

## 2018年第32周：土地市场供应9宗 山钢锦绣华府首开

### 世联点评

从土地市场来看，2018年第32周，土地市场供应7宗居住用地、2宗商服用地，无成交。

从新入市及加推项目来看，2018年第32周，1个新项目入市，1个在售项目加推新房源。

从网签情况来看，2018年第32周，济南一手住宅网签成交1292套，环比增加4%，日均成交185套。

### 市场分析

#### 一、土地市场

##### 1、土地供应

2018年第32周（2018年8月6日-2018年8月12日），土地市场供应9宗土地，土地面积36.1万平方米。其中，居住用地7宗，土地面积33.4万平方米；商服用地2宗，土地面积2.7万平方米。

历城区二环东路东侧出让1宗居住用地，土地面积7万平方米，项目规划高层住宅。

历下区CBD片区捆绑出让5宗安置房用地，位于工业南路以南、茂岭山路以北，其中居住用地3宗、商服用地2宗，共计17.8万平方米。市中区经十路以南，阳光新路以西捆绑出让3宗安置房用地，全部为居住用地，土地面积11.3万平方米。

2018年第32周济南房地产市场土地供应一览表

宗地号	地块位置	地块面积 (平方米)	容积率	起始价(万元)	起拍楼面 地价(元/ ㎡)	地块 用途	土地 年限	公告日期
2018TDGP 12R0056	历城区二环东路东侧	70211.2	2.2≤地上≤3.1	97900	4498	居住	70	2018/8/10
2018TDGP 02C0048	历下区工业南路以南、茂岭 山以北	10505	1.49≤地上≤ 2.14	9140.8	4066	商服	40	2018/8/10
2018TDGP 02R0049	历下区工业南路以南、茂岭 山以北	59226	2.2≤地上≤3.01	128818	7226	居住	70	
2018TDGP 02R0050	历下区工业南路以南、茂岭 山以北	43994	1.6≤地上≤3.43	112183	7434	居住	70	
2018TDGP 02C0051	历下区工业南路以南、茂岭 山以北	16481	1.0≤地上≤1.04	11124	6490	商服	40	
2018TDGP 02R0052	历下区工业南路以南、茂岭 山以北	47812	2.2≤地上≤2.79	93236	6989	居住	70	
2018TDGP 04X0053	经十路以南，阳光新路以西	24964	2.8≤地上≤3.46	42000	4862	居住	70	2018/8/10
2018TDGP 04X0054	经十路以南，阳光新路以西	33117	2.8≤地上≤3.41	55000	4870	居住	70	
2018TDGP 04R0055	经十路以南，阳光新路以西	55129	2.2≤地上容积 率≤3.27	88000	4882	居住	70	

数据来源：世联数据平台】

## 2、土地成交

2018年第32周（2018年8月6日-2018年8月12日），土地市场无成交。

2018年第32周济南房地产市场土地成交一览表·住宅、商业

宗地号/名称	地块位置	用途	地块面积(平方米)	容积率	总成交价(万元)	配建安 置房面 积(㎡)	溢 价 率	单 价 (万元/ 亩)	楼 面 地 价 (元/ ㎡)	交 易 日 期	竞 得 单 位

2018年第31周济南房地产市场土地成交一览表·其他

宗地号/名称	地块位置	用途	地块面积(平方米)	容积率	总成交价(万元)	交易日期	竞得单位

【数据来源：世联数据平台】

## 二、一手房市场

### 1、新增房源速递

2018年第32周（2018年8月6日-2018年8月12日），1个新项目入市，1个在售项目加推新房源。



#### ■ 山钢锦绣华府

- **新推产品：**山钢锦绣华府8月8日首开推出2/4/7/9/16/17#楼，全部为毛坯，共714套；  
2#楼，共186套，25层，1-2层为底商，2个单元，2梯4户，户型为89平米两室（24套）、99、101、132平米三室（各23套）、104平米三室（46套）、122平米三室（47套）；  
4#楼，共72套，18层，2个单元，1梯2户，户型为85平米两室（18套）、94、98、120平米三室（各18套）；  
7#楼，共72套，18层，2个单元，1梯2户，户型为85平米两室（18套）、94、98、120平米三室（各18套）；  
9#楼，共72套，18层，2个单元，1梯2户，户型为85平米两室（18套）、94、98、120平米三室（各18套）；  
16#楼，共152套，18层/20层，2个单元，2梯4户，户型为89平米两室（18套）、99、102平米三室（各18套）、100平米三室（40套）、117平米三室（38套）、126平米三室（20套）；  
17#楼，共160套，20层，2个单元，2梯4户，户型为88平米两室（20套）、98、101、131平米三室（20套）、103平米三室（40套）、122平米三室（40套）；
- **成交情况：**开盘当天成交400多套
- **价格及优惠：**成交均价小高层18000元/平米；高层17000元/平米；

