

2020年10月 德州房地产市场月报



德州市房地产业协会



一起买房服务机构（房市通）



乐居 德州运营中心

联合出品

市场观察

MARKET OBSERVATION

a. 整体观察

德州楼市的“金九银十”落幕，和全国的整体情况一致，市场遇冷，火爆未见，本月也创下了今年疫情以来月销量“最惨淡”的业绩。今年仅剩两个月时间，10月份低迷的表现对接下来的楼市走向有一定影响，年底最后冲一把还是就此偃旗息鼓，对开发商和市场都是一场考验。

b. 土地市场

10月份德州的土拍还是集中在县域市场，中心城区无土地成交，10宗住宅用地出让总价款11.5亿元。临邑县3宗土地成交楼面价2000元/㎡左右，在县域市场已属于“高价”，但和中心城区之前的土拍相比差距还是比较大。

c. 销售市场

10月份各项目销售业绩平平，成交套数和成交面积连续两个月出现下降。以中心城区为例，64个重点监测的在售项目共成交商品房1272套，和9月份相比成交套数减少463套，均价8185元/㎡。

目录

CONTENTS

01

行业政策

全国政策环境
山东政策环境
德州政策环境

02

土地市场

全市土地市场
住宅土地市场出让金
10月土地成交排行榜

03

销售市场

商品房预售情况
商品房销售情况
中心城区销售情况及样本监测
成交户型分析

04

10月份大事件

德州房地产业协会动态
交房情况
开盘/加推情况
营销中心开放



PART 01

行业政策

- 全国政策环境
- 山东政策环境
- 德州政策环境

全国政策环境

银保监会继续加强房地产信贷监管

银保监会信托部下达《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》，要求继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道，切实加强房地产信托风险防控工作。信托部要求各银保监局于2020年11月30日前将排查情况上报。

央行发布前三季度房贷数据

- ① 房地产贷款余额48.83万亿元，同比增长12.8%，比上季末低0.3个百分点，增速连降26个月；前三季度增加4.42万亿元，占同期各项贷款增量的27.2%，比上年全年水平低6.8个百分点；
- ② 房地产开发贷款余额12.16万亿元，同比增长8.2%，增速比上季末低0.3个百分点；
- ③ 个人住房贷款余额33.59万亿元，同比增长15.7%，增速与上季末持平。

山东政策环境

建设单位是工程质量第一责任人

省住建厅转发住建部通知，明确建设单位是工程质量第一责任人，依法对工程质量承担全面责任。对因工程质量给工程所有权人、使用人或第三方造成的损失、建设单位依法承担赔偿责任，有其他责任人的，可以向其他责任人追偿。严格执行法定程序和发包制度，保证合理工期和造价，推行施工过程结算，全面履行质量管理职责。

绿色社区创建行动实施方案印发

绿色社区创建行动以城市社区居民委员会所辖空间区域为创建对象。到2021年底，全省30%以上的城市社区参与创建行动并达到创建要求，到2022年底，全省60%以上的城市社区参与创建行动并达到创建要求，基本实现社区人居环境整洁、舒适、安全、美丽的目标。

加强民用建筑节能管理

省住建厅下发《通知》，要求强化建筑节能设计管理，强化建筑节能工程过程控制，建设单位应支持设计单位采用节能门窗、节能型变压器、可再生能源系统、能源控制系统等先进适用的节能材料设备、技术工艺进行建筑节能工程设计。不得明示或暗示设计、施工、监理单位违反建筑节能强制性标准和相关规定设计、施工和监理。设计单位在建筑设计变更中，不得降低原设计的节能效果。

