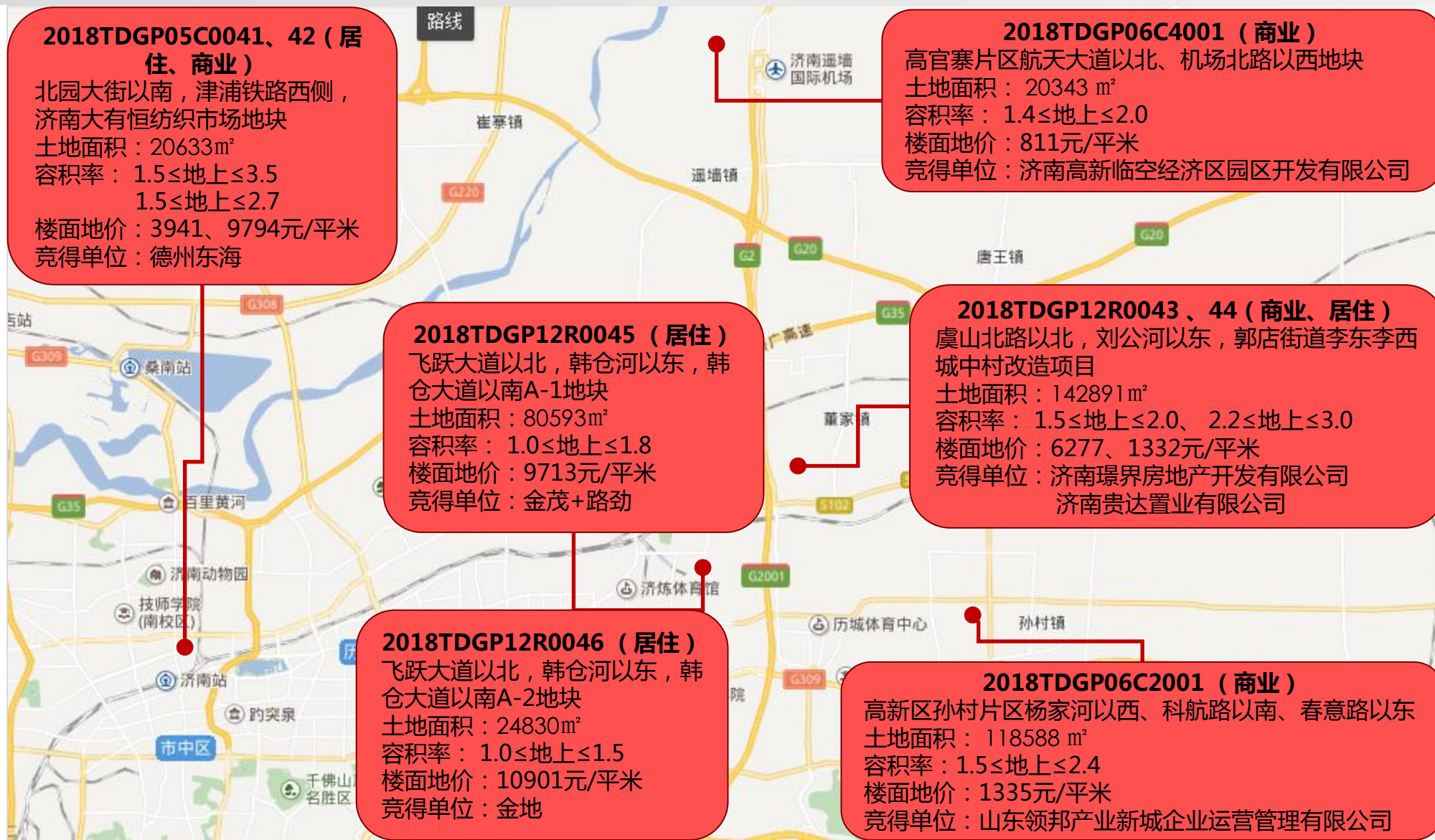
2018年7月济南各类土地成交情况



土地成交分布

7月成交土地分布较为分散，北园、雪山、孙村、郭店、机场路均有土地成交。

2018年7月成交土地分布图



2018年7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
2018TDGP05C0041	北园大街以南, 津浦铁路西侧	商业	7923	1.5≤地上≤3.5 地下≤1.8	3.5	27730.5	10600	40	10600	10,928.84	—	3.10%	920	3941	2018/7/13	山东东海房地产开发有限公司
2018TDGP05R0042	北园大街以南, 津浦铁路西侧	居住	12710	1.5≤地上≤2.7 地下≤1.4	2.7	34317	14000	70	32600	33,611.16	—	3.10%	1763	9794	2018/7/13	山东东海房地产开发有限公司
2018TDGP12R0043	虞山北路以北, 刘公河以东	居住	77582	1.5≤地上≤2.0 地下≤1.0	2	155164	34680	70	86700	97400	—	12.34%	837	6277	2018/7/13	济南璟界房地产开发有限公司
2018TDGP12C0044	虞山北路以北, 刘公河以东	商业	29037	2.2≤地上≤3.0 地下≤1.0	3	87111	11600	40	11600	11600	—	底价	266	1332	2018/7/13	济南贵达置业有限公司
2018TDGP12R0045	飞跃大道以北, 韩仓河以东, 韩仓大道以南	居住	80593	1.0≤地上≤1.8 地下≤1.0	1.8	145067.4	54400	70	136000	140900	—	3.60%	1166	9713	2018/7/13	宁波宁兴房地产开发有限公司, 济南隽恒房地产开发有限公司
2018TDGP12R0046	飞跃大道以北, 韩仓河以东, 韩仓大道以南	居住	24830	1.0≤地上≤1.5 地下≤1.0	1.5	37245	15000	70	37200	40600	—	9.14%	1090	10901	2018/7/13	济南金地艺境房地产开发有限公司
2018TDGP12U0047	历城区世纪大道以南, 龙凤山路以东	批发零售	2707	地上≤0.2	0.2	541.4	7308	40	7308	10808	—	47.89%	2662	199631	2018/7/13	山东东明石化集团销售有限公司
2018TDGP06C2001	高新区孙村片区杨家河以西, 科航路以南, 春意路以东	商业	118588	1.5≤地上≤2.4 地下≤1.2	2.4	284611.2	15200	40	38000	38,000	—	0	214	1335	2018/7/25	山东领邦产业新城企业运营管理有限公司
2018TDGP06C4001	航天大道以北, 机场北路以西	商业	20343	1.4≤地上≤2.0 地下≤0.9	2	40686	1320	40	3300	3,300	—	0	108	811	2018/7/25	济南高新临空经济区园区开发有限公司