#### ■ 中新国际城

- **新推产品：**中新国际城8月12日晚加推A09地块的7#楼2单元和8#楼，共196套；



7#楼, 共 192 套, 25 层, 2 个单元, 2 梯 4 户, 户型为 109 和 132 平米三室 (各 96 套); 此次推出 2 单元, 109 和 132 平米三室 (各 48 套);

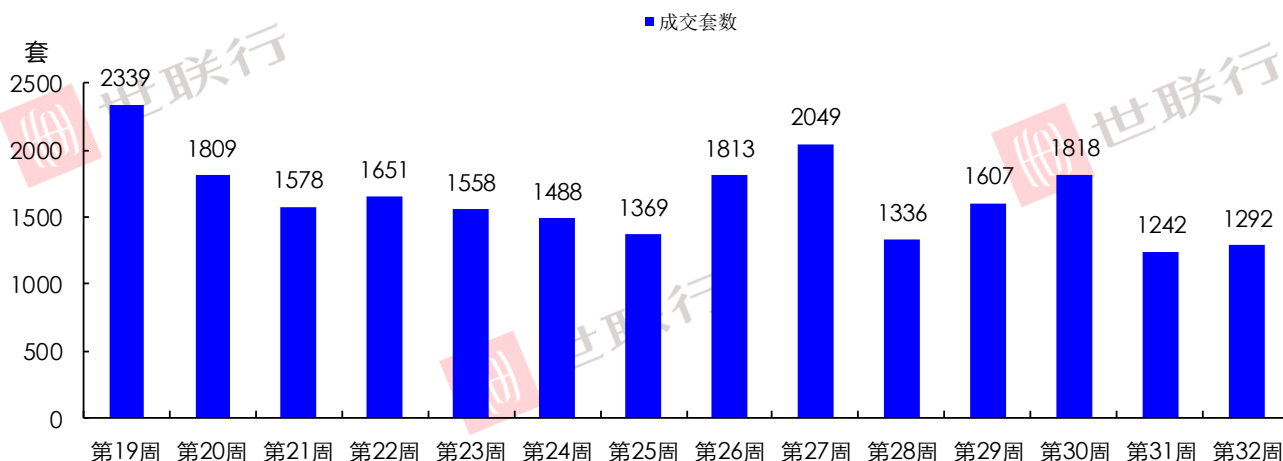
8#楼, 共 100 套, 25 层, 1 个单元, 2 梯 4 户, 户型为 109 和 139 平米三室 (各 50 套);

- **成交情况:** 开盘当天未售完。
- **价格及优惠:** 一口价 15500 元/平米;

## 2、住宅成交情况

2018 年第 32 周 (2018 年 8 月 6 日-2018 年 8 月 12 日), 济南一手住宅网签成交 1292 套, 环比增加 4%, 日均成交 185 套。

### 2018年第32周济南住宅成交走势



【数据来源: 世联数据平台】

## 新闻资讯

### 全国

#### 住建部召开房地产工作座谈会: 楼市调控不力, 坚决问责

央视网 2018-08-07

8月7日住房和城乡建设部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会, 在会上, 住房城乡建设部对参会各城市未来房地产调控工作提出了进一步要求: 各地要加快制定实施住房发展规划, 抓紧调整住房和用地供应结构, 大力发展住房租赁市场, 完善和落实差别化住房信贷、税收政策, 支持合理住房消费, 坚决遏制投机炒房, 加强舆论引导和预期管理, 持续开展房地产市场乱象治理专项行动, 严厉打击违法违规开发企业、中介机构, 维护人民群众合法权益。住建部将建立房地产市场监测体系, 完善对地方房地产调控工作的评价考核机制。要严格督查, 对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

