# 2022济南房地产年鉴发布
# 各区住宅均价出炉,最高23216.29元/㎡

为客观真实地反映2022年济南房地产市场的发展情况,近日,济南市房地产业协会发布《2022济南房地产年鉴》。2022年,国家出台一系列政策措施,稳定房地产市场,坚持“房住不炒”定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住居需求,济南市房地产市场整体运行呈现平稳回落状态。全年住宅销售7.31万套,期中二手住宅交易4.21万套。

◎山东商报·速豹新闻网记者 史尚静

济南市房地产市场整体运行呈现平稳回落状态 记者 夏子繁 摄

>>>

## 全年卖出7.31万套住宅 6月和10月卖得最好

根据《年鉴》,2022年济南市新建商品房批准预售14.92万套,面积1142.06万平方米。其中,住宅预售5.77万套,面积749.86万平方米。全市新建商品房网签销售19.39万套,面积1468.15万平方米,金额1788.64亿元。其中,住宅销售7.31万套,面积977.92万平方米。全市二手房交易6.49万套、成交面积496.23万平方米,其中二手住宅交易4.21万套、成交面积431.10万平方米。

从济南新建商品住宅的供应量和成交量的月度走势来看,房地产供应市场和成交市场均有所减少。2022年,济南新建商品住宅月均供应量为4248套,供应面积为46.51万平方米,月均成交量为6094套,成交面积为81.49万平方米。新建商品住宅月度价格走势稳中有升。

从济南商品房销售季度数据来看,四个季度住宅成交套数基本比较平稳。第一季度成交套数17201套,成交面积2242719.34平方米;第二季度成交套数18146套,成交面积2430878.45平方米;第三季度成交套数19302套,成交面积2622548.92平方米;第四季度成交套数18483套,成交面积2483047.01平方米。

山东商报·速豹新闻网记者注意到,6月以8724套和10月的7823套成为全年济南商品住宅卖得最好的两个月。也不难看出,最直接的关系就是5月、9月济南房地产调控政策做出了两次大调整,直接带动了后一个月的销售成绩,市场活跃度明显增加,市场预期和信心进一步提升。

## 全市均价14171.74元/㎡ 历下区住宅均价最高

住宅销售价格受区域影响明显。记者注意到,2022年济南商品住宅均价14171.74元/平方米。各区县均价表现不同,历下区均价23216.29元/平方米,市中区均价18415.59元/平方米,槐荫区均价16426.20元/平方米,天桥区均价13742.82元/平方米,历城区均价15072.98元/平方米,高新区均价20593.52元/平方米。

总体来看,2022年各区新建商品住宅供求不均衡。历城区供应和成交量远高于其他区域,供应17220套,供应面积215.89万平方米;成交20311套,成交面积267.52平方米,分别占全市供应量的38.68%,成交量的27.36%。

根据《年鉴》,截至2022年12月31日,济南市新建商品房可售存量约53.53万套,可售建筑面积约为3146.94万平方米。其中商品住宅可售存量约8.72万套,1169.03万平方米。按照济南市近半年的月均6298套、85.09万平方米的去化速度计算,可售存量套数去化周期约为13.9个月,面积去化周期为13.7个月。

