

2020年2月聊城城区房地产市场运行情况分析

2020.3

市场概况

2月，受新冠肺炎疫情的影响，各大售楼处都未开放，成交惨淡。

本月，春节不打烊的售楼处不得已关了门，楼市经历了更长、更沉寂的春节暂冻期。直到2月底，住建局发布通知，允许售楼处进行“一对一”预约看房和签约。

优惠政策方面，多数楼盘执行的是返乡置业期间的优惠。疫情期间，星光·璟园加推120m²的四室；民生金科·集美壹品、东昌天悦、中梁·国宾府等推出新优惠政策。

一、成交情况

2月份，城区成交套数为170套，同比下降87%。其中新建商品房成交面积为2.733万m²，商品住宅成交面积为2.45万m²。

2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 ）
170	2.45

二、新推房源去化情况

本月初星光·璟园、民生金科·集美壹品两家楼盘加推新品房源，星光·璟园加推3#楼，实际成交均价约9100-9200元/m²。集美壹品加推9#楼，实际成交均价约10300元/m²。从本月房源去化上来看，全月都处于线上销售，房源走量迟暖。

楼盘	日期	所推房源	房源户型	成交价格	优惠政策	房源去化	去化率
星光·璟园	2月中旬	3#楼，18层， 房源72套	120m ² 三室两厅两卫、 120m ² 四室两厅两卫	9100-9200元/m ²	总房款优惠4万		

民生金科·集美壹品	2月27日	9#楼, 30层, 房源120套	104 m ² 三室两厅一卫、131 m ² 三室两厅两卫	10300 元/m ²	交 3000 元抵 20000 元; 董事长特批总房款优惠 1 万; 3 个 99 折		
共计		192 套				52	27.08%

三. 楼盘活动

2 月份, 因受疫情的影响, 各售楼处都处于关门状态, 各楼盘也多处于“沉寂”状态, 个别楼盘推出新优惠政策, 推出线上购房无理由退房的政策。

“蜗居”在家期间, 诸如民生置业旗下在售楼盘、裕昌·莲湖新城、九州新城、盛世天湖、华建 1 街区等陆续开启在线直播看房的模式。

日期	楼盘	活动	详情
2月3日	荣盛·阿尔卡迪亚	一元认筹万元专享	疫情期间, 项目推出超强福利, 一元认筹, 万元专享。1 元认筹享 10000 元/套优惠, 活动时间为 2 月 3 日-2 月 25 日。
2月13日	荣盛·阿尔卡迪亚	30 天无理由退房	2 月 13 日-3 月 31 日, 项目承诺 2 月 13 日至 3 月 31 日, 每一位“家在荣盛”线上认购客户, 享受 30 天无理由退房。
2月19日	星光·璟园	加推 3#楼	项目加推 3#楼, 该楼座共 18 层, 户型为 120 m ² 四室两厅两卫、120 m ² 三室两厅, 实际成交均价约 9100-9200 元/m ²
2月20日	裕昌集团	直播嗨翻夜	裕昌集团首次引入电商直播模式, 活动共设置 6 个互动有礼环节, 千元红包随机拼抢、人气榜单排名送礼等等, 奖品设置别处心裁。近两个小时的直播, 8.62 万人次线上观看。
2月21日	民生金科·集美壹品	推出五重真优惠	2 月 21 日至 2 月 29 日, 项目推出五重优惠: 支付 3000 元定金, 购房优惠 2 万元; 成功购房可享两年超长时间分期; 抗疫一线工作人员及家属, 凭相关工作证明可享受总房款 2%额外优惠; 推荐亲朋好友购房成功, 获得 6000 元专属佣金; 线上定房客户到访, 可获爱心保险一份。
2月21日	东昌天悦	推五重优惠	一重礼, 超低门槛, 小钱换大房; 二重礼, 超长分期, 可享最长 2 年分期; 三重礼, 买房贴息; 四重礼, 贴心钜惠, 抗疫一线人员、员工家属、与金科有合作关系的单位员工, 均可享受额外购房优惠。

2月25日	碧桂园	掌上房交会	碧桂园在山东，全面开启线上服务，推出“掌上房交会”，房交会上设有掌上看房、专场秒杀；限时无理由退房；注册凤凰通，赚佣金。
-------	-----	-------	--

四、土地市场

（一）出让情况

本月，城区共出让了9宗地块，7宗为工业用地、1宗住宅用地、1宗商务金融用地。住宅用地2020-17#地块位于东昌府区医院新院的东侧，该地块不涉及回迁，体量适中，将于3月23日集中竞价。商务金融用地2019-113#地块曾于2019年11月竞拍，因竞拍结果无效，重新挂牌，该地块位于西部成熟片区，早在2019年11月份竞拍时溢价率达54.46%。

聊城城区2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）
2019-113#	站前街西、军干路北	商务金融用地	2020-2-19	1.9711	$1.3 \leq X \leq 1.65$	6491
2020-17#	松桂大街南、清平路北、聊卫河西	城镇住宅用地	2020-2-19	3.8693	$2.2 \leq X \leq 2.7$	25753
2019-137#	隆源西街南、永丰路东	工业用地	2020-2-28	2.2671	$1.5 \leq X \leq 2$	681
2019-138#	隆源西街南、永丰路东、创业三轮车公司西	工业用地	2020-2-28	1	$1.5 \leq X \leq 2$	300
2019-150#	松桂大街以北、华山路东	工业用地	2020-2-28	3.9347	$1.5 \leq X \leq 2$	1181
2019-153#	许营姚庄村以东、新聊滑路以南	工业用地	2020-2-28	4.9067	$1.2 \leq X \leq 1.5$	1423
2019-58#	北外环路北、研发路	工业用地	2020-2-28	1.3093	$1 \leq X \leq 1.5$	387