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

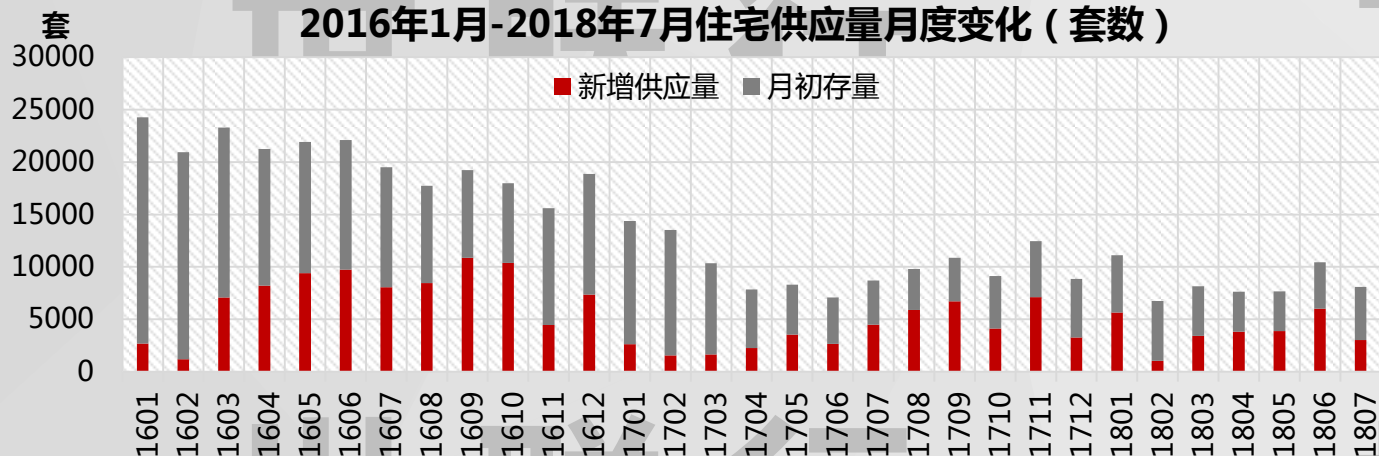
住宅供应

7月份，新增房源量大幅减少，整体供应量明显下降。

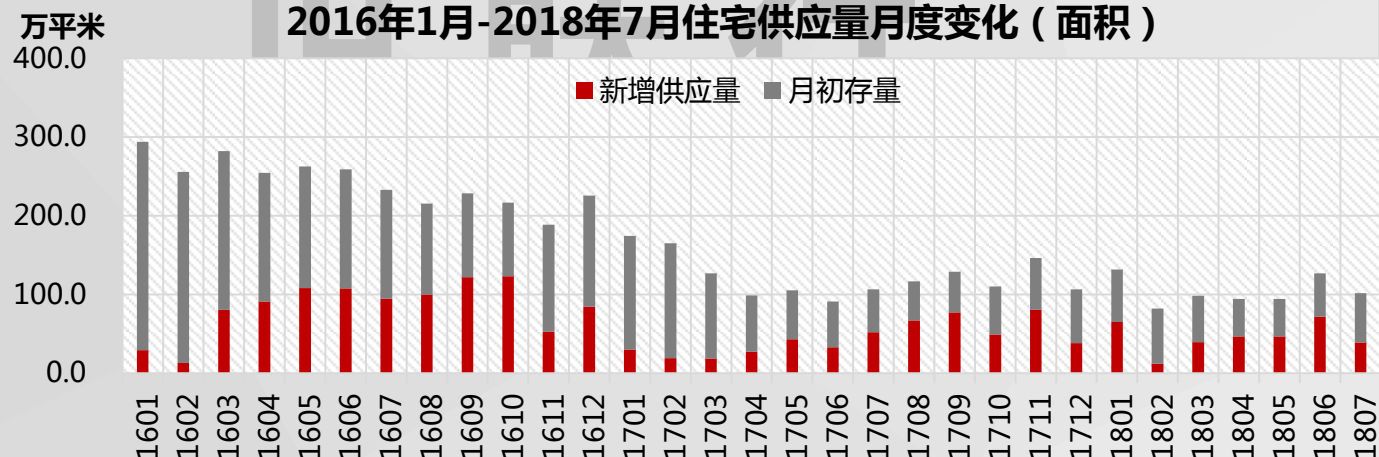


- ◆ 7月，济南住宅市场供应量为8102套、101.61万平米，同比减少6.9%和4.6%，环比减少22.4%和19.9%。其中新增供应3033套、38.98万平米，同比减少32.5%和24.7%，环比减少49.5%和45.7%。
- ◆ 7月份，市场供应明显减少，13个项目加推新房源，每个项目的房源加推量较少；3个新项目入市，首推房源都在两三百套。东部片区本月7个项目加推，2个新项目入市，片区新增1839套房源，占新增总量的61%。其次是北部，中海华山珑城一直保持较高的推货量。西部本月有1个新项目入市，3个项目加推。

