

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,环比上月上涨了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/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>,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m<sup>2</sup>,其中住宅成交面积为14.58万m<sup>2</sup>,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 <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>的三室两厅一卫及120 m<sup>2</sup>的三室两厅两卫。4#楼的实际成交均价约10000元/m<sup>2</sup>，7#楼为整个小区的“次楼王”位置，实际成交均价约10300元/m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>、168 m<sup>2</sup>的阔绰四居，实际成交均价约10500元/m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>、160 m<sup>2</sup>的四居，实际成交均价约11900元/m<sup>2</sup>。

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 <sup>2</sup> 三室两厅一卫、120 m <sup>2</sup> 三室两厅两卫	均价约10000元/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 的三室两厅一卫、120 m <sup>2</sup> 三室两厅两卫	均价约10300元/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 、168 m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	均价约10500元/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 、160 m <sup>2</sup> 四室两厅两卫	均价约11900元/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 三室两厅两卫、100m <sup>2</sup> 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，

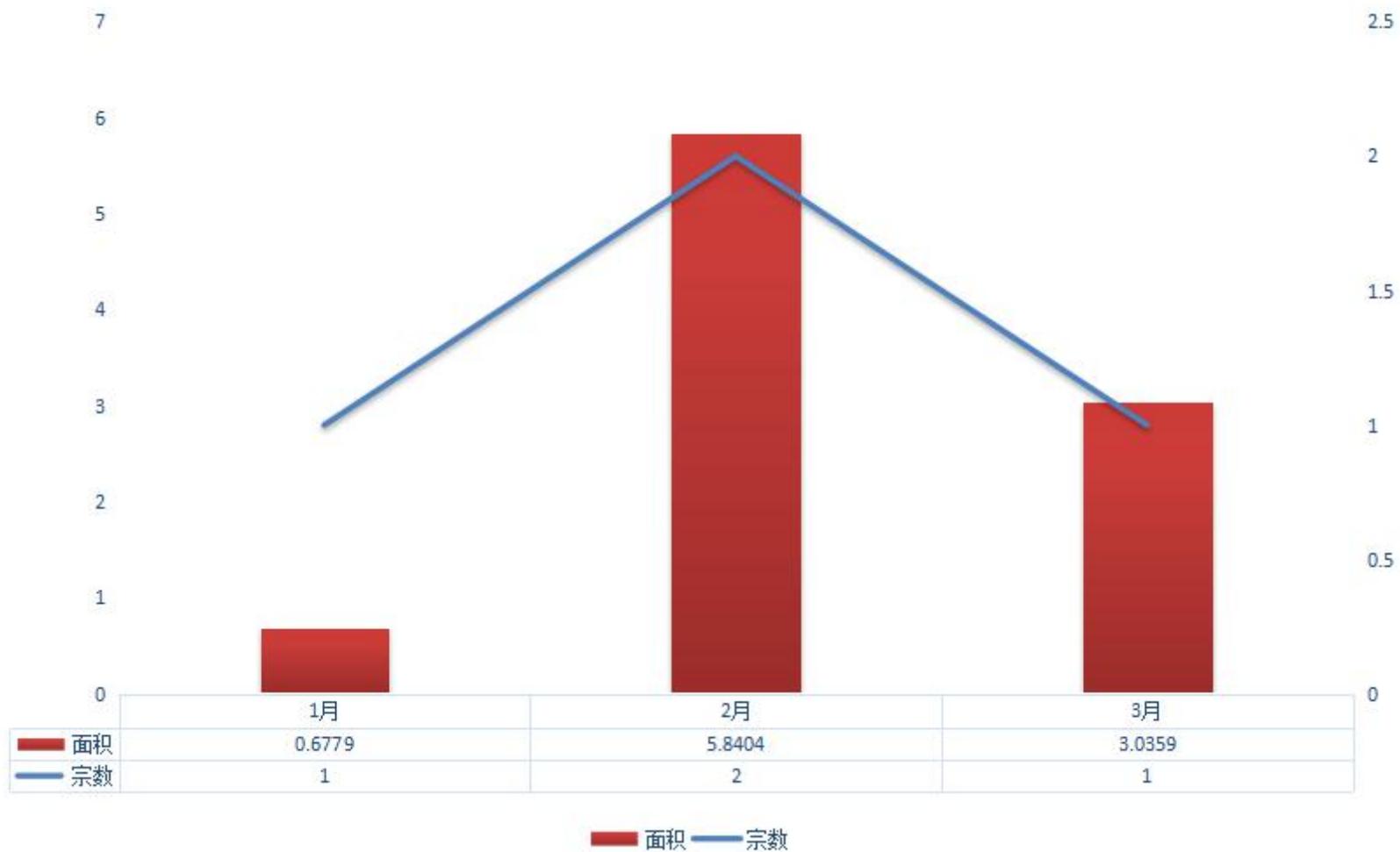
			限时抢购仅 10 套房源。
3 月 9 日	民生·城市之尊	价格上调	在售房源收回现行优惠政策，3 月 9 日起执行全新价格政策。
3 月 13 日	光岳壹号院	“百分福利 万券齐发”	“百分福利 万券齐发”优惠活动，10 倍增值，轻松购：尊享交 1000 元抵 1 万元购房优惠；3 人成团，折上折，3 人拼团购，总房款再减 1 万元；购房立赠 2 万元车位抵用券；每周推出优选特价房源，享受折上折优惠；看房有好礼，购房砸金蛋，数量有限先到先得。
3 月 15 日	民生金科·集美壹品	9266 元/m <sup>2</sup> 起	“春季房购惠 豪礼惠全城”，在售房源 9266 元/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 三室两厅两卫、100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 。
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 <sup>2</sup> 、168 m <sup>2</sup> 四室两厅，实际成交均价约 10500 元/m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 、160 m <sup>2</sup> 的四室两厅两卫，实际成交均价约 11900 元/m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，实际成交均价约 24000-25000 元/m <sup>2</sup> 。
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 <sup>2</sup> 。

