

市场概况

本月，市场延续3月份的火爆行情，成交不俗。从到访上来看，部分楼盘表示，4月中下旬的到访量不如中上旬。

4月份，城区商品住房成交套数为1777套，环比上涨56.98%。4月份共有9家楼盘加推新品房源，新入市房源共计1428套。3月份因疫情的原因，各楼盘多以去化已开盘房源为主，进入4月份后，市场渐入常态化，各楼盘项目集中放量，迎来年后首个供应高峰。另外，春节正式开班之后，纯新楼盘也是动作频频，老楼盘项目赶在纯新盘未大规模入市前积极推新，争抢客源。从新入市房源当月去化量上来看，均属于平推，蓄客周期短，且多数楼盘属于中下旬加推，因此新入市房源当月去化量非常低，尚不足三成。

价格方面，部分楼盘取消优惠，价格上涨。东昌天悦优惠收紧，价格上涨；孟达·国际新城、孟达·中央帝景4月底抗疫人员的2万优惠取消；光岳壹号院5月份也将收紧优惠。

土地市场方面，本月土地市场尤为冷清，未有住宅用地的出让和成交。

一、成交情况

4月份，城区新建商品房成交面积为29.51万m²，其中住宅成交面积约为23万m²，住宅成交套数为1777套。与上月相比，环比上涨56.98%，同比上涨41.48%。

4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 ）
1777	23.00

二、新推房源去化情况

4月份，城区共有9家楼盘加推新品房源，新入市房源共计1428套，环比上涨三倍之多，均属于老楼盘加推，未有纯新盘入市，首迎年度供应高峰。从新入市房源当月去化率上来看，当月新入市房源去化率仅为28.43%。本月均为老楼盘项目加推，且以平推为主，前期未经历长时间的蓄客，影响了新入市房源的当月去化量。另外，本月新入市房源集中在中下旬，在一定程度上也影响了当月的去化量。

具体来看：

阿卡本月加推最后一栋住宅楼座18#楼，精装修交付，三梯六户设计，户型依旧是畅销三居室，面积区间106-118 m²，实际成交均价约8500元/m²，与前期已开盘的全装修楼座相比，每平上涨约100元。

集美壹品本月加推高层13#楼，户型和前期开盘楼座一致，104 m²三室和131 m²三室，实际成交均价约9300-10400元/m²。后期将加推18层小高层10#楼、11层小高层12#楼。

中央帝景本月加推最后两栋住宅楼座10#、17#楼，两栋楼座均为18层小高层，10#楼上的户型面积比较大，为235 m²的阔绰四居，当月去化约五成；17#楼上的户型和3月份推出的8#楼一致，房源去化稍慢，价格和已开盘房源价格基本持平。

光岳壹号院加推临班滑河瞰景高层19#楼，实际成交均价约9400元/m²，户型为103-125 m²的三室，同样是现阶段市场上热销三室，新入市房源当月去化率约为65%。

碧桂园·国岳府新加推南区的5#、19#楼，户型为124 m²的三室和149 m²、154 m²的四室，实际成交均价约9800-10800元/m²。5#、19#楼为南区的首次亮相。

东昌天悦本月接连加推四栋住宅楼座，房源共计294套，产品涵盖高层、小高层，目前项目的高层房源实际成交均价约9900元/m²；18层小高层实际成交均价约11000元/m²；11层小高层实际成交均价约12000元/m²。

民生·17号院最后两栋住宅楼座平推；安居·嘉和小区最后两栋楼座加推；东昌府郡最后一栋住宅楼座加推，一批老楼盘项目渐入尾盘销售期，一批纯新盘“蠢蠢欲动”，市场将进入“新老交替”之际。