#### 统计局: 7月份CPI同比上涨2.1% 涨幅扩大0.2%

观点地产 2018-08-09

国家统计局发布8月9日数据, 2018年7月份, 全国居民消费价格同比上涨2.1%。其中, 城市上涨2.1%, 农村上涨2.0%; 食品价格上涨0.5%, 非食品价格上涨2.4%; 消费品价格上涨1.8%, 服务价格上涨2.5%。1-7月平均, 全国居民消费价格比去年同期上涨2.0%。其他七大类价格同比均上涨。其中, 医疗保健、交通和通信、居住价格分别上涨4.6%、3.0%和2.4%, 教育文化和娱乐、生活用品及服务价格分别上涨2.3%和1.6%, 衣着、其他用品和服务价格均上涨1.2%

### 山东

#### 章丘四个改造项目确定征收冻结范围



山东商报 2018-08-07

8月6日,章丘区四个项目发布冻结通知,分别是西姚村旧改项目、孟家窝村旧改项目、东姚村旧改项目和绣惠街道驻地改造提升项目。其中,绣惠街道驻地改造提升项目(一期)房屋征收范围,东至绣江河、西至西护城河、南至大桥路、北至文化路规划范围内及东南隅、西南隅、东北隅、西北隅、东关南五村村域范围内的所有建(构)筑物和上述范围内国有土地上的所有建构(筑)物。东至绣江路、西至太西路、南至大桥路、北至文化路规划范围内及太平村豆家庄、时家园,三星村赵庄三个自然村村域范围内的所有建(构)筑物和上述范围内国有土地上的所有建构(筑)物。征收实施期限为2018年8月4日至2018年9月2日。

### 济南飞跃大道房屋征收范围确定 未来将再添交通新走廊

新浪乐居 2018-08-08

近日,飞跃大道(历城段)道路建设工程国有土地上房屋征收决定公告正式下发,这条道路完工后,将成为济南城区东西交通新走廊。

根据公告,征收范围包括东至工业南路,西至盘龙山工业园,南至济钢总厂水文公司,北至山东化工地质勘察院宿舍,全长约5公里,共涉及住宅房屋119户,非住宅10户。

征收补偿方式共有货币补偿和产权调换两种。选择选择货币补偿的,被征收房屋补偿价格和产权调换房屋价格以评估机构评估的价格为准;评估时点为征收决定公告之日。且一次性给予6个月临时安置费,同时根据签约和搬迁时间的不同,最高给与被征收房屋补偿价值的15%货币补偿奖励。选择产权调换的,就近安置,对档选房。安置房位于赵家庄片区。安置房源为框架结构的高层住宅(24层),房屋总计192套(安置房面积最终以实测面积为准,安置房规划设计方案、套数最终以规划部门批复为准)。

### 济南出教育资源优化配置新规 教育设施要与首期住宅同步

济南日报 2018-08-09

近日,市政府办公厅出台关于济南市中心城教育资源优化配置的实施意见。意见提出,居住区教育设施,必须与居住人口规模相对应,并与首期住宅同步规划、同步征收、同步拆迁熟化、同步建设、同步投入使用。

通知明确,要优先熟化教育设施用地,做到教育用地不熟化、开发用地不供地,确保教育设施用地与首期居住用地同步供地、同步达到建设条件。而且,捆绑代建教育设施的房地产开发项目在进行综合验收时,须与首期商品房同步完成教育设施建设,未同步完成教育设施建设的,市城乡建设部门不予办理开发项目综合验收备案手续,市国土资源部门不予办理房屋不动产登记。

### 山东棚改已基本建成26万套 公租房分配率达91.1%

大众网 2018-08-09

8月8日,山东省政府公布,上半年,全省房地产业、城市建设、村镇建设预计完成投资4975亿元,同比增长8.7%,比一季度高出0.5个百分点。房地产业和建筑业缴纳各项税收1189亿元,占全省税收收入的23.6%,同比提高2.8个百分点。新旧动能转换重点工程加快落地开工,2018年度70个重点项目已开工62个,开工率88.6%。全省棚户区改造开工建设45.7万套,开工率54.1%;基本建成26万套。全省公租房分配率达到91.1%。