#### 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

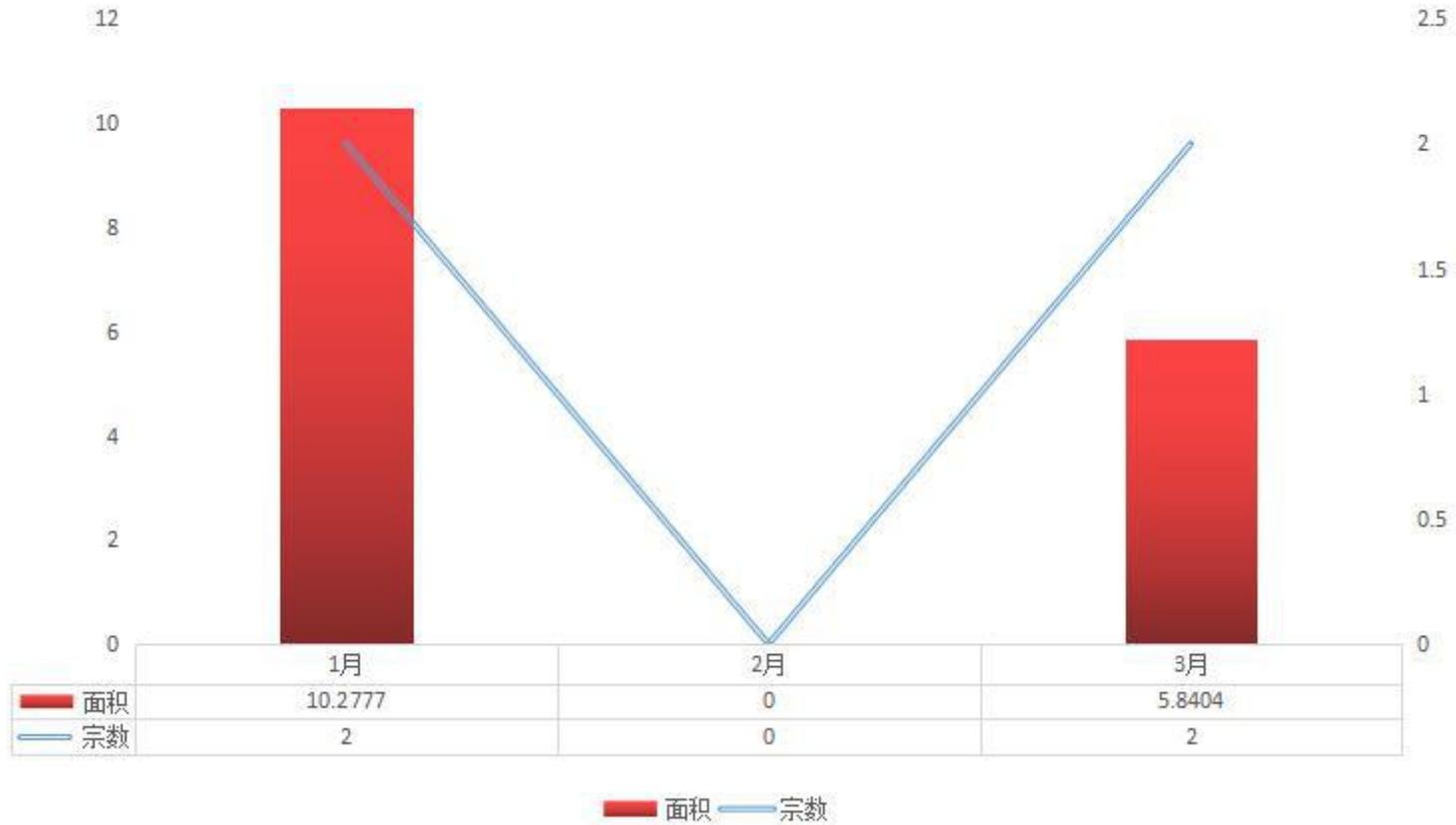


聊城城区3月土地出让详情一览

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/m<sup>2</sup>，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：