	东					
2020-01#	高新区赣江街北、华山路东、之江街南	工业用地	2020-2-28	2.533	$1.2 \leq X \leq 1.5$	760
2020-02#	松桂大街以南、华山路东	工业用地	2020-2-28	7.6611	$1.2 \leq X \leq 1.5$	2299

(二) 成交情况

本月成交了2宗医疗卫生用地，均位于开发区片区，一宗位于东外环以东、辽河路以南，为聊城海吉亚医院，该片区内的江北水镇·九礼、当代·卢卡庄园将受益。住宅用地，原定于本月竞拍的2019-30#地块终止竞价。

聊城城区2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)
2019-122#	中华路东、财干路南	医疗卫生用地	2020-2-12	3.2614	$0.7 \leq X \leq 2$	聊城正信颐养健康服务有限公司	4436
2019-123#	北外环路北、研发路东	工业用地	2020-2-21	2.6667	$1.2 \leq X \leq 1.5$	山东聊城金地农林科技股份有限公司	800
2019-126#	纬三路以南、经四路以西	工业用地	2020-2-21	3.8667	$1 \leq X \leq 2$	聊城天工创业园管理有限公司	1218
2019-130#	东外环以东、辽河路以南	医疗卫生用地	2020-2-21	7.5097	$0.7 \leq X \leq 2$	聊城海吉亚医院有限公司	9132
2019-125#	泰山路西、牡丹江路北	公用设施用地	2020-2-12	0.7771	$0.1 \leq X \leq 0.5$	未成交，起始价315万元	
2019-30#	市文化宫北侧、兴华东路南	城镇住宅用地	2020-2-21	0.6779	$2 \leq X \leq 2.9$	终止竞价，起始价4218万元	

2019-135#	付家路以西、郭屯路以南	公用设施用地	2020-2-26	0.2864		国网山东省电力公司聊城供电公司	
2019-148#	国高青兰线东阿界至聊城东昌府区段(含度假区)	公路用地	2020-2-26	147.199		山东桂鲁高速公路建设有限公司	

本月，县区中阳谷、高唐、茌平、莘县均有住宅地块，从成交价格上来看，多为起始价成交，均由本地企业摘得，莘县有两宗地块未成交。

县区2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)
2019X-81#	阳谷	黄山路东、燕山路西、纬一路南	城镇住宅用地	2020-2-7	2.66667	1≤X≤2.87	阳谷兴晟置业有限公司	5600
2019-033#	高唐	东兴路东侧、福源路南侧	城镇住宅用地	2020-2-6	0.54417	1≤X≤2.7	高唐县金铭房地产开发有限公司	1230
2019-080#	高唐	滨湖路西侧、滨河路北侧	城镇住宅用地	2020-2-7	5.86415	1≤X≤2	高唐县恒通房地产开发有限公司	19300(起始价14960)
2019-094#	高唐	滨湖路东侧、书画小镇西区内	城镇住宅用地	2020-2-7	0.17338	1≤X≤2	高唐县龙翔永泰房地产开发有限公司	443
2019X-85#	阳谷	黄山路东、燕山路西、赵王河路南	城镇住宅用地	2020-2-12	3.79607	1≤X≤2.31	阳谷县九洲红星置业有限公司	8142.6
2019-108#	高唐	阳谷县九洲红星置业有限公司	城镇住宅用地	2020-2-12	2.08824	1≤X≤2.5	高唐县双海湖风景区开发建设有限公司	4973
2019-90-01#	茌平	文化路以南、迎宾大道以东、朝阳街以西	城镇住宅用地	2020-2-13	3.3358	1.8≤X≤2.6	茌平县土地储备开发集团有限公司	2277
2019-90-02#	茌平	文化路以南、迎宾大道	城镇住宅用	2020-2-13	1.9919	1.8≤X≤2.6	茌平县土地储备开发集团有限公	1360

		以东、朝阳街以西	地				司	
2019-51#	莘县	莘县甘泉路北段东侧	城镇住宅用地	2020-2-14	1.252517	$1 \leq X \leq 2.1$	聊城市顺德房地产开发有限公司	2788 (起始价 2786)
2019X-100#	阳谷	谷山路东侧、金河路北侧	城镇住宅用地	2020-2-19	1.58687	$1 \leq X \leq 2.4$	阳谷县金盛源房地产开发有限公司	3342 (起始价 3332)
2019-38#	莘县	莘县振兴街中段北侧	城镇住宅用地	2020-2-24	0.49179	$1 < X \leq 3.1$	未成交 (起始价 2155 万元)	
2019-78#	莘县	莘县工农路与振兴街交叉口西南角	城镇住宅用地	2020-2-24	1.67669	$1 < X \leq 2.8$	山东和悦地产有限公司莘县燕塔分公司	6056 (起始价 6054)
2019-55#	莘县	莘县槐堂路与伊园街交叉口西北角	城镇住宅用地	2020-2-24	0.87706	$1 < X \leq 2.9$	未成交 (起始价 2422 万元)	
2019-027#	临清	三和路以西、清渊街以南、福康街以北	城镇住宅用地	2020-2-26	5.5309	$1 < X \leq 2.3$	临清市安竣建设有限公司	6830 (起始价 6810)
2019-026#	临清	曙光路以东、清渊街以南、福康街以北	城镇住宅用地	2020-2-26	6.1465	$1 < X \leq$	临清市安竣建设有限公司	7600 (起始价 7575)