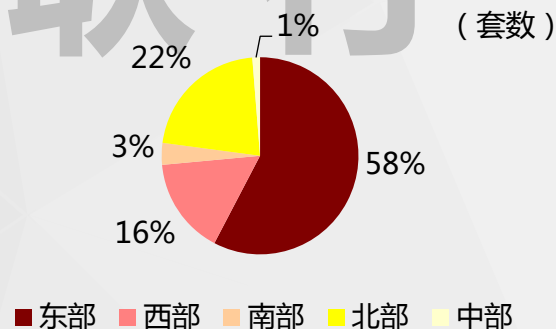
2016年1月-2018年7月住宅供应量月度变化（套数）



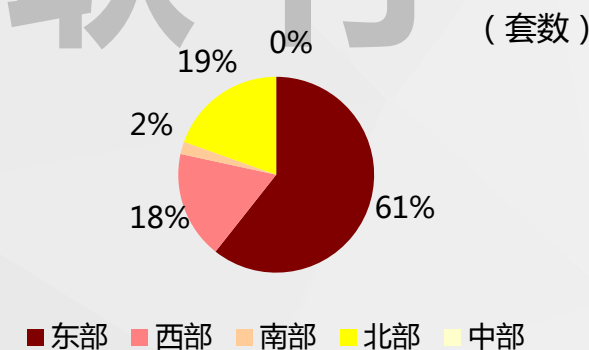
2016年1月-2018年7月住宅供应量月度变化（面积）



2018年7月各区域住宅供应量及比例（套数）

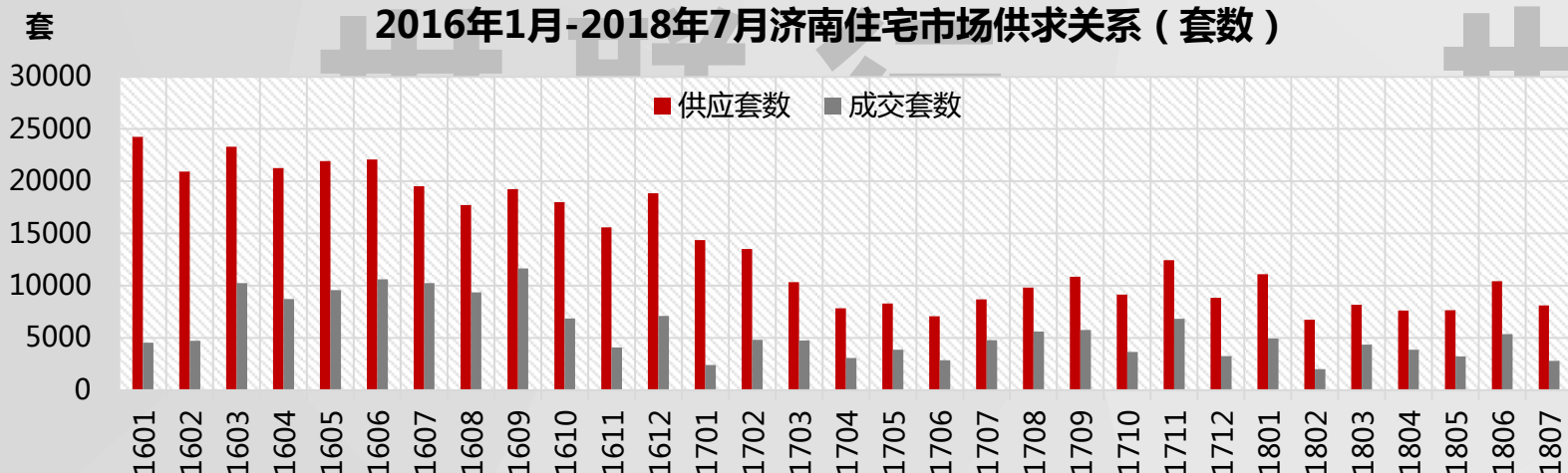


2018年7月各区域住宅新增供应量及比例（套数）

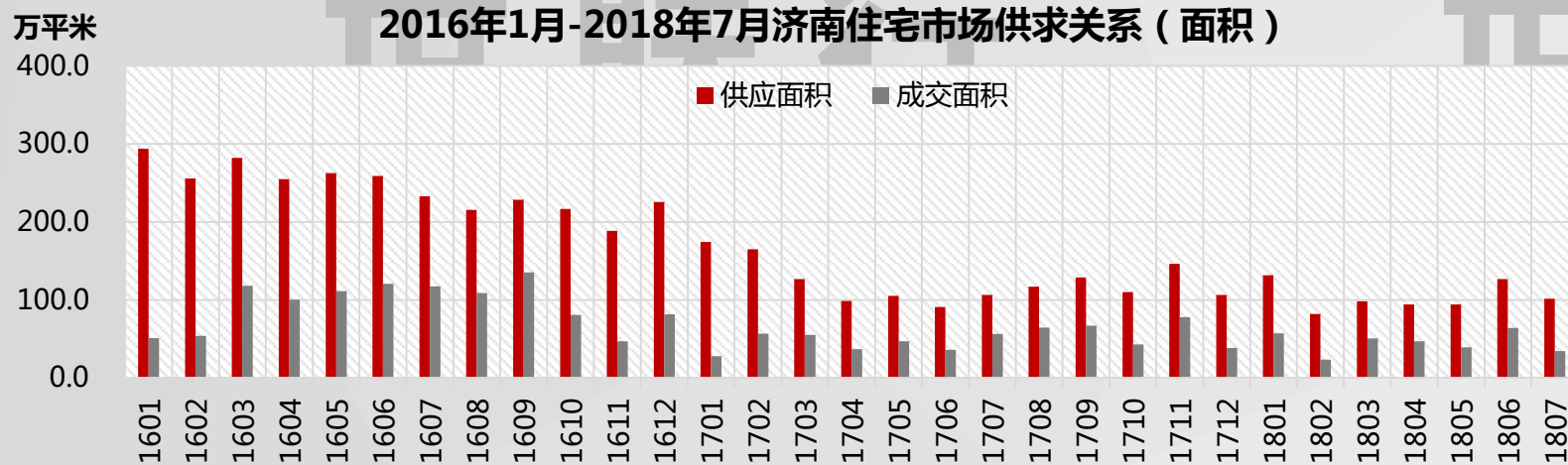


- ◆ 7月，住宅市场共成交2808套、34.42万平米，同比减少41.5%和39.1%，环比减少47.7%和46.4%。
- ◆ 7月份，住宅市场的供求出现明显下降。市场上低价热点项目虽然依旧保持较好的走量，但成交率明显下降，开盘即清盘的现象难以再现。高价盘成交更是下滑明显，个别项目的开盘成交率不足20%。

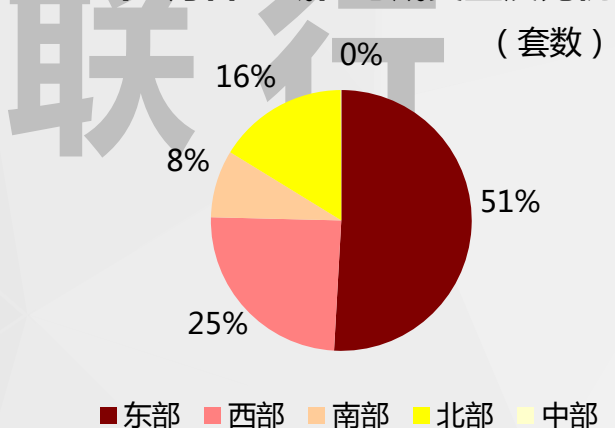
2016年1月-2018年7月济南住宅市场供求关系（套数）



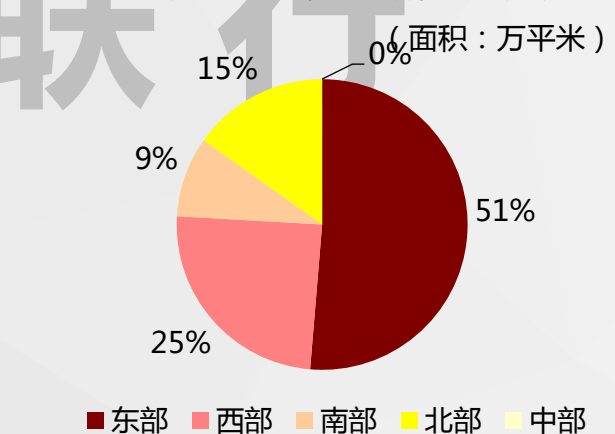
2016年1月-2018年7月济南住宅市场供求关系（面积）



2018年7月各区域住宅成交量及比例



2018年7月各区域住宅成交量及比例



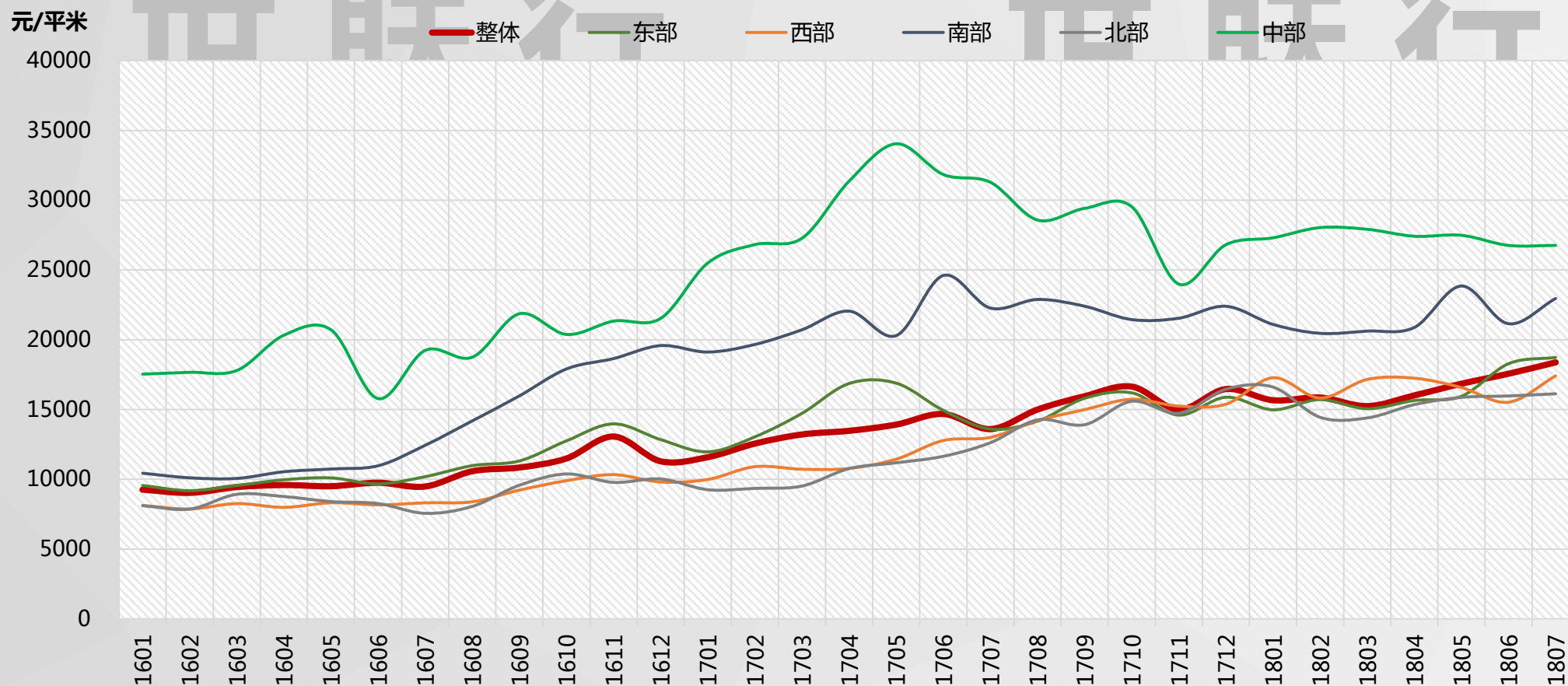
住宅价格

7月份，住宅市场转冷，多个项目推出特价房揽客，但是由于成交房源的价格较高，影响了整体房价的走势



- ◆ 7月，济南住宅市场整体成交均价为18388元/平米，同比上涨35.2%，环比上涨4.6%。本月东部多个均价超2万的高价项目入市加推，且有一定的成交走量，影响了整体价格的上涨。