德州政策环境

<p>制定行政规范性文件充分听取企业和行业协会商会意见</p>	<p>市政府办公室印发通知，要求在制定行政规范性文件过程中充分听取企业和行业协会商会意见提出指导意见。包括注重听取各类有代表性的企业和行业协会商会的意见；通过多种方式听取企业和行业协会商会的意见，提高企业贯彻落实的积极性；完善意见研究采纳反馈机制等。</p>
<p>791项政务服务“市域通办”</p>	<p>根据《无差别“一窗受理”指引》“市县两级政务服务事项在市县任一大厅无差别受理、同标准办理，推行‘市县合一’的政务服务工作模式”要求，市级依申请政务服务事项791项纳入《第二批“市域通办”事项清单》。</p>
<p>14个地块2432亩调入土地储备计划</p>	<p>将新四合社区西地块等14个地块调入计划，调入面积2432.6亩，将污水处理厂西地块1个地块调出计划，调出面积105亩。调整后的土地储备计划规模由4442.96亩调整为6770.56亩，规模净增2327.6亩。</p>
<p>德州市“标准地”出让实施办法出台</p>	<p>“标准地”出让实行企业投资项目告知承诺制。制定“标准地”控制性指标体系。具体“标准地”地块公开出让前，严格执行“净地”出让规定，确保具备项目开工必需的通水、通电、通路等基本条件。</p>