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
阿尔卡迪亚	4月1日	18#楼，34层，204套 房源	106 m ² 三室两厅一卫，113 m ² 、118 m ² 三室两厅两卫	8500元/m ²	交1万抵6万		
集美壹品	4月7日	13#楼，32层，128套 房源	104 m ² 三室两厅一卫、131 m ² 三室两厅两卫	9300-10400元/m ²	总房款优惠2万		
孟达·中央帝景	4月18日	10#、17#楼，均为18层，房源108套	10#：235 m ² 四室两厅三卫	11000-12000元/m ²	交2万抵4万		
			17#：145 m ² 四室两厅两卫、162 m ² 四室两厅两卫				
光岳壹号院	4月18日	19#楼，26层，房源104套	103 m ² 、124 m ² 、125 m ² 三室两厅两卫	9400元/m ²	交1万抵3万		
碧桂园·国	4月19日	5#楼、19#楼，5#楼共	124 m ² 三室两厅两卫；149 m ² 四室两厅	9800-10800元	全款98折按揭99		

岳府		31层; 19#楼共18层。 房源共计196套	两卫; 154 m ² 四室两厅两卫	/m ²	折		
民生·17号院	4月25日	3#、10#楼, 26层, 208套	110 m ² 、125 m ² 三室两厅两卫	8800-10500 元/m ²	送18888元家电礼包; 5万元教育基金; 10年物业费; 保价政策		
安居·嘉和小区	4月26日	A7#、C5#楼, A7#共11层; C5#共6层; 房源共计114套	109-146 m ² 三室两厅	多层7200元/m ² ; 小高层7100元/m ² (优惠前)	交1万抵3万或交3万抵6万		
东昌府郡	4月份	5#楼, 18层, 房源72套	137 m ² 三室两厅两卫	9000元/m ²	交1万抵2万		
东昌天悦	4月份	11#、15#、18#、20#楼, 15#楼共11层; 11#楼共18层; 28#、20#楼共23层; 房源共计294套	15#: 138 m ² 四室两厅两卫 11#: 125 m ² 三室两厅两卫、137 m ² 四室两厅两卫 18#、20#: 120 m ² 四室两厅两卫; 100 m ² 三室两厅一卫	9800-12000 元/m ²	总房款优惠3万; 购买车位主房款再优惠3万		
总计		1428套				406套	28.43%

三. 楼盘活动

本月楼盘活动以老楼盘平推新品房源以及推优惠为主, 除9家楼盘加推新品房源外, 裕昌集团旗下的莲湖新城、九州新城以及东阿裕昌御景苑项目推出抗疫人员专属优惠; 东昌天悦推出春季购房惠; 城市之尊推抗疫人员专属特惠; 阿卡推特价房源等等。

纯新楼盘本月动作频频, 鑫都裕昌·莲湖湾、学府艺境的城市展厅正式对外开放, 九州康城举办媒体采风品鉴之旅。4月底5月初, 一批楼盘迎来交房季, 碧桂园·翡丽湾、民生绿城·百合新城二期、星光·清水湾、金信·御花园等集中交房。

日期	楼盘	活动	详情
4月1日	荣盛·阿尔卡迪亚	18#楼认筹	最后一栋住宅楼座18#楼认筹，该楼座共34层，三梯六户设计，户型为107-118 m ² 三室两厅，交1万抵6万。
4月1日	裕昌集团旗下各楼盘项目	礼献战“疫”一线医护人员，推专属优惠	4月1日-30日，裕昌集团旗下在售楼盘项目对参加新冠肺炎疫情防控一线的医生、护士等医务工作者推出优惠活动。在莲湖新城、九州新城购买指定房源最高可享受1000元/m ² 购房补贴；购买东阿御景苑指定房源可享受688元/m ² 购房补贴。
4月2日	当代·卢卡庄园	举办业主座谈会	2日下午，当代集团业主座谈会温馨开启，座谈会上，当代集团相关部门负责人针对产品设计、交房标准等问题，与客户进行了深入的沟通。
4月4日	东昌天悦	春季购房惠	4月4日-6日，购买指定房源可享专享豪礼，美年大健康体体验卡、1.5吨汽油、LV包、全屋家电等等
4月5日	鑫都裕昌·莲湖湾	大润发发展点开放	位于徒骇河西、振兴路东首的纯新楼盘鑫都裕昌·莲湖湾项目，大润发的城市展点正式对外开放，位于项目现场的营销中心5月1日开门纳客。
4月7日	阿里云创新中心	双创基地大楼封顶	阿里云创新中心·高新区双创基地大楼的封顶仪式在项目现场隆重举行，山东壹街区产业发展集团有限公司总裁高庆民表示，阿里云创新中心·高新区双创基地的封顶是智汇谷产业基地建设的标志性突破。
4月7日	集美壹品	加推13#楼	集美壹品13#楼瞰景高层应市加推，13#楼共32层，两梯四户设计，户型为104 m ² 、131 m ² 三室，实际成交均价约为9300-10400元/m ²
4月10日	新鹏都·绿岛	欢乐购房月	项目开启欢乐购房月，一重礼，10日-25日“爱车洗尘计划”，VIP客户专享汽车精洗服务；二重礼，集赞送好礼；三重礼，即日起至30日到访售楼处交纳9.9元可限时抢购5000元购房抵用券。
4月11日	九州康城	媒体采风品鉴之旅	11日，九州康城媒体采风品鉴之旅圆满落幕，十余家主流媒体齐聚九州新城会所，共鉴九州康城的当代桃花源及其独创的医养结合模式。
4月12日	民生·城市之尊	助力平凡英雄凯旋安家	致敬逆行者，助力平凡英雄凯旋安家，凡返聊援鄂医护人员，均可至项目营销中心领迪奥口红一支，领取时间为4月12日--4月17日；在城市之尊购房客户，还可获赠安家大礼包。
4月12日	九州康城	“九州康城杯”摄影大赛冬季赛颁奖	12日上午，由聊城市摄影家协会、聊城市艺术摄影学会主办，聊城市东华实业有限公司承办的“花开四季、幸福康城”九州康城杯摄影大赛冬季颁奖暨春季赛启动仪式在九州洼月季公园前落幕。