2016年1月-2018年7月住宅成交均价月度变化



各物业市场分析

Part1 住宅市场

Part2 写字楼市场

Part3 公寓市场

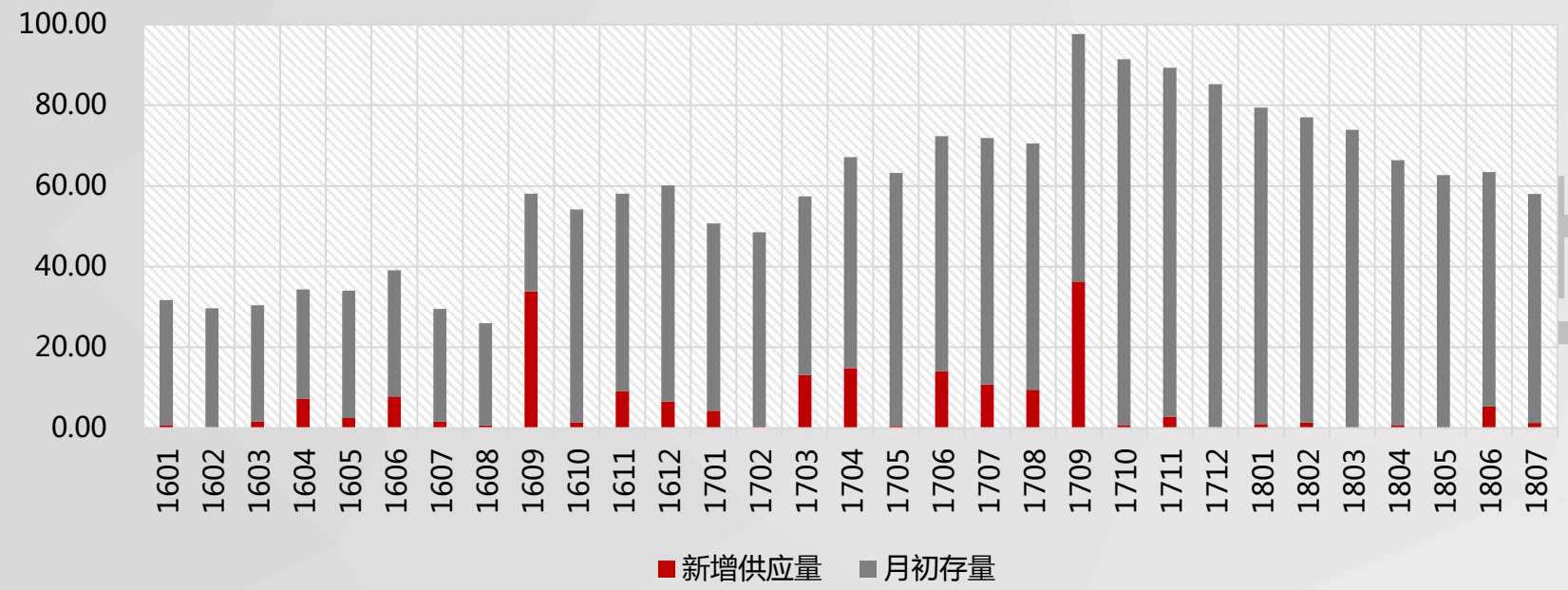
写字楼供应

7月份写字楼市场新增量处于低位，市场整体供应量有所下降

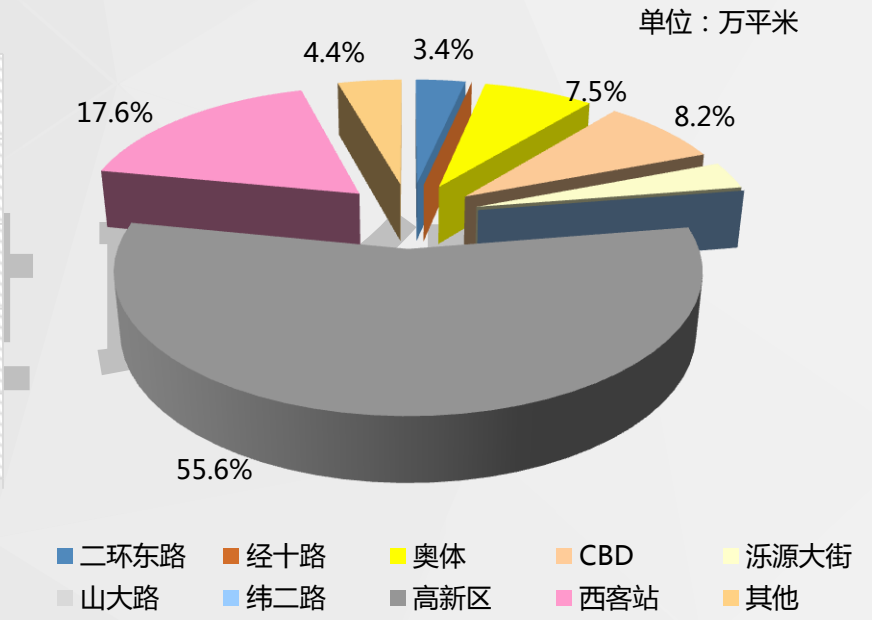
- ◆ 7月，写字楼市场整体供应量为58.02万平米，同比减少12.5%，环比减少8.5%。新增供应量为1.23万平米，同比减少91.3%，环比减少77.3%。
- ◆ 本月济南写字楼市场新增供应量较少，整体供应量有所下降。全月仅西客站板块一在售项目推出新房源，市场项目推货积极性差，以库存去化为主。从板块供应来看，高新板块稳居首位，存量主要来自汉峪金谷项目；其次为西客站板块，该区域预计10月份会有部分潜在供应入市。随着在售项目的余货加推，及齐鲁之门等新项目入市，区域竞争愈加激烈。