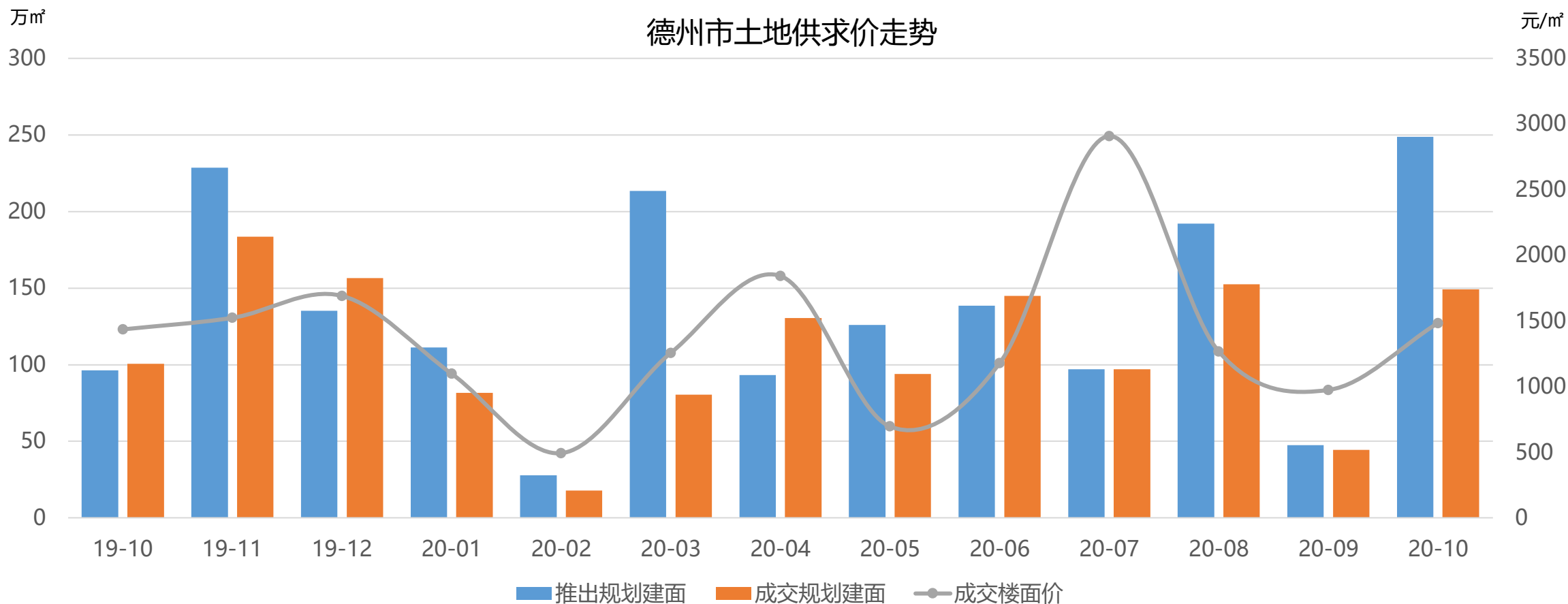
PART 02

土地市场

- 全市土地市场
- 住宅土地市场出让金
- 9月土地成交排行榜

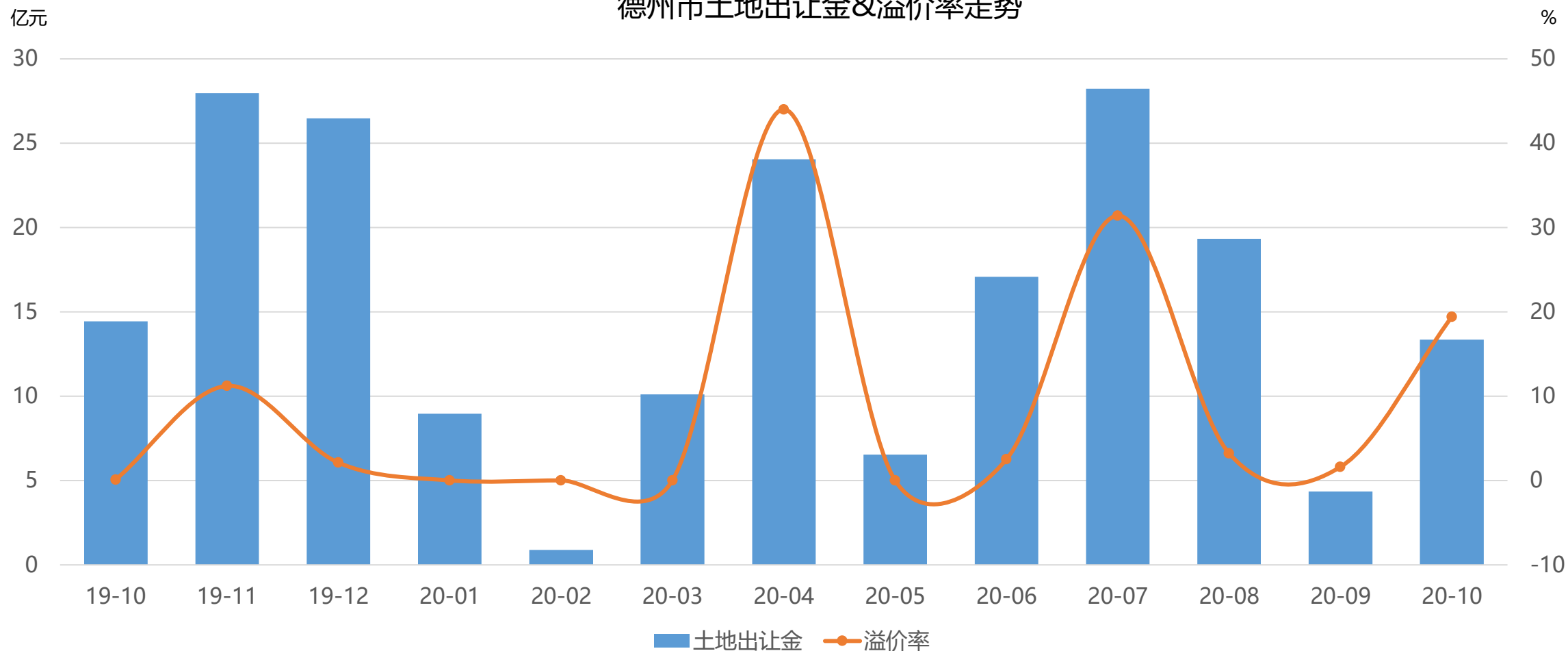
2020年1-10月，德州市共推出土地规划建面1362.83万 m^2 ，成交1102.98万 m^2 。

