

2020年1月聊城城区房地产市场运行情况分析

2020.2

一、成交情况

1 月份城区新建商品住房成交情况	
总成交套数（套）	总成交面积（万m ² ）
1393	18.22

二、新推房源去化情况

住宅项目：

本月新入市房源共计 584 套，新推房源当月去化率为 21.06%。裕昌·莲湖新城、裕昌·九州新城、孟达·中央帝景为老楼盘项目的加推，加推力度比较小，莲湖新城、九州新城加推一栋住宅楼座，孟达·中央帝景加推 7# 楼的西单元。从价格上来看，与前期已开盘房源相比，价格变动不大。

本月图腾·美林苑、民生·城市之尊两个纯新楼盘首次亮相，图腾·美林苑首开 7#、8# 楼，实际成交均价约 12000 元/m²；民生·城市之尊首开 6# 楼，实际成交均价约 11500 元/m²。两个纯新楼盘均位于主城成熟片区，价格相对高些。

从新推房源去化上来看，老楼盘项目平推，蓄客周期短，纯新楼盘也是低调开盘，再加上元旦、春节等传统节日的影响以及 1 月底出现的新型冠状病毒肺炎的影响，本月新推房源去化率仅为 21.06%。

楼盘	日期	所推房源	房源户型	成交价格	优惠政来访策	房源去化	去化率
裕昌·莲湖新城	1 月初	12# 楼，25 层， 房源 96 套	109 m ² 三室两厅一 卫、126 m ² 三室两厅 两卫	起价 8566 元/m ²	全款 97 折按揭 98 折，组合贷 99 折		
图腾·美林苑	1 月 5 日	7#、8# 楼，7# 楼 共 27 层，8# 楼共 18 层，房源 256 套	74-142 m ² 两室两 厅、三室两厅、四 室两厅	均价约 12000 元/ m ²	5000 元的验资优惠，交 1 万抵 3 万；按揭 99 折全款 98 折， 按时签约优惠 3000 元		
裕昌·九州新城	1 月初	7# 楼，18 层，房 源 72 套	126 m ² 、138 m ² 的三 室两厅两卫	均价约 13000 元/ m ²	六重礼：凭车票享 1 万元购房 补贴；7 套一口价特价房；全 款 97 折按揭 98 折组合贷公积		

					金 99 折		
孟达·中央帝景	1月4日	7#楼西单元, 30层, 房源 60 套	162 m ² 四室两厅两卫、168 m ² 四室两厅三卫	10000-11000 元/m ²	暂无		
民生·城市之尊	1月中下旬	6#楼, 100 套	115 m ² 三室两厅两卫; 130 m ² 三室两厅两卫	均价约 11500 元/m ²	交 2 万抵 5 万		
总计		584 套				123 套	21.06%

商业项目

1 月份, 商业项目京都欣城开盘销售, 项目取得预售许可证后, 低调开盘。首推 1#、2#楼, 1#楼为平层公寓, 实际成交均价约 9000 元/m²; 2#楼为双钥匙叠墅, 买一层送一层, 投资回报率高, 实际成交均价约 12000-13000 元/m²。

楼盘	日期	所推房源	所推产品	成交均价
京都欣城	1 月	1#、2#楼, 500 多套房源	1#楼为平层公寓, 2#楼为双钥匙叠墅; 平层公寓面积区间为 36-42 m ² ; 双钥匙叠墅面积区间为 39-43 m ²	1#楼均价约 9000 元/m ² ; 2#楼均价约 12000-13000 元/m ²

三、楼盘活动

本月楼盘活动以推返乡置业优惠为主, 建科·东昌府郡、民生·凤凰城、民生绿城·百合新城、华建 1 街区、裕昌·莲湖新城、九州新城、集美壹品、东昌天悦等主力在售楼盘相继推出返乡置业优惠。单从优惠力度上来看, 优惠力度并不大。

1 月 1 日, 民生·城市之尊营销中心正式对外开放; 香江光彩电商科创中心新春联谊会举办, 纯新楼盘陆续亮相。民生·城市之尊继月初营销中心开放后, 春节前首批房源正式开盘。

