

2020年3月聊城城区房地产市场运行情况分析

2020.4

市场概况:

3月,房地产市场逐步复苏。不仅是聊城,全国的房地产市场都处于火热成交的态势。全国各地日光盘的信息频出,3月底,全国各地楼市一片喊涨。

具体到聊城本地来看,本月新房成交套数为1132套,环比上月上漲了5倍之多,同比去年上涨了16.82%。单从成交数据上来看,尚不及疫情之前的1月份和2019年的12月份。从推盘量上来看,本月各楼盘以去化已开盘的房源为主,城区仅有东昌天悦、中央帝景、国际新城三家楼盘加推,新入市房源量仅300套。从热点楼盘成交量上来看,成交不俗,东昌天悦、集美壹品、莲湖新城、中央帝景等销售金额过亿。一方面,是因为疫情压制的购房需求在3月份得以集中释放;另一方面,3月,多数楼盘推出特价房或打出低起价的概念吸引人气,以此来促进成交。再者,聊城公积金新政策因疫情的影响将延迟至5月1日执行,对于缴纳公积金的购房群里也有一定的刺激作用。另外,受全国大环境的影响,全国多地楼市“沸腾”,楼市“看涨”的信号明显,也刺激了购房者的买房欲望。

价格上来看,部分楼盘3月份确实推出了一批特价房源,诸如城区精装修交付楼盘特价房源8888元/m²起。从整体销售均价上来看,并未有明显松动。3月底,城区多个热点楼盘宣布4月1日涨价。

土地市场方面,本月一宗住宅用地竞拍,该地块为净地,不含回迁,位于现阶段的置业热点片区东南片区。竞拍当天,共有七家房企参与。从成交单价上来看,702.16万/亩的单价并不低。地块容积率最高为2.7,楼面价约合3900.89元/m²,处于同片区中等价位。

一、成交情况

3月份,城区新建商品房成交面积为19万m²,其中住宅成交面积为14.58万m²,住宅成交套数为1132套。与上月相比,环比上涨5倍之多;与上一年度相比,同比上涨16.82%。

| 3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) |
| 1132 | 14.58 |

二、新推房源去化情况

3月份，售楼处陆续开放，新推房源力度并不大。本月，共有三家楼盘推出新品房源，分别为东昌天悦、孟达·国际新城、孟达·中央帝景，均为老楼盘加推。从新入市产品上来看，东昌天悦为100 m²、120 m²的三室，主要面向刚需置业者；孟达·国际新城、孟达·中央帝景所推产品面积较大，主要面向改善型置业者所需。从新推房源当月去化上来看，新入市的300套房源当月去化率约为49%。

具体来看：

东昌天悦本月两次加推，单次加推一栋住宅楼座。本月新推的两栋楼座均为23层高层，户型一致，为100 m²的三室两厅一卫及120 m²的三室两厅两卫。4#楼的实际成交均价约10000元/m²，7#楼为整个小区的“次楼王”位置，实际成交均价约10300元/m²。单从价格上来看，较之前期开盘的高层楼座价格要高些。从去化率上来看，两栋楼座去化率约五成。

孟达·国际新城3月31日推出B2区的最后一栋住宅楼座5#楼，为11层小高层，一梯两户、南北通透的纯板式设计，户型为159 m²、168 m²的阔绰四居，实际成交均价约10500元/m²。项目目前为准现房销售，合同约定的交房日期为今年年底。

孟达·中央帝景3月31日推出8#楼，该楼座为18层小高层，一梯两户、南北通透的纯板式设计，户型为142 m²、160 m²的四居，实际成交均价约11900元/m²。

| 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 |
|---------|-------|------------------|--|--------------------------|------------------------|------|-----|
| 东昌天悦 | 3月6日 | 4#楼，23层，92套房源 | 100 m ² 三室两厅一卫、120 m ² 三室两厅两卫 | 均价约10000元/m ² | 购房可享三万元优惠，购买车位主房款再优惠3万 | | |
| 东昌天悦 | 3月16日 | 7#楼，23层，92套房源 | 100 m ² 的三室两厅一卫、120 m ² 三室两厅两卫 | 均价约10300元/m ² | 总房款优惠3万，购买车位主房再优惠3万 | | |
| 孟达·国际新城 | 3月31日 | 5#楼，11层小高层，44套房源 | 159 m ² 、168 m ² 四室两厅两卫 | 均价约10500元/m ² | 交1万抵3万 | | |
| 孟达·中央帝景 | 3月31日 | 8#楼，18层小高层，72套房源 | 142 m ² 、160 m ² 四室两厅两卫 | 均价约11900元/m ² | 交2万抵4万 | | |
| 总计 | | 300套 | | | | 147套 | 49% |