万平米

2016年1月-2018年7月写字楼供应量月度变化（面积）



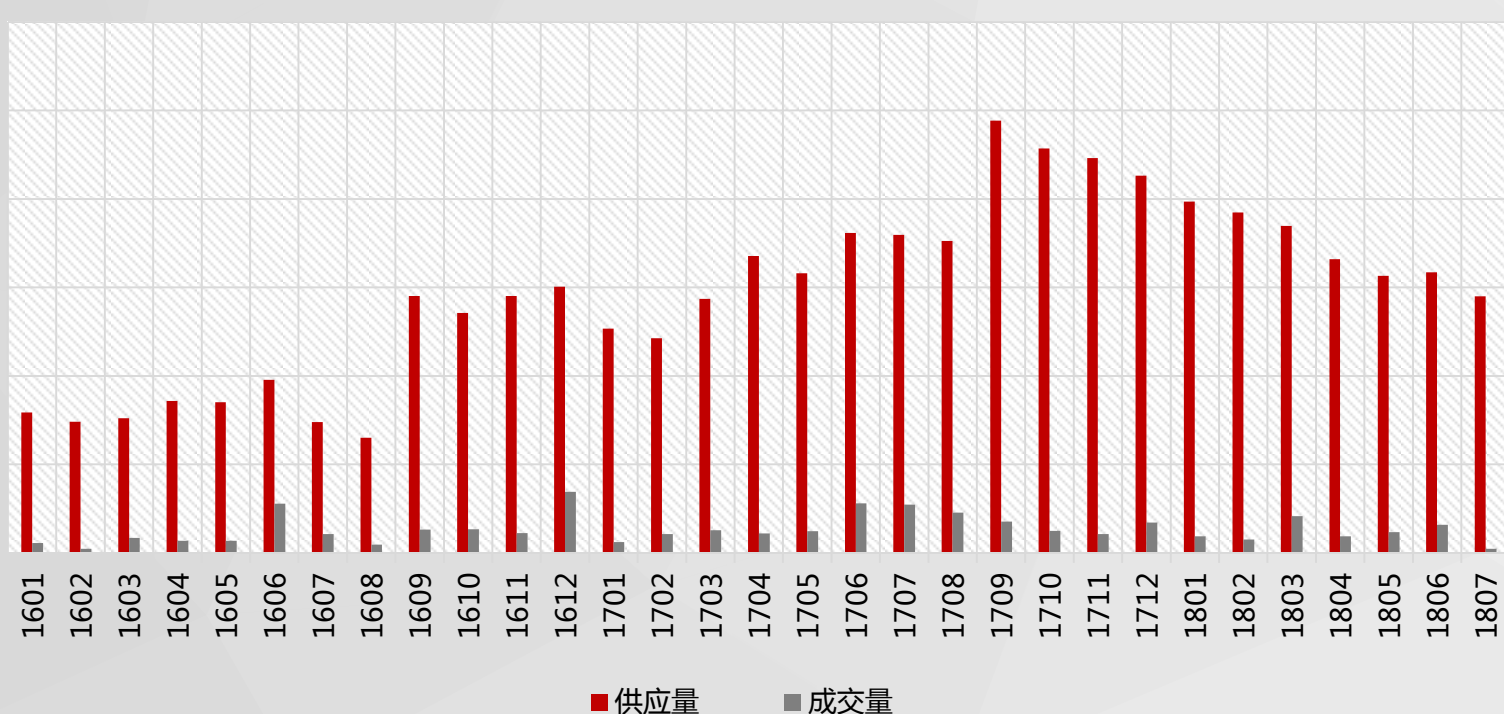
2018年7月各版块写字楼供应量及比例（面积）



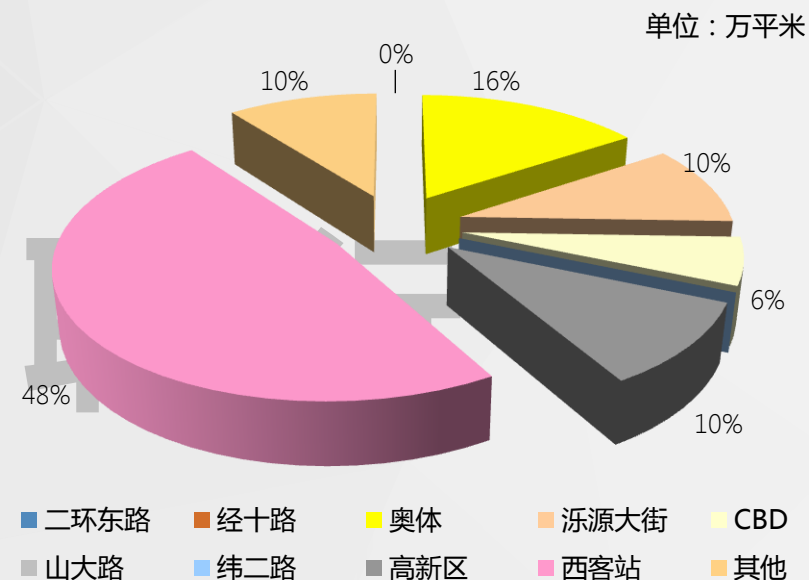
- ◆ 7月，写字楼市场共成交0.96万平米，同比减少91.2%，环比减少84.8%。
- ◆ 本月写字楼市场成交低迷。从成交量区域分布来看，西客站板块居于首位，成交0.46万平米，占比48%，成交主要来自中建锦绣广场和西进时代中心项目。高新区成交量大幅缩减，仅成交0.1万平，主要原因是汉峪金谷项目未集中网签。其余板块变化不大，整体市场销售压力较大。

万平米

2016年1月-2018年7月写字楼成交量月度变化（面积）



2018年7月各版块写字楼成交量及比例（面积）

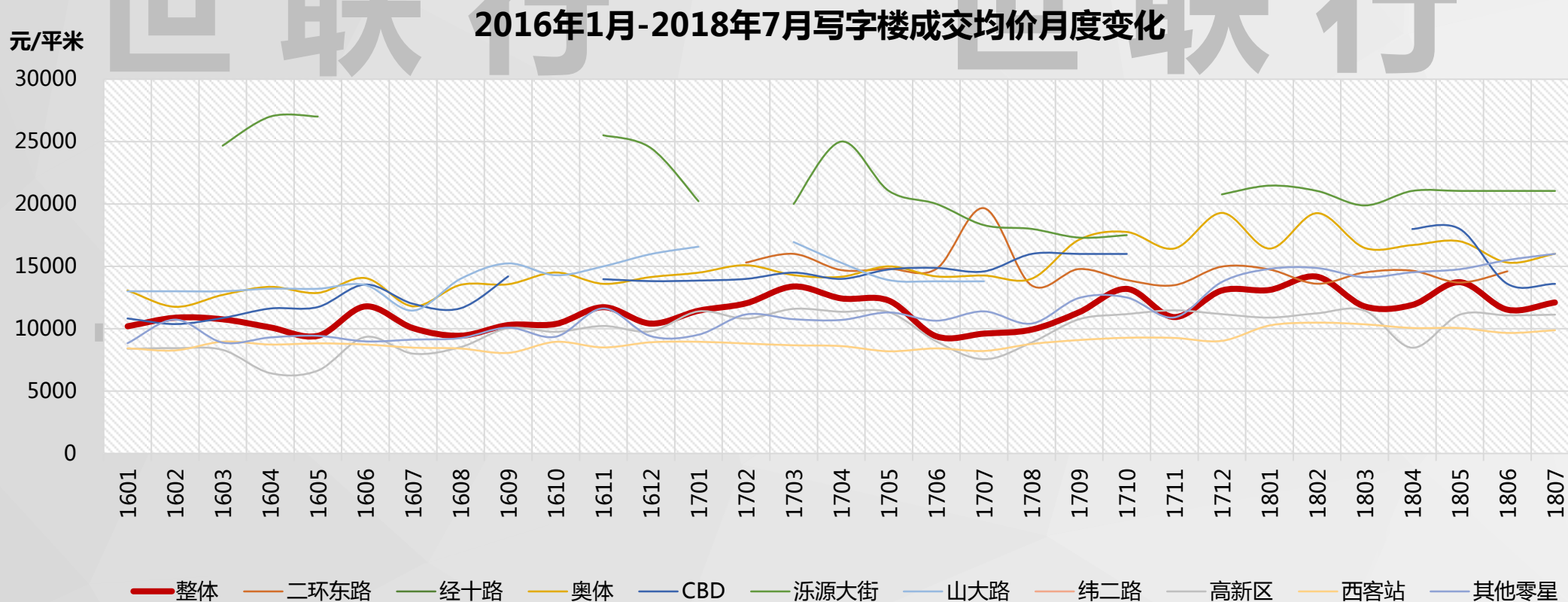


写字楼价格

7月份写字楼市场价格微幅上涨，主要原因是个别价高项目走量较好



- ◆ 7月，写字楼市场整体成交均价为12104元/平米，同比上涨26%，环比上涨5%。
- ◆ 本月，除CBD和冻源大街板块外，其余在售板块成交均价都呈现微幅上涨，主要原因是个别价格较高的项目成交表现良好，拉高区域及整体市场均价。CBD和冻源大街板块在售项目较少，价格没有调整。