2020年10月，德州共推出土地规划建面248.71万 m^2 ，成交149.17万 m^2 。



2020年1-10月，德州市成交土地出让金达132.90亿元。

德州市土地出让金&溢价率走势



◆ 10月全市土地交易情况

10月份，全市成交住宅用地**10宗**，总面积**37.27万平方米**，出让总价款**11.5亿元**。

分区域来看，10月份全市5个县（市、区）有土地成交。其中临邑县累计成交住宅用地面积最大，出让3宗土地，总计180亩。

10月土地成交排行榜（按成交楼面价）

排名	地块编号	区县	成交时间	用地性质	规划建面(万㎡)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	拿地企业
1	2020-62号	临邑县	2020/10/23	住宅用地	11.09	2242	15.30%	临邑星空联督置业有限公司
2	2020-58号	临邑县	2020/10/23	住宅用地	7.51	2129	168.40%	临邑万拓房地产开发有限公司
3	2020-57号	临邑县	2020/10/23	住宅用地	8.28	1933	109.60%	临邑万拓房地产开发有限公司
4	庆地2020-66号	庆云县	2020/10/12	住宅用地	9.47	1763	0.00%	山东云天置业有限公司
5	齐2020-80号	齐河县	2020/10/30	住宅用地	2.27	1627	0.00%	齐河县和筑实业有限公司
6	齐2020-81号	齐河县	2020/10/30	住宅用地	4.41	1587	0.00%	齐河县和筑实业有限公司
7	yc2020-33	禹城市	2020/10/12	住宅用地	8	1088	0.00%	禹城市鑫苑房地产开发有限公司
8	yc2020-32	禹城市	2020/10/12	住宅用地	20.46	1080	0.00%	禹城市海泰置业有限公司
9	齐2020-8号	齐河县	2020/10/30	住宅用地	14.27272	1027	0.00%	齐河鑫丰置业有限公司
10	2020JZ-007-1	平原县	2020/10/28	住宅用地	4.20125	900	0.00%	山东雷华房地产开发有限公司平原分公司



PART 03

销 售 市 场

- 商品房预售情况
- 商品房销售情况
- 中心城区销售情况及样本监测
- 成交户型分析

◆ 10月全市新增住宅预售面积53万平

10月份，全市核发商品房预售证38个，9个县（市、区）新增批准商品房预售面积53.2万平方米，5010套，其中住宅（不含住宅公寓）43.93万平方米，3768套。