三、楼盘活动

3月份，城区各大楼盘售楼处陆续开放。从本月楼盘活动上来看，以推特价房或加推为主。本月，诸如集美壹品、东昌天悦、莲湖新城、九州新城、星光·璟园、图腾·菱林苑、光岳壹号院等推出特价房；东昌天悦、孟达·国际新城、孟达·中央帝景加推新品房源，单次推出一栋住宅楼座。本月月底，城区内的多家楼盘诸如孟达·国际新城、碧桂园·国岳府、荣盛·阿尔卡迪亚、集美壹品、东昌天悦集中释放四月份涨价的消息。本月月底，民生旗下的光岳壹号院、百合新城、凤凰城推出各项目的商铺房源。

| 日期 | 楼盘 | 活动 | 详情 |
|------|-------------|----------------|---|
| 3月5日 | 裕昌·聊城国际金融中心 | 99元约套房 | 缴纳99元即可认筹排号，成功认购可享9999元优惠。目前，项目在售产品为36-42m ² 的loft及双钥匙公寓，红璞酒店已确定入驻。 |
| 3月5日 | 孟达集团 | 推出抗疫人员专属特惠 | 向聊城一线抗疫人员致敬，孟达集团旗下的中央帝景和国际新城项目，针对一线抗疫人员，推出专属购房福利。凡是医生、护士、交警、街道工作人员、消防员等一线抗疫人群，都可享受购房总房款2万元减免优惠；如果首付有困难，还可以选择首付分期，最长可延长到3个月。 |
| 3月6日 | 东昌天悦 | 加推4#楼 | 4#楼为23层高层，两梯四户设计，共设计有两个户型，为120m ² 三室两厅两卫、100m ² 三室两厅一卫。 |
| 3月7日 | 东昌天悦 | “1元神券美好到家”温馨开启 | 即日起至3月31日，1元秒变99元，扫码进入指定小程序报名领券，转发指定图片至朋友圈集赞66个，推荐3组新客户信息，注册“金科美好+”全民经纪人完成以上流程即可领取价值99元的大礼包。 |
| 3月7日 | 民生金科·集美壹品 | “1元神券美好到家”活动开启 | 1元神券秒变7重礼：转发有好礼；集赞到访享好礼，199元家电大礼包；超值钜惠，1元抵1平米，首付5万起，认筹转推荐最高可赚6万+，推荐专享价惊喜99折；无忧换房免费更名。 |
| 3月7日 | 民生·城市之尊 | 女神节活动 | 转发指定图文至朋友圈集齐18个赞，即日起至3月8日，到访项目营销中心即可领取名画礼包一份。 |
| 3月8日 | 星光·璟园 | 璟园直播专场 | 3月8日下午，2020聊城首届数字房交会星光·璟园直播专场，300元起秒杀， |