各物业市场分析

Part1 住宅市场

Part2 写字楼市场

Part3 公寓市场

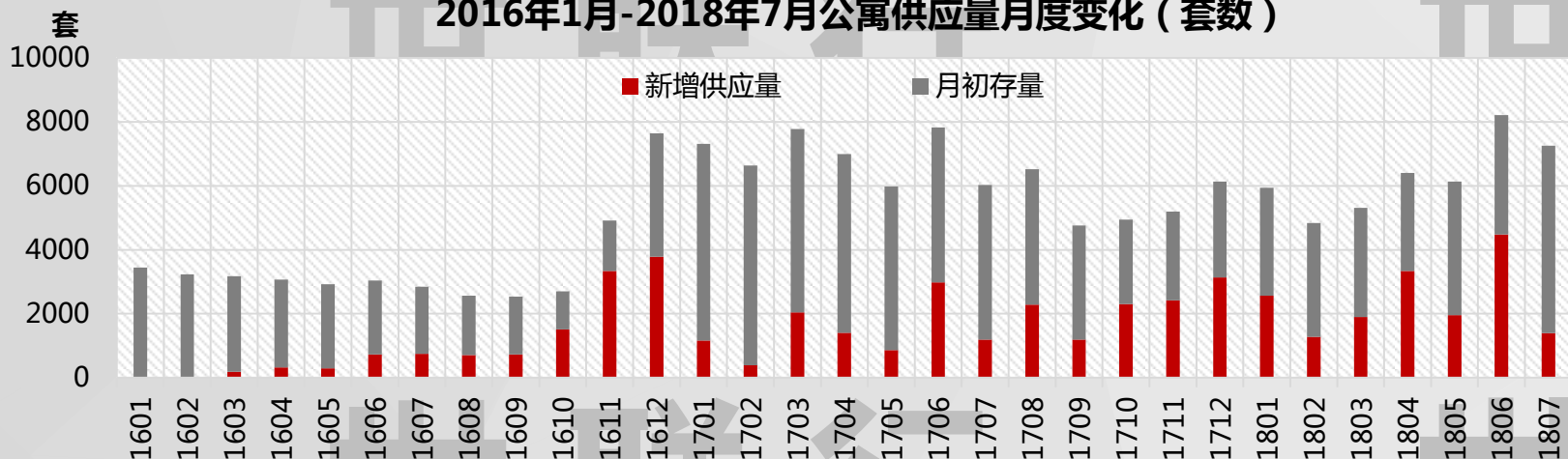
公寓供应

7月份公寓市场新增量供应大幅减少，5个在售项目加推，集中在东西部区域

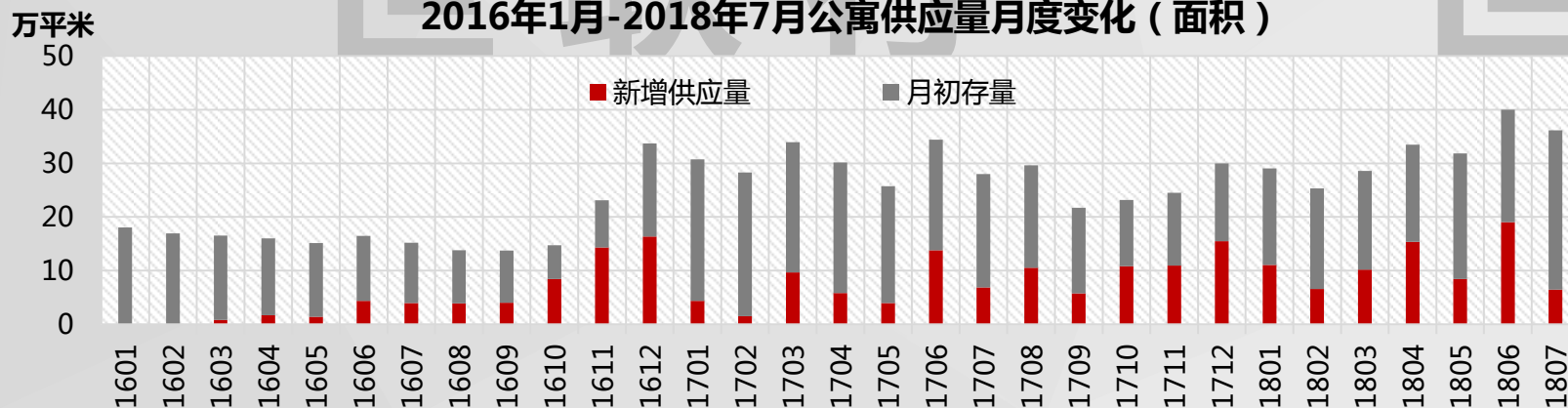


- ◆ 7月，济南公寓市场供应量为7253套、36.14万平米、同比增加20.3%和29%，环比减少11.7%和9.6%。其中新增供应1396套、6.48万平米，同比增加17.2%、减少6.1%，环比减少68.8%和65.9%。
- ◆ 7月份，公寓市场新增供应大幅减少。本月无新项目入市，4个在售项目加推新房源。东部4个项目加推，其中唐冶片区2个项目共推出714套新房源，占区域新增量的80%。西部恒大项目顺推一栋平层公寓，共502套。其余区域无新增。