## 2022年济南市商品住宅各区县供应情况

| 区县 | 供应套数(套) | 供应面积(万㎡) | 供应面积占比(%) | 成交套数(套) | 成交面积(万㎡) | 成交面积占比(%) | 均价(元/㎡) | 供求比(套数) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 历下区 | 5843 | 80.42 | 14.41 | 7904 | 116.23 | 11.89 | 23216.29 | 0.74 |
| 市中区 | 4170 | 52.79 | 9.46 | 3890 | 51.64 | 5.28 | 18415.59 | 1.07 |
| 槐荫区 | 4427 | 53.31 | 9.55 | 4479 | 60.97 | 6.23 | 16426.20 | 0.99 |
| 天桥区 | 3846 | 42.85 | 7.68 | 4819 | 54.99 | 5.62 | 13742.82 | 0.80 |
| 历城区 | 17220 | 215.89 | 38.68 | 20311 | 267.52 | 27.36 | 15072.98 | 0.85 |
| 长清区 | 2008 | 24.70 | 4.43 | 5096 | 66.25 | 6.77 | 8551.38 | 0.39 |
| 章丘区 | 384 | 4.93 | 0.88 | 8761 | 113.40 | 11.60 | 8343.32 | 0.04 |
| 济阳区 | 283 | 3.40 | 0.61 | 3622 | 44.80 | 4.58 | 7397.74 | 0.08 |
| 莱芜区 | 658 | 9.28 | 1.66 | 3410 | 47.84 | 4.89 | 8026.91 | 0.19 |
| 钢城区 | 90 | 1.09 | 0.19 | 646 | 8.83 | 0.90 | 5585.55 | 0.14 |
| 高新区 | 3616 | 52.69 | 9.44 | 5287 | 84.81 | 8.67 | 20593.52 | 0.68 |
| 先行区 | 178 | 2.09 | 0.37 | 351 | 4.20 | 0.43 | 10523.71 | 0.51 |
| 平阴县 | 8039 | 12.09 | 2.17 | 1031 | 13.01 | 1.33 | 7238.45 | 7.80 |
| 商河县 | 212 | 2.55 | 0.46 | 3525 | 43.43 | 4.44 | 5930.82 | 0.06 |
| 合计 | 50974 | 558.08 | 100.00 | 73132 | 977.92 | 100.00 | 14171.74 | 0.70 |

## 全市成交161宗土地 高新区溢价率最高

2022年济南土地供应量和成交量较前年同期均有减少。济南土地市场供应土地194宗,供应面积为506.94万平方米,环比减少61.38%;成交土地161宗,成交面积425.20万平方米,环比减少58.83%。全市土地供应194宗,506.94万平方米。其中,城镇住宅用地供应96宗,占总供应量的49.48%,供应面积328.83万平方米。历城区依旧是土地供应的主力,以47宗160.01万平方米占据首位。最终,全市成交161宗土地,425.20万平方米,城镇住宅成交量用地占比49.69%。

不仅如此,土地市场成交金额也明显下降。2022年,济南土地市场成交金额为425.20亿元,同比减少56.22%。其中,高新区土地成交溢价率最高,起拍价23.16亿元,成交价24.35亿元,溢价率5.16%,土地面积22.20万平方米。历城区、历下区、平阴县也有不同程度的小幅溢价。

值得一提的是,2022年全市土地收购面积425.20万平方米,环比减少58.83%。不过,在整体环比处于下降趋势下,历下区虽然仅收购了35.57万平方米,但环比上涨24.84%。

不仅如此,历下区的土地成交价款为71.43亿元,环比也上涨了29.78%。而随着2022年济南起步区土地入市,无论是土地收购面积还是成交价款,环比都是成倍增长。

## 房企排行榜出炉 三大品牌分居榜首

在整个2022年济南房地产市场中,企业销售金额、项目销售面积、住宅销售套数三大排行榜中,龙湖、中海华山龙城、雪山万科城分别摘得榜首位置。

企业销售金额榜首龙湖全年卖出74.87亿元,截至目前在济南投资开发35个项目,涉及45宗地块,包含住宅地块29宗,商业地块16宗,土地投资总额达340亿元。济南龙湖现有12个在建项目(含两座天街),主要分布于历城、高新、槐荫三区。在建项目合计建设规模约186万平方米。

项目销售面积榜首中海华山珑城项目销售46.84万平方米,位于历城区,规划总建筑面积超1000万平方米,是济南市史上体量最大、难度最大的棚改旧改项目,是山东省新旧动能转换先行区的重要组成部分,致力于打造济南北跨的桥头堡。随着各类配套设施的落地,华山项目的整体开发也基本进入尾声,在售的住宅更显稀缺。

雪山万科城以2328套位居全市住宅销售套数排名第一,项目位于历城区世纪大道与凤鸣路交汇处北行,整盘共计规划8个住宅地块,总建面122万平方米。