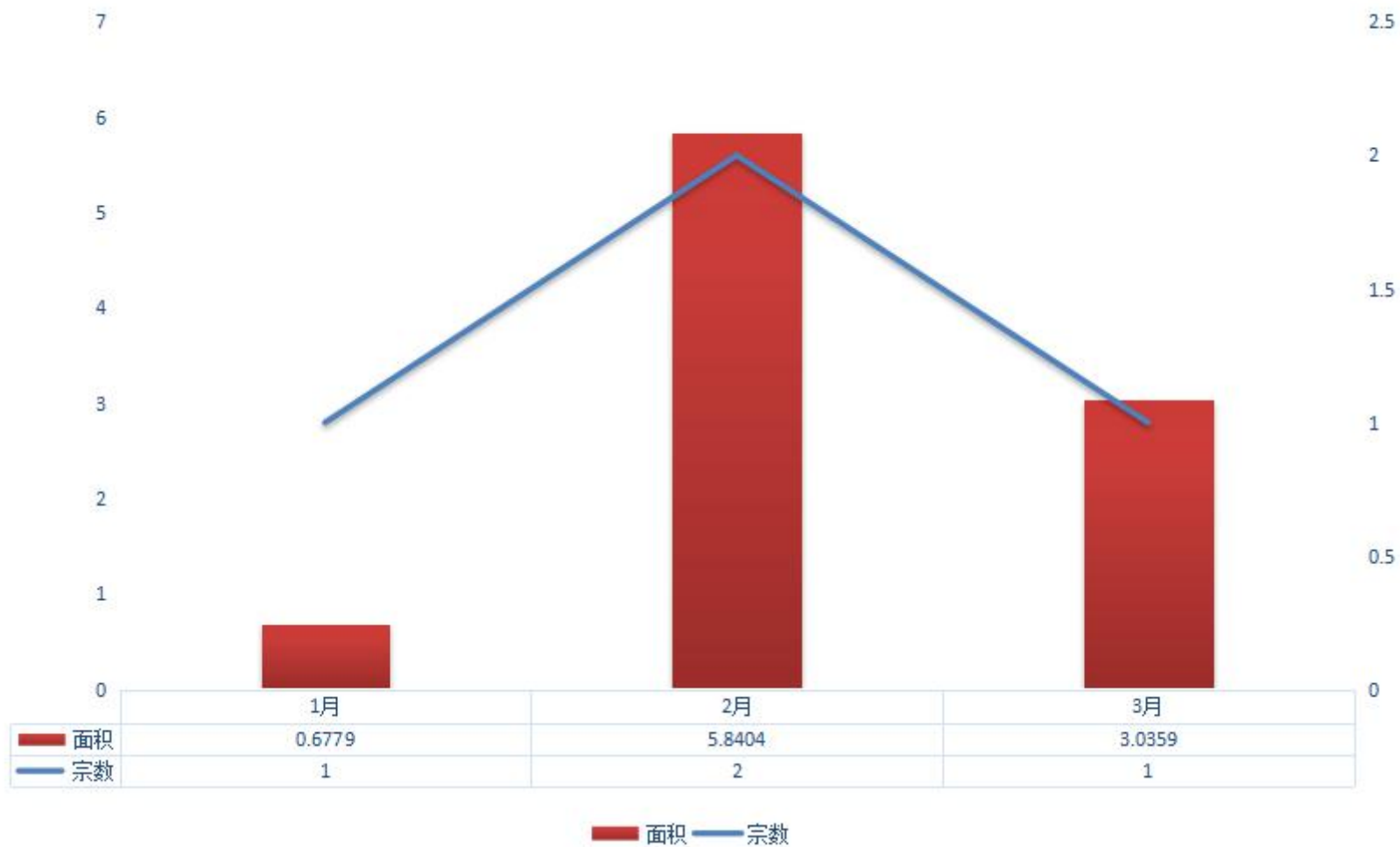
| | | | |
|----------|-----------|-------------------------|---|
| | | | 限时抢购仅 10 套房源。 |
| 3 月 9 日 | 民生·城市之尊 | 价格上调 | 在售房源收回现行优惠政策，3 月 9 日起执行全新价格政策。 |
| 3 月 13 日 | 光岳壹号院 | “百分福利 万券齐发” | “百分福利 万券齐发”优惠活动，10 倍增值，轻松购：尊享交 1000 元抵 1 万元购房优惠；3 人成团，折上折，3 人拼团购，总房款再减 1 万元；购房立赠 2 万元车位抵用券；每周推出优选特价房源，享受折上折优惠；看房有好礼，购房砸金蛋，数量有限先到先得。 |
| 3 月 15 日 | 民生金科·集美壹品 | 9266 元/m ² 起 | “春季房购惠 豪礼惠全城”，在售房源 9266 元/m ² 起。购买指定房源，可获得专享豪礼，诸如芝华仕头等舱牛皮电动客厅沙发等等。 |
| 3 月 16 日 | 东昌天悦 | 加推 7#楼 | 7#楼共 23 层高层，两梯四户设计，共设计两个户型：120 m ² 三室两厅两卫、100 m ² 三室两厅一卫。 |
| 3 月 25 日 | 图腾·羨林苑 | 每天 1 套特价房 | 项目每天推出 1 套特价房源，购房送 6 万元全屋家电，总价 70 万起，在售房源户型面积区间为 70-140 m ² 。 |