### 济南拟打通的28条瓶颈路全部开工 5条已实现提前通车

新锐大众 2018-08-10

8月9日,记者从济南市交通委了解到,2018年济南拟打通的28条瓶颈路,上半年全部开工,其中山水路、电建一路、和王路、古丰路、旅游路5条目前已经实现提前通车。其中,备受关注的凤鸣路(北段)力争11月底快车道通车,凤岐路目前快车道可以临时通车,剩余附属工程力争9月底收尾。剩余和平路东延、舜德路北延等21项年内可实现通车。

## 政策动态

世联成立于1993年,是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007年,世联整体改制,成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009年8月28日,世联在深圳证券交易所成功挂牌上市,成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

经20年的发展,世联成为全国性的房地产服务提供商,超15000名员工,为近2万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务,为600万个家庭实现置业梦想!2013年,世联以每天8.2亿的成交额,成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商,在13个核心城市销售额也已超百亿,并以市场份额4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。





2014年,世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”,简称“世联行”。世联行基于客户价值,坚持轻资产服务品牌的固有形式,不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量,将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台,打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务(包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务)!

深圳世联行地产顾问股份有限公司  
深圳市罗湖区深南东路2028号  
罗湖商务中心12楼  
电话:0755-2216 2800  
传真:0755-2216 2900  
邮编:518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
深圳市罗湖区深南东路5047号  
深圳发展银行大厦10楼  
电话:0755-2216 2666  
传真:0755-2216 2902  
邮编:518001

广州市世联房地产咨询有限公司  
广州市天河区珠江新城平云路  
广电平云广场B塔11楼  
电话:020-38972777  
传真:020-3879 9392  
邮编:510620

佛山世联房地产顾问有限公司  
佛山市禅城区季华四路  
创意产业园7号楼301  
电话:0757-8312 1993  
传真:0757-8312 1980  
邮编:528000

世联房地产咨询(惠州)有限公司  
惠州市惠城区江北沿江二路  
富力国际中心21楼11室  
电话:0752-281 7800  
传真:0752-278 0566  
邮编:516000

珠海世联房地产咨询有限公司  
珠海市吉大海滨南路47号  
光大国际贸易中心12楼1202室  
电话:0756-332 0500  
传真:0756-332 0700  
邮编:519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
长沙芙蓉中路二段80号  
顺天国际财富大厦3605号  
电话:0731-8823 2555  
传真:0731-8823 0909  
邮编:410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
云南省昆明市五华区三市街  
柏联广场A栋13层  
电话:0871-3626539  
传真:0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司  
郑州市金水区金水路226号  
楷林国际19楼1910室  
电话:0371-8613 3608  
传真:0371-8613 3609  
邮编:450002

宁波世联房地产咨询有限公司  
宁波市海曙区和义路  
万豪中心1202室  
电话:0574-8389 9053  
传真:0574-8389 9066  
邮编:315010

合肥世联投资咨询有限公司

东莞世联地产顾问有限公司  
东莞市南城区元美路  
华凯广场A座908-916单元  
电话:0769-2312 5188  
传真:0769-2280 6611  
邮编:523071

南昌世联置业有限公司  
南昌市红谷滩新区红谷中大道1326号  
江报传媒大厦五层西南单元  
电话:0791-853 0818  
传真:0791-853 0808  
邮编:330038

南宁世联房地产咨询有限公司  
南宁市青秀区金湖路59号  
地王国际商会中心30楼C-D座  
电话:0771-801 1619  
传真:0771-801 1629  
邮编:530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
福建省厦门市思明区莲岳路1号  
磐基中心商务楼8楼02-09单元  
电话:0592-812 5288  
传真:0592-812 5280  
邮编:361012

福州世联房地产顾问有限公司  
福州市五四路158号  
环球广场A区19楼04-05单元  
电话:0591-8850 5533  
传真:0591-8850 5511  
邮编:350001

贵阳世联房地产顾问有限公司  
贵阳市南明区新华路  
富中国际广场16E  
电话:0851-558 7338  
传真:0851-558 7339  
邮编:550000

上海世联房地产顾问有限公司  
上海市闸北区天目西路218号  
嘉里不夜城第一座38F  
电话:021-5108 0200  
传真:021-5108 0222  
邮编:200070