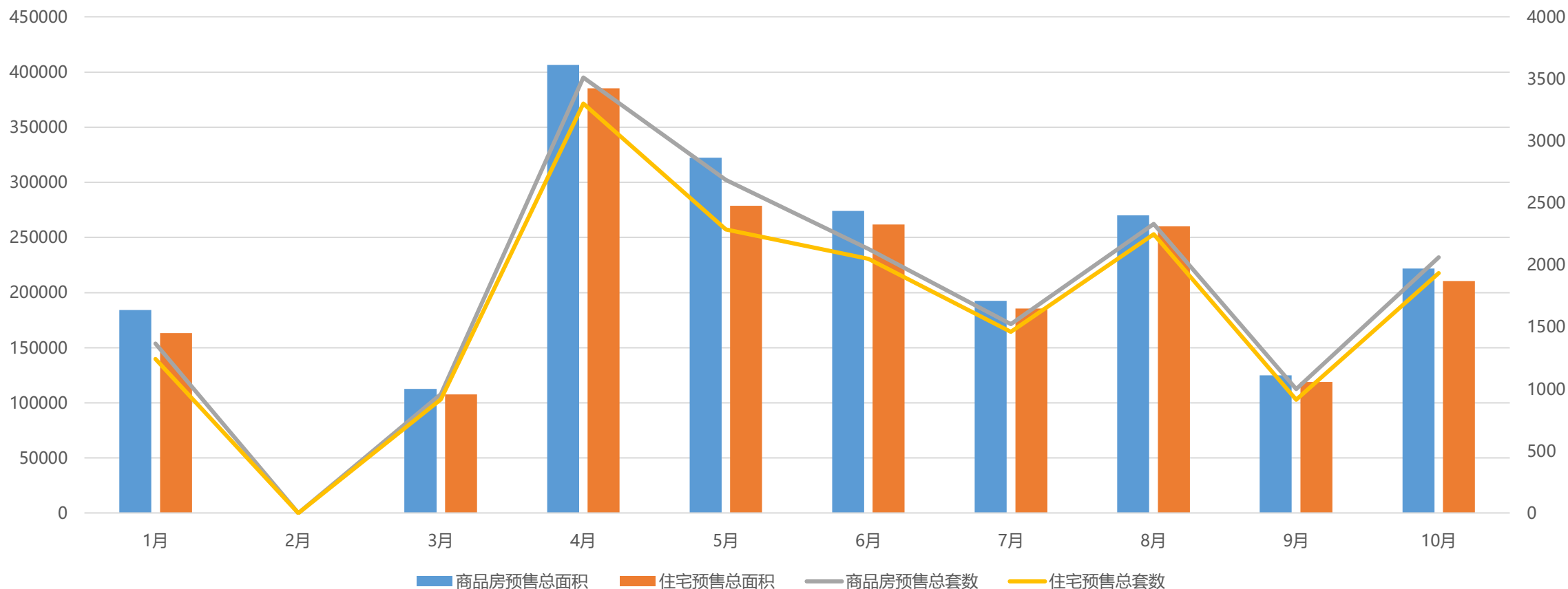
10月份各县（市、区）商品房批准预售情况

序号	县（市、区）	总面积（m ² ）	总套数	住宅面积（m ² ）	住宅套数
1	中心城区	221660.06	2061	181325.56	1605
2	宁津县	75763.13	584	70285.93	540
3	齐河县	58538.98	452	53699.87	452
4	乐陵市	45091.28	424	45091.28	424
5	平原县	37537.14	431	11515.44	96
6	武城县	29777.08	248	29777.08	248
7	陵城区	28094.96	248	23943.63	203
8	夏津县	24974.68	416	15052.4	132
9	临邑县	10587.99	146	8605.4	68
汇总		532025.3	5010	439296.6	3768

◆ 中心城区1~10月份共批准商品房预售17852套

今年前10个月，中心城区共批准商品房预售17852套，面积214.34万平方米，其中预售住宅总套数16634套，面积200.48万平方米。

德州市中心城区1-10月份预售情况

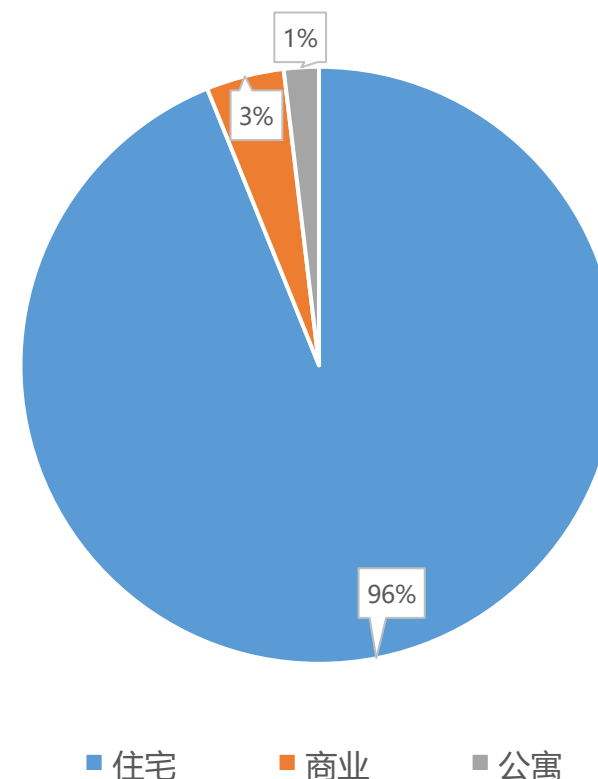


◆ 中心城区10月份6个项目共批准预售2061套

10月份中心城区共核发商品房预售许可证15个，6个项目共获批商品房预售面积22.17万平方米，2061套。其中住宅21.04万平方米，1935套。商业0.7万平方米，87套。住宅公寓0.4万平方米，39套。

序号	区域	项目名称	土地用途	总面积 (平方米)	总套数	住宅面积 (平方米)	住宅 (套数)	商业面积 (平方米)	商业 (套数)	住宅公寓面积 (平方米)	住宅公寓 (套数)
1	德城区	佰利·金湖湾	商服 住宅	2862.96	20	2862.96	20	0	0	0	0
2	经开区	东海国风上院	商服 住宅	10276.56	72	10276.56	72	0	0	0	0
3	经开区	东海国风上院	商服 住宅	10170.58	71	9897.67	69	0	0	272.91	2
4	经开区	东海国风上院	商服 住宅	5045.2	40	5045.2	40	0	0	0	0
5	经开区	东方御澜湾	商服 住宅	6635.44	56	6635.44	56	0	0	0	0
6	经开区	康博公馆	商服 住宅	1708.98	30	0	0	1708.98	30	0	0
7	经开区	昱景东方	商服 住宅	3320.87	30	0	0	3320.87	30	0	0
8	经开区	东海国风上院	商服 住宅	5707.2	40	5707.2	40	0	0	0	0
9	经开区	东方御澜湾	商服 住宅	9483.88	80	9483.88	80	0	0	0	0
10	德城区	佰利·金湖湾	商服 住宅	16096.15	135	15025	126	0	0	1071.15	9
11	经开区	东方御澜湾	商服 住宅	27040.72	240	25330.89	225	0	0	1709.83	15
12	经开区	绿地四季印象	商服 住宅	789	10	0	0	789	10	0	0
13	经开区	绿地四季印象	商服 住宅	910.2	13	0	0	910.2	13	0	0
14	经开区	绿地德州城际空间站	商服 住宅	29027.89	330	29027.89	330	0	0	0	0
15	经开区	东方御澜湾	商服 住宅	92584.43	894	91060.76	877	123.24	4	1400.43	13
汇总				221660.06	2061	210353.45	1935	6852.29	87	4454.32	39