| 3 月 28 日 | 民生金科·集美壹品 | 释放涨价消息 | 4 月 1 日期，在售房源将上调价格 |
| 3 月 28 日 | 东昌天悦 | 释放涨价消息 | 4 月 1 日起，全新产品涨价 |
| 3 月 31 日 | 孟达·国际新城 | 推出 5#楼 | 项目推出 B2 区最后一栋住宅楼座 5#楼，共 11 层，户型为 159 m ² 、168 m ² 四室两厅，实际成交均价约 10500 元/m ² ，可享交 1 万抵 3 万优惠。 |
| 3 月 31 日 | 孟达·中央帝景 | 推出 8#楼 | 项目加推 8#楼，该楼座共 18 层，两个单元、一梯两户南北通透的纯板式设计，户型为 142 m ² 、160 m ² 的四室两厅两卫，实际成交均价约 11900 元/m ² ，交 2 万抵 4 万。 |
| 3 月 31 日 | 民生·凤凰城 | 商铺即将推出 | 项目 2 号院、8 号院商铺即将推出，面积区间为 60-666 m ² ，4 月 1 日启动认筹，交 5 万认筹排号。 |
| 3 月 31 日 | 民生绿城·百合新城 | 二期商铺即将开售 | 项目二期临街商铺即将开售，面积区间为 40-264 m ² ，实际成交均价约 24000-25000 元/m ² 。 |
| 3 月 31 日 | 光岳壹号院 | 商铺即将开售 | 项目南侧楼座底层临街商铺即将推出，共计 23 套，面积区间为 44-233 m ² 。 |