杭州世联房地产咨询有限公司  
杭州市天目山路294号  
杭钢冶金科技大厦10楼  
电话:0571-2888 2029  
传真:0571-2888 3990  
邮编:310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
武汉市江汉区建设大道847号  
瑞通广场B座19层及21层  
电话:027-6883 8880  
传真:027-6883 8830  
邮编:430032

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
大连市中山区中山路136号  
希望大厦1202室  
电话:0411-8800 8080  
传真:0411-8800 8081  
邮编:116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司



合肥市政务区东流路 999 号  
新城国际 B 座 10 楼  
电话: 0551-6563 3800  
传真: 0551-6563 3806  
邮编: 230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
南京市白下区汉中路 1 号  
国际金融中心 16 楼 A 座  
电话: 025-8699 8600  
传真: 025-8699 8642  
邮编: 210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
无锡市中山路 359 号  
东方广场 B 座 10 楼 B  
电话: 0510-8118 9266  
传真: 0510-8118 9260  
邮编: 214001

常州世联房地产咨询有限公司  
常州市天宁区关河东路 66 号  
九州环宇大厦 1515 室  
电话: 0519-8168 3622  
传真: 0519-8168 3623  
邮编: 213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
江苏省南通市崇川区工农路 111 号  
华晨大厦 A 座 901 室  
电话: 0513-8357 2168  
传真: 0513-8357 2160  
邮编: 226000

徐州世联房地产顾问有限公司  
徐州市鼓楼区民主北路 68 号  
创意 68 园 V8 号楼 3 层  
电话: 0516-6669 6667  
传真: 0516-6669 1805  
邮编: 221000

北京世联房地产顾问有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号  
中环世贸 C 座 6-7 层  
电话: 010-8567 8000  
传真: 010-8567 8002  
邮编: 100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
天津市和平区解放北路 188 号  
信达广场 10 层  
电话: 022-5819 0801  
传真: 022-5819 0900  
邮编: 300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司  
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806  
电话: 0351-7527 555  
传真: 0351-7527 525  
邮编: 030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司  
石家庄市裕华区槐安东路  
万达广场 5A 写字楼 7 层  
电话: 0311-6779 6050  
传真: 0311-6779 6957  
邮编: 050000

西安世联投资咨询有限公司  
西安市科技路 33 号  
高新国际商务中心 32 层  
电话: 029-6858 7777  
传真: 029-8834 8834  
邮编: 710075

沈阳市和平区和平北大街 69 号  
总统大厦 C 座 16 层 1608 室  
电话: 024-2281 7733  
传真: 024-2281 7722  
邮编: 110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司  
长春市南关区人民大街 7088 号  
伟峰国际 1603-1604 室  
电话: 0431-8706 8629  
传真: 0431-8706 8601  
邮编: 130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司  
哈尔滨市南岗区长江路 157 号  
盟科汇 A 区 506 室  
电话: 0451-8700 8901  
传真: 0451-8599 6031  
邮编: 150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
成都武侯区人民南路三段 2 号  
汇日央扩国际广场 18 楼  
电话: 028-8555 8655  
传真: 028-8526 5721  
邮编: 610041

重庆纬联地产顾问有限公司  
重庆市渝中区中山三路 131 号  
希尔顿商厦 31 楼  
电话: 023-8903 8576  
传真: 023-8903 8576-8118  
邮编: 400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司  
成都市人民南路四段 27 号  
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼  
电话: 028-8602 6666  
传真: 028-8602 6666-616  
邮编: 610041

山东世联怡高物业顾问有限公司  
济南市历下区经十路 9777 号  
国奥城 2 号写字楼 17 层  
电话: 0531-6657 6018  
传真: 0531-6657 6018  
邮编: 250013

青岛雅园物业管理有限公司  
青岛市市南区南京路 8 号  
府都大厦 10 楼  
电话: 0532-8576 7693  
传真: 0532-8576 6751  
邮编: 266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话: 0755-8276 3688  
传真: 0755-8276 3412  
邮编: 518048

深圳盛泽按揭代理有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话: 0755-8276 3688  
传真: 0755-8276 3412  
邮编: 518048

深圳市世联小额贷款有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话: 0755-8276 3688  
传真: 0755-8276 3412  
邮编: 518048



#### 免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