10月中心城区核发商品房预售情况

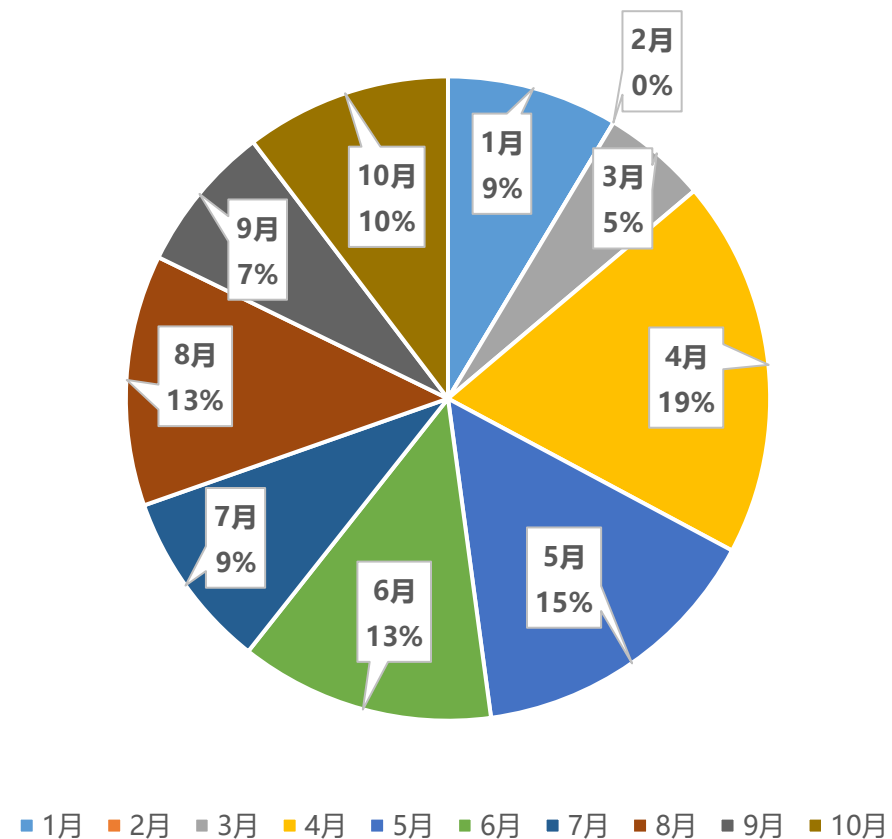


◆ 中心城区10月批准预售比上月增加776套

和今年9月份相比，10月份批准预售套数增加776套，住宅预售增加742套。一方面与9月份预售批准数量较少有关。另一方面与市场消化能力和项目建设进度关系较大。

月份	批准预售商品房总面积 (m ²)	预售商品房总套数 (套)	批准预售住宅总面积 (m ²)	预售住宅总套数 (套)
1月	184259.81	1366	163103.25	1242
2月	0	0	0	0
3月	112519.62	958	107526.87	917
4月	406663.62	3512	385165.36	3301
5月	322480.61	2685	278602.82	2288
6月	273922.6	2131	261864.596	2049
7月	192464.02	1523	185570.08	1462
8月	270159.65	2331	259978.84	2247
9月	159296.67	1285	152603.45	1193
10月	221660.06	2061	210353.45	1935
汇总	1921766.6	15791	1794415.266	14699