4月12日	民生·凤凰城	商铺开售	项目2号院、8号院临街商铺正式开售，面积区间60-600m ² ，价格从14000-24500元/m ² 不等。购买商铺可享受贷10年贴10年，送储藏室还送物业费优惠。
4月12日	集美壹品	生态美学馆华彩绽放	12日，集美壹品位于新金鼎购物中心西大门一楼的生态美学馆正式对外开放，到访可领取精美礼品一份。
4月16日	孟达裕昌·学府艺境	首批户型图亮相	项目首批户型图正式亮相，户型面积从109-142m ² 不等。本次公布的户型图有四个，109m ² 三室两厅两卫、115m ² 三室两厅两卫、125m ² 三室两厅两卫、142m ² 四室两厅两卫。
4月17日	阿尔卡迪亚	每天5套特价房	4月17日--4月19日，总裁特批特惠专场，每天5套特价房，限时秒杀，起价7747元/m ² 。
4月17日	集美壹品	418大促集美购房节	4月17日-4月19日，集美购房节，限时秒杀8套特价房。到访客户客户可抽小家电、油卡等；成交客户可抽全屋高端品牌家电等。
4月18日	孟达·中央帝景	加推最后两栋住宅楼座	项目加推最后两栋住宅楼座，10#、17#楼，两栋楼均为18层小高层。10#楼为一梯一户设计，户型为235m ² 四室两厅三卫；17#楼为一梯两户设计，户型为145m ² 四室两厅两卫、162m ² 四室两厅两卫。
4月18日	孟达裕昌·学府艺境	城市展厅开放	集城市之大成，纯新盘学府艺境位于新金鼎一楼的城市展厅18日上午正式对外开放。
4月18日	光岳壹号院	加推19#楼	加推高层楼座19#楼，该楼座共26层，两梯四户设计，户型为103m ² 、124m ² 、125m ² 三室两厅两卫设计，实际成交均价约9400元/m ² 。
4月18日	民生·城市之尊	风筝DIY	4月18日--19日，风筝彩绘DIY在项目营销中心温馨开启，在春暖花开的世界，用画笔来描绘童趣十足的风筝，与春天来一场约会。
4月25日	民生·凤凰城	加推住宅和商铺	17号院加推最后两栋住宅楼座3#、10#楼，两栋楼座均为26层高层，户型为110m ² 、125m ² 三室两厅两卫。同时还推出10号院临街商铺，购买商铺可享贷10年贴10年的活动。
4月25日	华建1街区	四期样板间正式对外开放	四期13#楼小高层上120m ² 的三室两厅两卫户型样板间正式对外开放，样板间采用的是摩卡系装修风格，浅色系之间的搭配，为空间注入端庄的气质。
4月25日	东昌天悦	51钜惠提前放价	五重优惠，限时特价：抄底价，特定房源9200元/m ² 起；惠上惠，购买车位住房立减30000元；首付6万起；购房可享万元好礼；推荐购房可获6000元税前奖励。
4月26日	安居·嘉和小区	加推最后两栋楼座	嘉明片区的安居·嘉和小区加推最后两栋楼座A7#楼和C5#楼，A7#楼为11层小高层，C5#楼为多层电梯洋房，户型面积区间为109-146m ² 。
4月26日	集美壹品	51钜惠提前放价	提前放价折上折，最高可享92折优惠；另享到访礼、首期6万起；限时秒杀特价房；五一钜惠提