四. 土地市场

1. 出让情况



2020年1月-2020年3月城区经营性土地供应面积走势

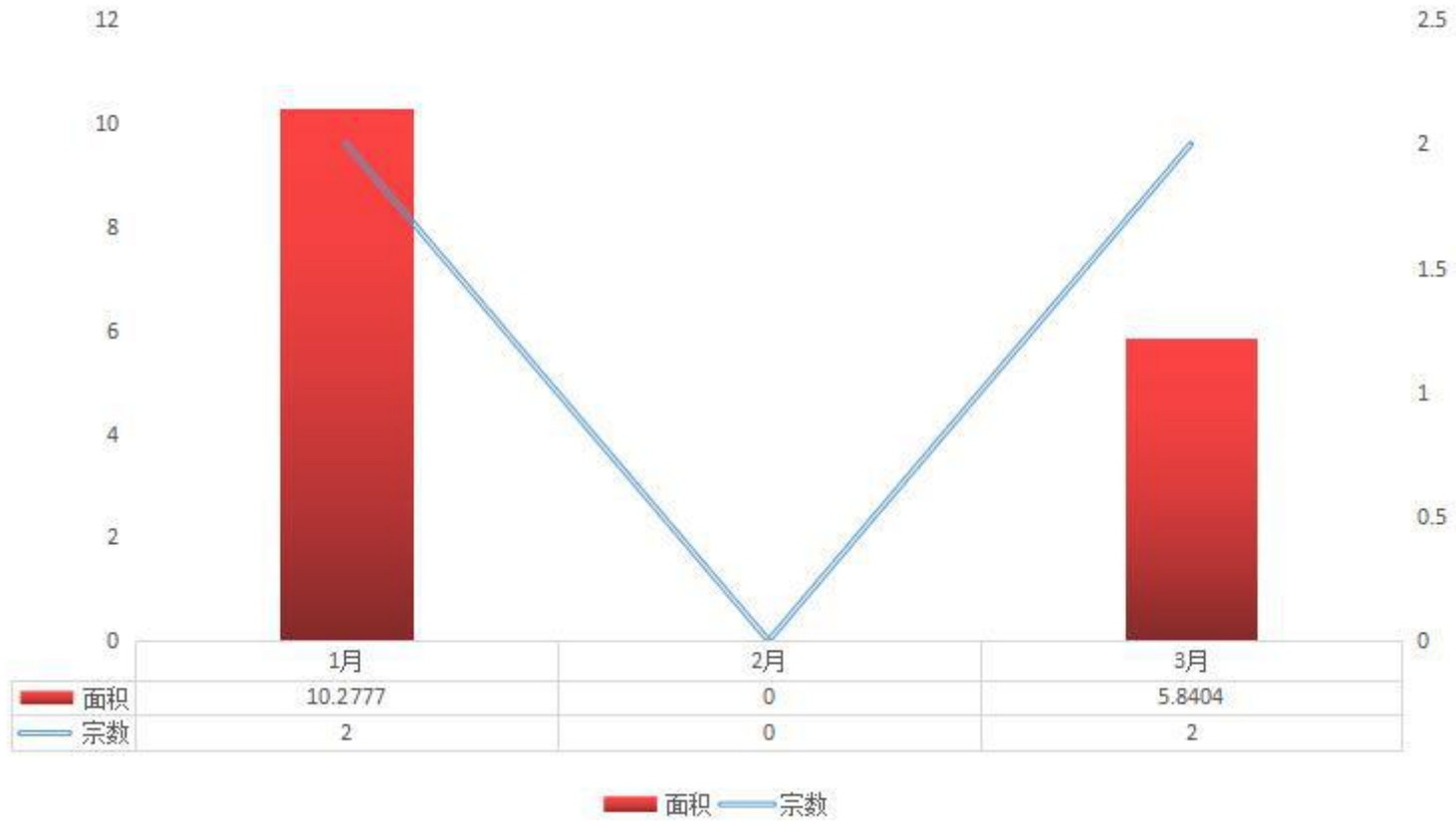


聊城城区3月土地出让详情一览

| 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) |
|-----------|-----------------|--------|-----------|--------|-----------------------|---------|
| 2019-104# | 凤凰工业园光岳南路西、纬四路北 | 工业用地 | 2020-3-26 | 3.9275 | $1 \leq X \leq 1.5$ | 982 |
| 2019-125# | 泰山路西,牡丹江路北 | 公用设施用地 | 2020-3-26 | 0.7771 | $0.1 \leq X \leq 0.5$ | 315 |
| 2019-72# | 顺康路南、北外环路北、京通路东 | 其他商服用地 | 2020-3-26 | 3.0359 | $1.2 \leq X \leq 1.8$ | 2634 |
| 2020-19# | 汇通路北、金山路西 | 工业用地 | 2020-3-26 | 6.7767 | $1 \leq X \leq 1.5$ | 2033 |
| 2020-20# | 汇通路北、金山路西 | 工业用地 | 2020-3-26 | 3.0279 | $1 \leq X \leq 1.5$ | 909 |

2. 成交情况

2020年1月-3月城区经营性用地成交情况



2020年1-3月份，城区共成交了3宗住宅地块，1月份成交了2宗，为孟达·颐和嘉苑、财信·水城印象两个项目用地；3月份成交了1宗住宅地块，为区医院东侧地块；成交1宗商务金融地块，位于城西站前街片区。