德州市中心城区1-10月商品房批准预售情况



◆ 商品房销售情况

据德州市统计局数据显示，10月份，全市商品房销售面积66.46万平方米，销售额44.45亿元。全市销售面积和销售额排名前三位的分别是德城、齐河和乐陵。

1-10月，全市商品房销售面积554.63万平方米，同比下降9.18%。商品房销售额372.9亿元，同比下降4.87%。

2020年1-10月县（市、区）销售面积前三强

地区	销售面积 (万m ²)	去年同期 (万m ²)	同比增长
德城区	169.5	188.7	-10.14%
齐河县	94.7	97.7	-3.04%
夏津县	53.2	51.4	3.47%

◆ 中心城区销售业绩有所下降

对中心城区房地产开发项目的销售统计情况来看，10月份中心城区64个重点监测的在售项目共成交商品房1272套。和9月份相比，成交套数减少463套。

◆ 楼盘表现差距明显

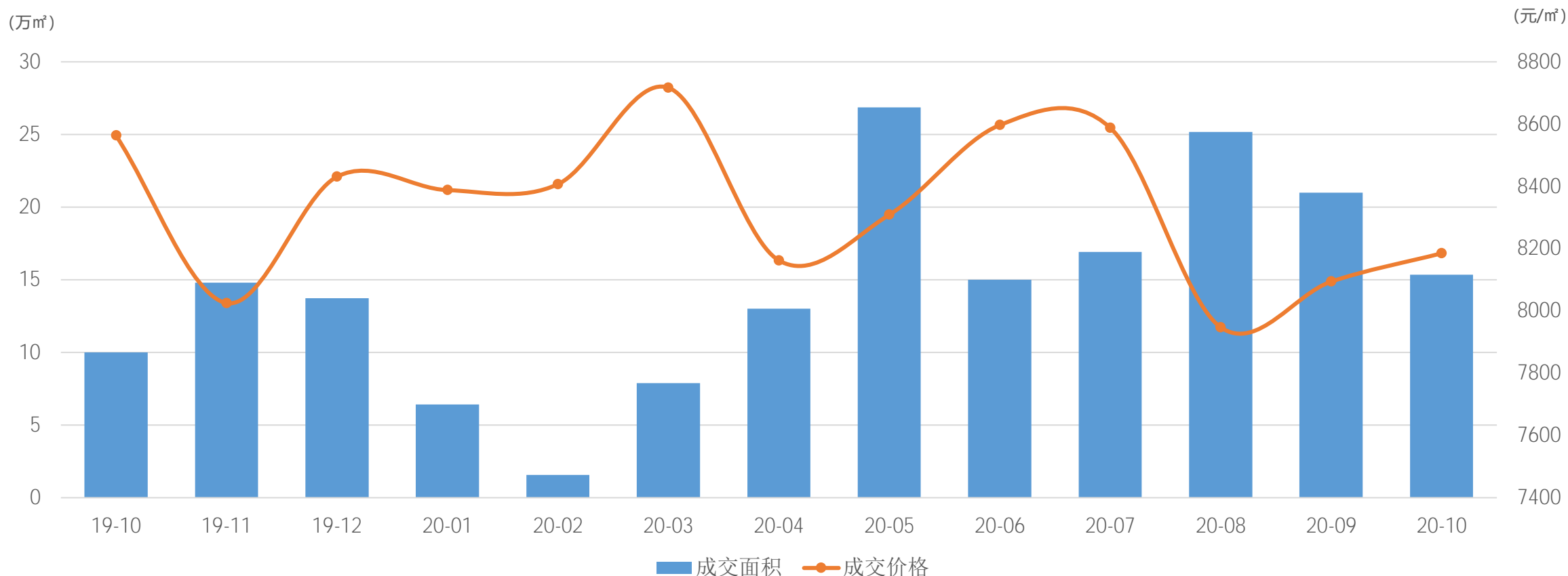
从单个楼盘表现来看，销售业绩相差明显。从销售套数看，华中华园项目10月份成交商品住宅156套，星凯国际紧随其后，成交134套，但10月份成交面积最大，超1.8万平方米，奥特莱斯·澜铂湾10月份成交商品住宅121套，位列销售套数榜第三位。另外，绿地四季印象、昱景东方、石榴春江明月等热门楼盘表现突出。10月份中心城区销售住宅超过20套的楼盘19个，9月份为25个，减少6个项目。