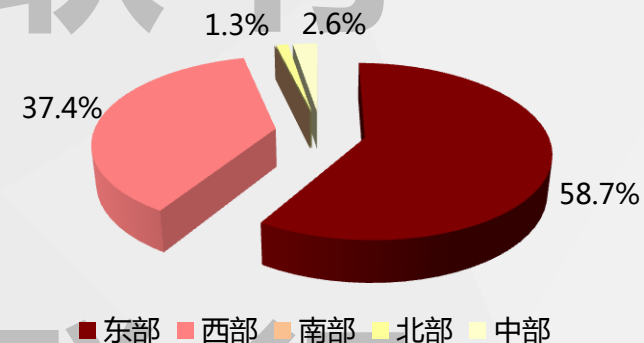
2016年1月-2018年7月公寓供应量月度变化（套数）



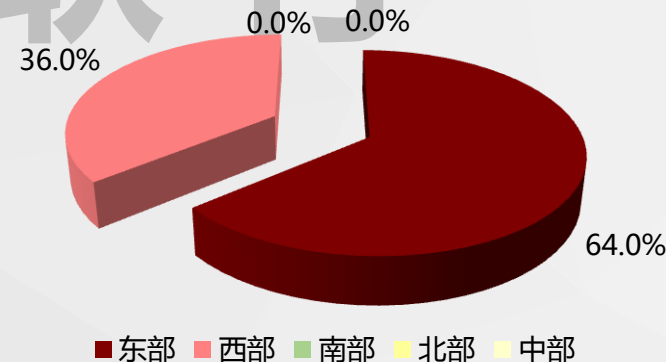
2016年1月-2018年7月公寓供应量月度变化（面积）



2018年7月各区域公寓供应量及比例（套数）



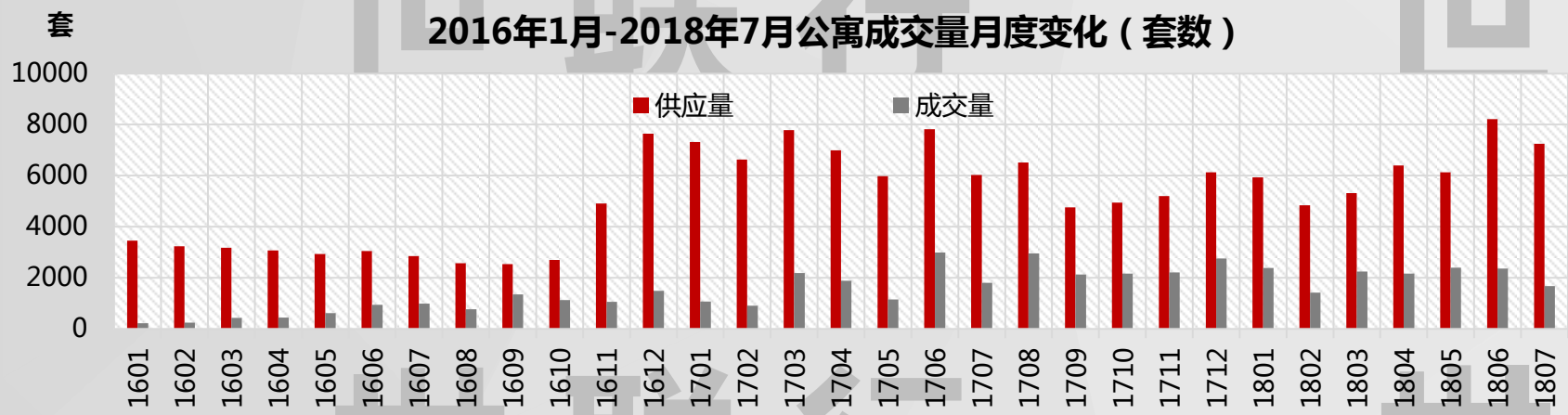
2018年7月各区域公寓新增供应量及比例（套数）



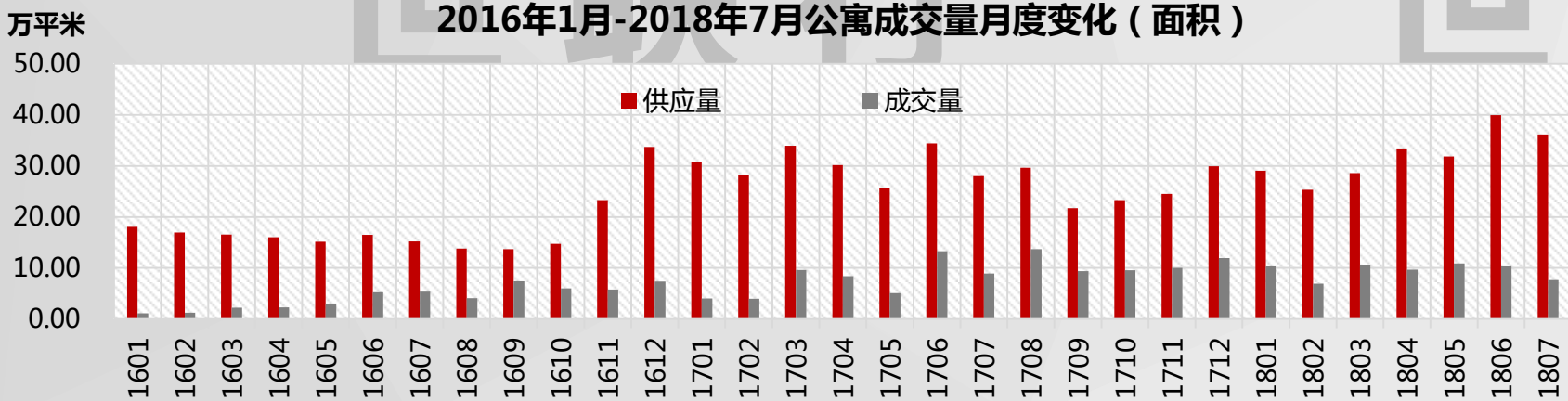
公寓成交 7月份市场成交有所下降，东部CBD和唐冶片区为主力成交区域

- ◆ 7月，济南公寓市场共成交1672套、7.63万平米，同比减少6.7%、14.3%，环比减少29.1%和25.9%。
- ◆ 本月公寓市场成交量有所下降。从成交区域来看，东部为绝对主力成交区域，本月成交1304套，占比78%。其中，唐冶片区3个在售项目共成交731套，占区域成交量56.1%、整体市场成交量44%；区域其余成交集中在CBD片区，2个在售项目共成交300余套。西客站区域在售项目较多，同质化较为严重，目前均处在顺销状态，去化速度有所减缓。全月共成交324套，环比减少60%。

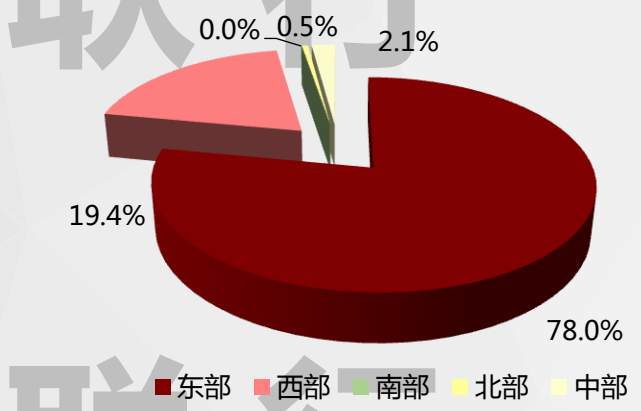
2016年1月-2018年7月公寓成交量月度变化（套数）



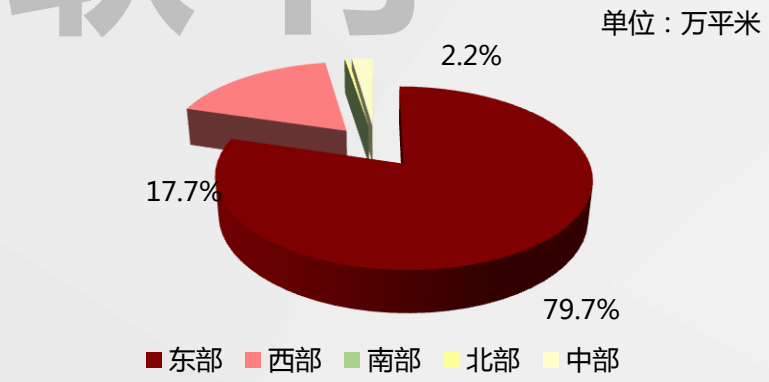
2016年1月-2018年7月公寓成交量月度变化（面积）



2018年7月各区域公寓成交量及比例（套数）



2018年7月各区域公寓成交量及比例（面积）



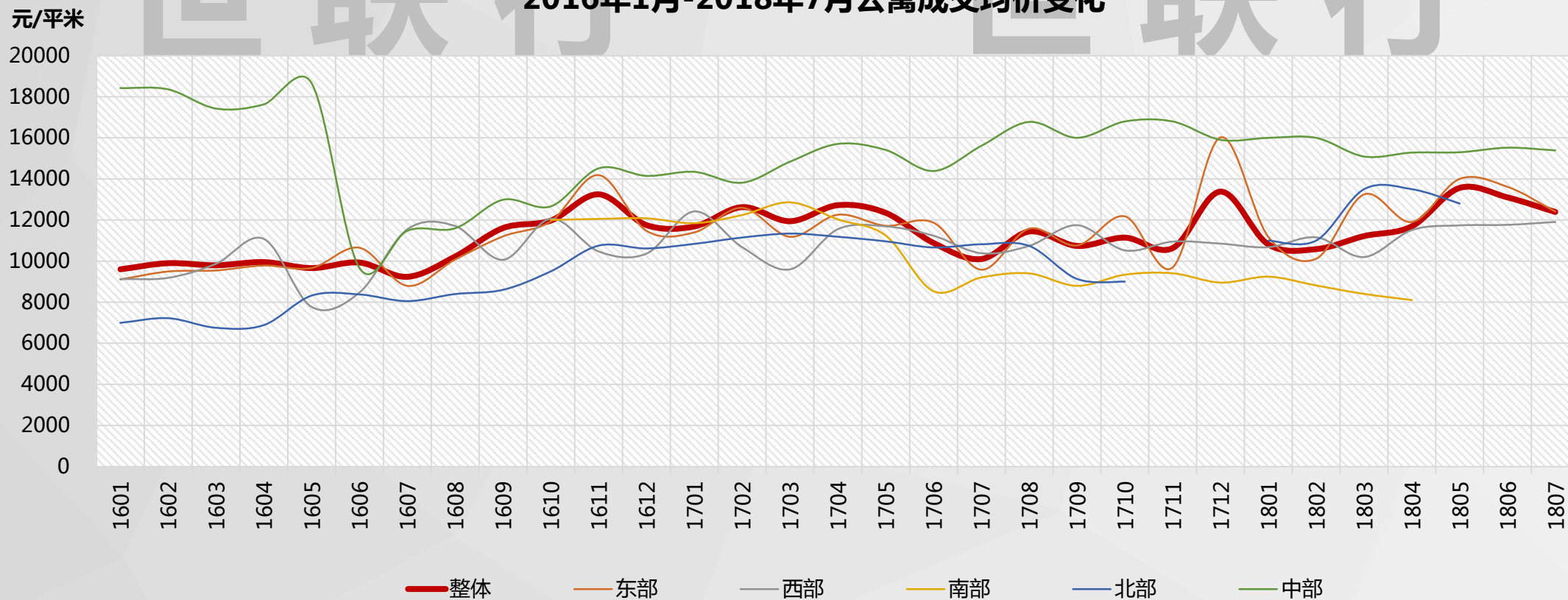
公寓价格

受东部唐冶片区在售项目高成交影响，7月公寓市场价格有所下降



- ◆ 7月，济南公寓市场整体成交均价为12392元/平米，同比上涨22.6%，环比下降5.4%。
- ◆ 7月，济南公寓市场价格有所下降，主要原因是区域价格洼地——唐冶片区在售项目火爆成交拉低了区域和市场整体价格。其余区域价格变化不大，较为稳定。

2016年1月-2018年7月公寓成交均价变化



世联行

世联行
政策分析

世联行

世联行

政策分析

住建部：加大棚改配套基建力度 因地制宜推进棚改货币化安置

7月12日，住建部在工作会议上表示，接下来要加快建设续建项目，加大棚改配套基础设施建设力度，努力做到配套基础设施建设与棚改安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用，严格工程质量监督管理。

其次，要严格依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。

最后，要因地制宜推进棚改货币化安置，对于商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。

7月12日

7月9日

济南严打毛坯变精装“变相涨价”

7月9日，济南市城乡建设委发布《关于规范带装修商品房预售管理的通知》。

一、带装修销售的商品房应明示装修价格。二、严禁擅自改变商品房装修设计标准。

7月10日

济南将对房地产市场7大行为进行专项整治

重点整治房地产中介机构和从业人员以下行为：

- 一、采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金；
- 二、为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息；
- 三、为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，违法违规避房屋交易税费；
- 四、非法侵占或者挪用客户交易资金；
- 五、强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费；
- 六、与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益；
- 七、发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，以低价“钓鱼房”诱骗消费者。