日期	楼盘	活动	
1月1日	建科·东昌府郡	推返乡置业优惠	1月1日-2月15日，项目推出返乡置业三重礼：活动期间客户凭火车票、飞机票、汽车票等购房可抵8888元房款；扫描微信公众号并转发微信图文至朋友圈即可参加抽奖领红包一次，赢取最高388元现金红包；活动期间老带新成交即可免2年物业费，新客户再享5000元优惠。
1月1日	民生·城市之尊	营销中心开放	项目营销中心正式对外开放，活动现场身着盛装的舞者在激昂的音乐中摇曳着舞步，初冬的风中舞出火热。活动现场，民生置业公司领导共同为营销中心剪彩。活动现场还为到场客户准备了漫画体验区、冷饮甜点区。
1月4日	孟达·中央帝景	东区7#楼西单元加推	项目加推东区7#楼西单元，7#楼位于项目东区最南侧，为一栋30层瞰景高层，两个单元、一梯两户设计，户型为162m ² 四室两厅两卫及168m ² 四室两厅三卫，实际成交均价约10000-11000元/m ²
1月上旬	华建1街区	春节返乡置业优惠	项目推出春节返乡置业计划，四重大礼：见面礼，活动期间到访客户可得九州洼公园灯会门票等好礼；凭车票购房可享受特惠房源，购房有金喜；购房客户及时签约可获得品牌家电大礼；2020准现房，今年买房今年住。
1月上旬	星光·璟园	新春置业盛惠全城	项目推出新春置业四重豪礼，来访礼，到访售楼处可领取新年礼品一份；璟园业主持身份证可领取甜蜜年货礼包；活动期间，凭返乡车票可到售楼处，领取新年年货礼包一份；活动期间认购成功后，可参加现场家电大抽奖。
1月中上旬	民生·凤凰城	返乡置业优惠	项目推出三重豪礼，归心三重礼、助力置新居，购房立减2万+97折钜惠+买房送车位。
1月12日	香江光彩电商科创中心	聊城香江光彩大市场新春联谊会	1月12日下午，聊城香江光彩置业有限公司承办的香江大市场新春联谊会在兴华大酒店举办；联谊会上，香江市场党委书记李新胜致辞，对香江光彩大市场2019年工作进行了总结回顾，并对香江未来发展做出展望。
1月16日	民生绿城·百合新城	新春大礼包	春节来临之际，项目为家人们准备了喜庆的新春大礼包，春联、福字，送福到家！百合新城的家人们到访营销中心即可领取，先到先得，领完为止。
1月中旬	裕昌·九州新城	推出新春6重礼	项目推出新春6重礼，助力新春买房置业。到访即送精美伴手礼；凭返乡车票享1万元购房补贴；7套一口价特价房，限量秒杀；即日起成交送月季公园VIP年卡；成交砸金蛋；全款97折按揭98折组合贷公积金99折。

四、土地市场

(一) 出让情况

1 月份，城区共出让了 4 幅地块，3 幅工业用地，1 幅城镇住宅用地。住宅地块 2019-30#地块体量比较小，为 0.6779 公顷，该地块为商住用地，商业土地面积为 2344.9 平方米，住宅用地面积为 4434.1 平方米，该地块属于未供先建。

聊城城区 1 月土地出让详情一览						
地块编号	位置	土地性质	出让时间	面积 (公顷)	容积率	起始价 (万元)
2019-123#	北外环路北、研发路东	工业用地	2020-1-21	2.6667	$1.2 \leq X \leq 1.5$	800
2019-126#	纬三路以南、经四路以西	工业用地	2020-1-21	3.8667	$1 \leq X \leq 2$	1218
2019-130#	东外环以东、辽河路以南	工业用地	2020-1-21	7.5097	$0.7 \leq X \leq 2$	9132
2019-30#	市文化宫北侧、兴华东路南	城镇住宅用地	2020-1-21	0.6779	$2 \leq X \leq 2.9$	4218

(二) 成交情况

聊城城区 1 月份土地成交详情一览							
地块编号	位置	土地性质	成交时间	面积 (公顷)	容积率	拿地企业	成交价格 (万元)
2019-12#	松桂大街南、柳园路西	城镇住宅用地	2020-1-13	1.3104	$1.8 \leq X \leq 2.2$	聊城市东昌府区孟达房地产开发有限公司	14744 (起始价 7444)
2019-127#	财干路以南、董付路以西	城镇住宅用地	2020-1-23	8.9673	$1.8 \leq X \leq 2.5$	聊城市财信东旭置业有限公司	56068