			前享；成交抽大奖等。
4月30日	民生绿城·百合新城	二期交房	爱在百合，幸福归家，项目二期30日起交房，整个交房的过程，工作人员专职陪同，现场解说，从手续办理到领取钥匙，每一个环节都谨慎细致。

四、土地市场

（一）出让情况

4月份，聊城城区共出让了3宗地块，1宗公用设施用地、1宗商务金融用地以及1宗其他商服用地。3宗地块将于6月2日集中竞拍。

聊城城区4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）
2019-115#	华通路以西、汇祥路以北	公用设施用地	2020-4-30	0.9818	0.2-1	305
2019-136#	青兰高速以北、水城大道以西	商务金融用地	2020-4-30	2.265	1.2-1.6	2071
2019-152#	锦园路以南、京通路以东	其他商服用地	2020-4-30	3.0862	1.2-2	2938

（二）成交情况

本月城区共成交了5宗地块，3宗工业用地、1宗公用设施用地、1宗其他商服用地，本月未有宅地的成交。

聊城城区4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）
2019-104#	凤凰工业园光岳南路西、纬四路北	工业用地	2020-4-27	3.9275	1-1.5	聊城新时代新能源设备股份有限公司	982

2019-125#	泰山路西，牡丹江路北	公用设施用地	2020-4-27	0.7771	0.1-0.5	碧水蓝天（聊城）水处理有限公司	315
2019-72#	顺康路南、北外环路北、京通路东	其他商服用地	2020-4-27	3.0359	1.2-1.8	山东嘉川置业有限公司	2634
2020-19#	汇通路北、金山路西	工业用地	2020-4-27	6.7767	1-1.5	聊城市华经高科建设开发有限公司	2033
2020-20#	汇通路北、金山路西	工业用地	2020-4-27	3.0279	1-1.5	学缘文化创意（山东）有限公司	909

4月份，县区宅地市场表现平平，茌平成交了2宗宅地；东阿成交了2宗宅地，1宗未成交；阳谷成交了1宗，冠县1宗则未成交。从成交价格上来看，多为起始价成交。

县区4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）
2020-03#	茌平	枣乡街以东、茌平交警支队以北	城镇住宅用地	2020-4-3	2.4669	1.8--2.9	茌平县振兴房地产开发有限公司	3548
2020-3#	东阿	东阿县张汉吴村鱼山路以东	其他普通商品住房用地	2020-4-8	0.3536	$X \leq 1.7$	未成交（起始价530.4）	
2020-1#	东阿	东阿县阿胶街中段路北	其他普通商品住房用地	2020-4-13	0.5008	1-1.9	东阿县宇翔置业有限公司	1201.92
2020-9#	东阿	东阿县王海村香江路以东	其他普通商品住房用地	2020-4-13	1.1884	1--2.3	山东美乐房地产开发有限公司	1617.12
2020X-14#	阳谷	黄山路东侧、燕山路西侧	其他普通商品住房用地	2020-4-15	2.38288	1-2.87	阳谷兴晟置业有限公司	5004
2019-97#	茌平	文化南路以北、茌平一中	城镇住宅用地	2020-4-22	0.30403	1.2-1.9	王斌	963

		以西					
2019-31#	冠县	七里佛堂村、振兴路北侧、 规划道路东侧	城镇住宅用地	2020-4-24	5.5131	1.6-2.2	未成交（起始价 16500）