聊城城区3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） |
|-----------|-----------------|---------|-----------|---------|------------------------|--------------------|----------|
| 2020-04# | 京杭运河西、湖南西路南 | 公园与绿地 | 2020-3-6 | 5.2032 | | 聊城市旅游发展集团股份有限公司 | |
| 2020-05# | 京杭运河东、湖南西路南 | 河流水面 | 2020-3-6 | 5.3195 | | 聊城市位山灌区管理处 | |
| 2020-07# | 徒骇河西、青年路东 | 公路用地 | 2020-3-6 | 13.7965 | | 聊城市城市管理局 | |
| 2020-08# | 光岳南路西、寒香街南 | 公园与绿地 | 2020-3-6 | 0.5884 | | 聊城市城市管理局 | |
| 2020-09# | 香江路北 | 城镇村道路用地 | 2020-3-6 | 0.2229 | | 聊城市城市管理局 | |
| 2020-12# | 柳园路西、恒大名都小区东 | 城镇村道路用地 | 2020-3-6 | 0.1574 | | 聊城市东昌府区住房和城乡建设局 | |
| 2020-13# | 京杭运河东、湖南西路南 | 城镇村道路用地 | 2020-3-6 | 0.7518 | | 聊城市东昌府区住房和城乡建设局 | |
| 2020-14# | 湖南东路南、奥森路东 | 公园与绿地 | 2020-3-6 | 3.8678 | | 聊城市东昌府区住房和城乡建设局 | |
| 2020-15# | 正阳路东、花园路西 | 公路用地 | 2020-3-6 | 1.0555 | | 聊城市东昌府区住房和城乡建设局 | |
| 2019-159# | 双力路北、新水河西 | 教育用地 | 2020-3-18 | 2.0063 | | 聊城特殊教育中心学校 | 划拨 |
| 2019-113# | 站前街西、军干路北 | 商务金融用地 | 2020-3-23 | 1.9711 | $1.3 \leq X \leq 1.65$ | 聊城绿亚商贸有限公司 | 6491 |
| 2020-17# | 松桂大街南、清平路北、聊卫河西 | 城镇住宅用地 | 2020-3-23 | 3.8693 | $2.2 \leq X \leq 2.7$ | 聊城市东昌府区孟达房地产开发有限公司 | 40753 |

3月份，城区成交了一宗住宅用地，为2020-17#地块，该地块位于东昌府区人民医院的东侧，竞拍当天有七家房企参与，经历211轮的加价，最终由孟达集团以40753万元的价格竞得，单价约合702.16万/亩，楼面价约合3900.89元/m²，溢价率为58.25%。

县区3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） |
|-----------|----|-------------------------|--------|-----------|---------|-----------|-------------------|--------------|
| 2020-001# | 高唐 | 鼓楼路北侧、东兴路东侧 | 城镇住宅用地 | 2020-3-6 | 4.11449 | 1≤X≤2 | 高唐县鱼丘湖风景区开发建设有限公司 | 10315(9875) |
| 2019-101# | 茌平 | 博平滨河西路以西、华府路以北 | 城镇住宅用地 | 2020-3-10 | 1.3301 | 1≤X≤1.2 | 聊城市茌平区智城房地产开发有限公司 | 898 |
| 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 | 2020-3-27 | 0.87706 | 1<X≤2.9 | 莘县泰润置业有限公司 | 2422(2620) |
| 2019-025# | 临清 | 温泉路以北、运河路以东、高铁西路以西 | 城镇住宅用地 | 2020-3-27 | 5.5921 | 1<X≤2 | 临清市鸿洲置业有限公司 | 10320(10070) |
| 2019-024# | 临清 | 运河路以东、葡香园街以南、高铁西路以西 | 城镇住宅用地 | 2020-3-27 | 6.9943 | 1<X≤2 | 临清市鸿洲置业有限公司 | 10740(10475) |
| 2018-016# | 临清 | 三和路以西、育新路以南、曙光路以东、温泉路以北 | 城镇住宅用地 | 2020-3-27 | 1.3779 | 1<X≤1.9 | 临清市天雨置业有限公司 | 1164(1160) |
| 2016-34# | 茌平 | 建设路以南，枣乡街以东 | 城镇住宅用地 | 2020-3-31 | 0.5551 | 1.8≤X≤2.6 | 未成交，起始价1749万元 | |
| 2019-98# | 茌平 | 顺河街以北、隅西 | 城镇住宅用地 | 2020-3-31 | 0.5146 | 1.8≤X≤ | 聊城市运通房产开发有 | 2162(642) |

| | | | | | | | | |
|----------|----|-------------------------------|--------|-----------|---|---------------------|---------------|-----|
| | | 路以南 | | | | 2.9 | 限公司 | |
| 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 | 2020-3-31 | 1 | $2 \leq X \leq 2.9$ | 聊城正泰房地产集团有限公司 | 750 |

如有需要，请加微信：