7月14日

济南新小区须建日间照料中心建成后无偿移交政府

日前，济南市印发《济南市人民政府办公厅关于加快推进养老服务设施建设的实施意见》。意见提出，新建住宅小区应按照每百户不少于20平方米、老旧小区每百户不少于15平方米的标准，建成1处建筑面积不少于300平方米的社区老年人日间照料中心，将其打造成为提供“助餐、助浴、助洁、助行、助医、助急”服务的社区居家养老服务平台，且建成后无偿移交县区政府（或其民政部门）。

7月26日

济南为城市建筑风貌立规矩 10栋及以上不能一刀齐

近日，济南出台《济南市关于提高建筑方案设计水平的指导意见(试行)》。建设项目布局方面，指导意见提出，要避免大面积“兵营式”布局，建筑布置应疏密有致、高低穿插，形体组合富有变化，并集中设置开敞空间。其中，建筑量超过10栋(含)的居住类项目，群体高度应采用2-4个不同高度层次，形成梯级变化，避免“一刀平齐”。

中央政治局：要下决心解决好房地产市场问题 坚决遏制房价上涨

日前，中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议称，上半年经济保持总体平稳、稳中向好态势。会议指出，下半年要深入推进供给侧结构性改革，打好三大攻坚战，保持经济运行在合理区间。坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏；下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

7月31日

→2018年7月9日 济南发布新规 严打毛坯变精装“变相涨价”

【政策内容】针对近期济南市房地产市场出现的部分商品房采取“毛坯变装修”变相涨价销售等问题，7月9日，济南市城乡建设委发布《关于规范带装修商品房预售管理的通知》，进一步加强商品房预售监管，维护购房者合法权益。

一、带装修销售的商品房应明示装修价格。带装修销售的商品房申请商品房预售许可时，预售方案中需包括带装修施工图审查合格书及装修标准的价格构成，商品房毛坯价格应与装修价格分离。装修价格应依据商品房装修配置标准、材料选型、品牌档次、施工品质等条件合理定价。装修价格构成(含装修主要材料、设备清单及品牌)需在销售现场公示，同时需按要求提供装修样板房，样板房装修标准应与现场公示内容及交房标准一致。

商品房买卖合同中应明确毛坯单价及装修单价，不得违背购房人意愿，通过提高装修价格，变相抬高房价。

二、严禁擅自改变商品房装修设计标准。按毛坯房设计的商品房，取得预售许可后，开发企业不得擅自改为带装修商品房对外销售。擅自将毛坯房改为带装修商品房销售的，应暂停销售行为，待完善施工图设计变更审查后，方可继续销售。对借“毛坯变装修”变相涨价、未办理施工图设计变更审查的项目，一经发现，责令企业限期整改，整改期间停止商品房销售，不良行为记入企业诚信档案;拒不整改的，移交执法部门依法查处。

→2018年7月10日 济南将对房地产市场7大行为进行专项整治

【政策内容】7月11日，济南市住房保障和房产管理局组织召开房地产市场专项整治工作会议。会议对我市房地产市场专项整治工作进行了安排部署，重点整治房地产中介机构和从业人员以下行为：

- 一、采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金;
- 二、为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息;
- 三、为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费;
- 四、非法侵占或者挪用客户交易资金;
- 五、强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费;
- 六、与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益;
- 七、发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，以低价“钓鱼房”诱骗消费者。

→2018年7月12日 住建部：加大棚改配套基建力度 因地制宜推进棚改货币化安置

【政策内容】7月12日，住建部在工作会议上表示，接下来要加快建设续建项目，加大棚改配套基础设施建设力度，努力做到配套基础设施建设与棚改安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用，严格工程质量监督管理。

其次，要严格依法依规控制棚改成本，严禁违规支出。确保按合同约定及时偿还棚改贷款，努力实现市域范围内棚改资金总体平衡。同时，还要进一步合理界定和把握棚改的范围和标准，不搞一刀切，重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。

最后，要因地制宜推进棚改货币化安置，对于商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。

→2018年7月14日 济南新小区须建日间照料中心建成后无偿移交政府

【政策内容】日前，济南市印发《济南市人民政府办公厅关于加快推进养老服务设施建设的实施意见》。意见提出，新建住宅小区应按照每百户不少于20平方米、老旧小区每百户不少于15平方米的标准，建成1处建筑面积不少于300平方米的社区老年人日间照料中心，将其打造成为提供“助餐、助浴、助洁、助行、助医、助急”服务的社区居家养老服务平台，且建成后无偿移交县区政府（或其民政部门）。

→2018年7月26日 济南为城市建筑风貌立规矩 10栋及以上不能一刀齐

【政策内容】近日，济南出台《济南市关于提高建筑方案设计水平的指导意见(试行)》。建设项目布局方面，指导意见提出，要避免大面积“兵营式”布局，建筑布置应疏密有致、高低穿插，形体组合富有变化，并集中设置开敞空间。其中，建筑量超过10栋(含)的居住类项目，群体高度应采用2-4个不同高度层次，形成梯级变化，避免“一刀平齐”。

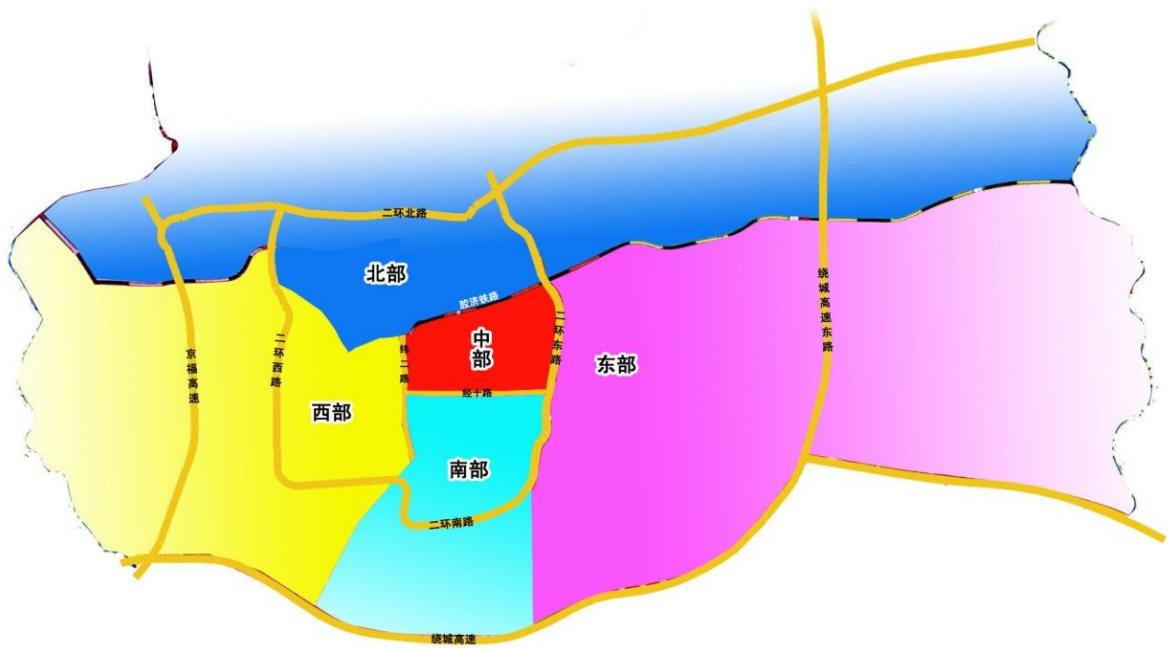
→ 2018年7月31日 中央政治局：要下决心解决好房地产市场问题 坚决遏制房价上涨

【政策内容】日前，中央政治局召开会议分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议称，上半年经济保持总体平稳、稳中向好态势。会议指出，下半年要深入推进供给侧结构性改革，打好三大攻坚战，保持经济运行在合理区间。坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏；下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

→ 2018年7月31日 十三部门发文规范售租房电话营销行为

【政策内容】7月30日，十三部门印发《综合整治骚扰电话专项行动方案》的通知，通知明确自2018年7月起在全国范围内组织开展为期一年半的综合整治骚扰电话专项行动，重点对商业营销类、恶意骚扰类和违法犯罪类骚扰电话进行整治。

其中，《通知》强调严格规范售租房电话营销行为。住房和城乡建设部牵头，加强对房地产开发企业、房地产经纪机构和房地产经纪人员的监督管理，严格落实中介机构备案制度，严格规范电话营销行为。



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