县区 1 月宅地成交详情一览

地块编号	板块	位置	用途	成交时间	面积（公顷）	容积率	拿地企业	成交价格（万元）
2019-35-A	东阿	东阿县杨庄村工业街以东	其他普通商品住房用地	2020-1-6	3.0343	$1 \leq X \leq 2.2$	聊城市宏鑫置业有限公司东阿分公司	4085.55
2019-13#	东阿	东阿县王凤轩村鱼山路以东（棚户区回迁安置用地）	其他普通商品住房用地	2020-1-6	0.6786	$1 \leq X \leq 1.7$	未成交（起始价 458.06）	
2019-35-B#	东阿	东阿县杨庄村工业街以东	其他普通商品住房用地	2020-1-6	2.3175	$1 \leq X \leq 2.2$	聊城市宏鑫置业有限公司东阿分公司	3010.5
2019-36#	东阿	东阿县大赵村 S329 以北	其他普通商品住房用地	2020-1-6	2.6303	$1 \leq X \leq 1.7$	聊城银田置业有限公司	3156.36
2019-41#	莘县	莘县伊园街与甘泉路交叉口东北角	城镇住宅用地	2020-1-8	0.44057	$1 < X \leq 3.9$	聊城市顺德房地产开发有限公司	1616（起始价 1613）
2019-57#	莘县	文化街西段北侧、安庄干沟东侧	城镇住宅用地	2020-1-8	0.07725	$1 < X \leq 1.7$	山东莘县永安房地产开发有限公司	198（起始价 195）
2019-25#	东阿	东阿县工业街以西、S329 以南	其他普通商品住房用地	2020-1-9	6.2629	$1 < X \leq 2.3$	未成交（起拍价 20009.97）	
2019-52#	莘县	莘县伊园街和槐堂路交叉口东南角	城镇住宅用地	2020-1-13	0.2798	$1 < X \leq 1.7$	莘县华佳置业有限公司	392（起始价 390）
2019-54	莘县	莘县伊园街和槐堂路	城镇住宅用地	2020-1-13	1.0564	$1 < X \leq 1.8$	莘县华佳置业	1560（起始价

		交叉口东南角					有限公司	1555)
2019-48#	莘县	莘县伊园街东段北侧	城镇住宅用地	2020-1-17	0.34439	$1 < X \leq 5.1$	莘县东方置业有限公司	1214 (起始价1210)
2019-018#	临清	鲁寰路以东、金玉路以南	城镇住宅用地	2020-1-20	3.1337	$1 \leq X \leq 2$	临清市明辉置业有限公司	3400 (起始价3300)
2019-016#	临清	振兴路以南、瑞新路以西	城镇住宅用地	2020-1-20	1.2949	$1 \leq X \leq 3.3$	临清市宝宇置业有限公司	1415 (起始价1365)
2019-33#	东阿	东阿县郑于村光明街以南	其它普通商品住房用地	2020-1-20	2.9427	$1 < X \leq 2.3$	未成交 (起拍价 4414.05)	
2015-39#	茌平	G105 国道以东、滨湖大道以西、建设路以北、王桥村	城镇住宅用地	2020-1-20	1	$1.6 \leq X \leq 2.3$	未成交 (起始价 750)	
2019-100#	茌平	博平滨河西路以西、华府路以南、千岛路以东、绿城路以北	城镇住宅用地	2020-1-20	0.9185	$1 \leq X \leq 1.2$	山东金柱集团有限公司	620
2019-101#	茌平	博平滨河西路以西、华府路以北	城镇住宅用地	2020-1-20	1.3301	$1 \leq X \leq 1.2$	未成交 (起始价 898)	
2019-65#	茌平	迎宾大道以东、新政东路以南、规划支路以西	城镇住宅用地	2020-1-20	3.3223	$1.6 \leq X \leq 2.9$	山东共创置业有限公司	4963 (起始价3738)
2019-48#	茌平	聊夏路以西、洪官屯镇大辛村	城镇住宅用地	2020-1-21	0.4262	$1 \leq X \leq 1.5$	聊城盛华鑫置业有限公司	328
2019-78#	茌平	聊夏路以西、洪官屯镇大辛村	城镇住宅用地	2020-1-21	6.6667	$1 \leq X \leq 2$	山东舜成置业有限公司	6079 (起始价5674)
2019-45#	茌平	汇鑫路以南、文昌街以西、规划支路以东	城镇住宅用地	2020-1-22	3.2969	$1.5 \leq X \leq 2.5$	未成交 (起始价 15331)	