中心城区销售面积排行榜

排名	项目名称	区县	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
1	星凯国际广场	中心城区	18205	9338	16999.79
2	华中华园	中心城区	16127	7802	12581.91
3	奥特莱斯·澜铂湾	中心城区	14557	8091	11777.5
4	绿地四季印象	中心城区	10663	7090	7560.11
5	昱景东方	中心城区	7014	7009	4915.98
6	春江明月小区	中心城区	5713	9954	5686.92
7	德达东建馨园	中心城区	5044	6606	3331.8
8	外海江南水郡	中心城区	4562	8681	3960.71
9	康博公馆	中心城区	4502	10743	4836.34
10	弘明·澜湖郡	中心城区	4464	8490	3789.95

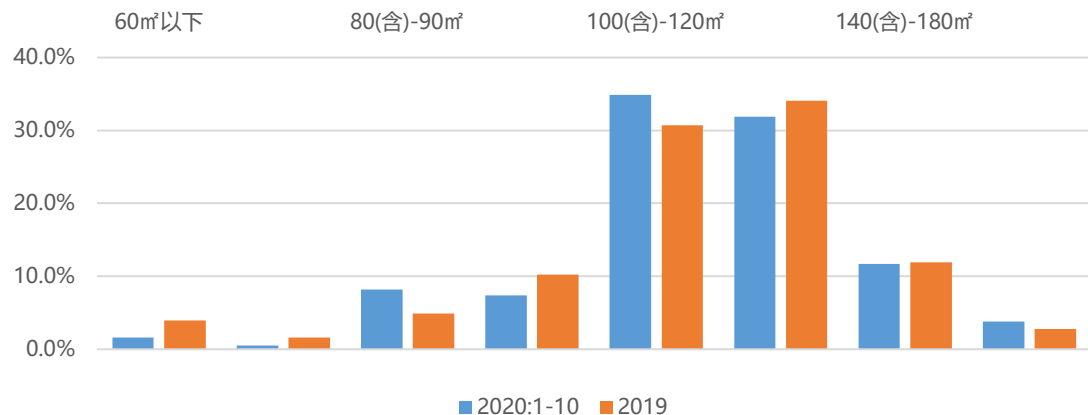
从对中心城区64个重点监测的在售样本楼盘的销售统计来看，10月，德州市商品住宅成交均价为8185元/㎡，环比上升1.1%，同比下降4.4%；成交面积为15.34万㎡，环比下降27%，同比上升53.2%。

1-10月，德州市商品住宅成交均价为8278.6元/㎡，同比上升0.8%，成交面积为149.19万㎡，同比上升12.6%。

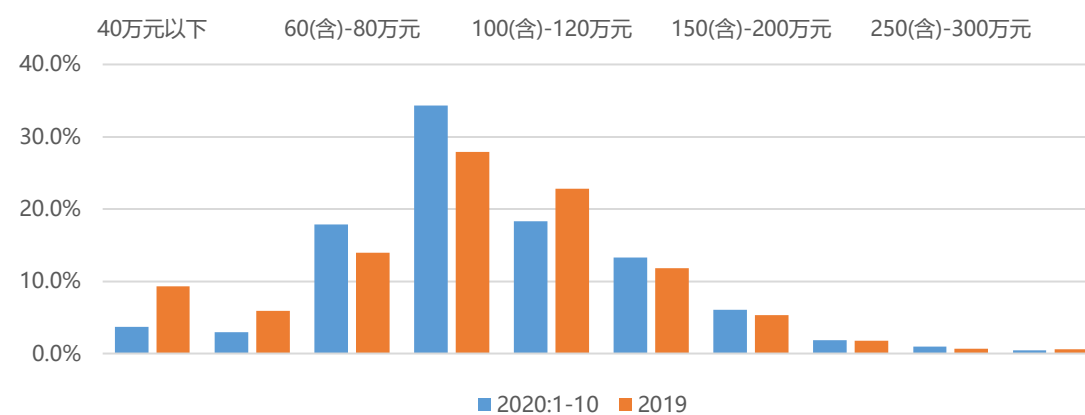


10月份，从面积段来看，中心城区100(含)-120㎡面积段成交406套，占比最大，达到33.2%；从总价段来看，80(含)-100万元总价段成交416套，套数占比最大，达34%。

1-10月中心城区新房成交面积段对比

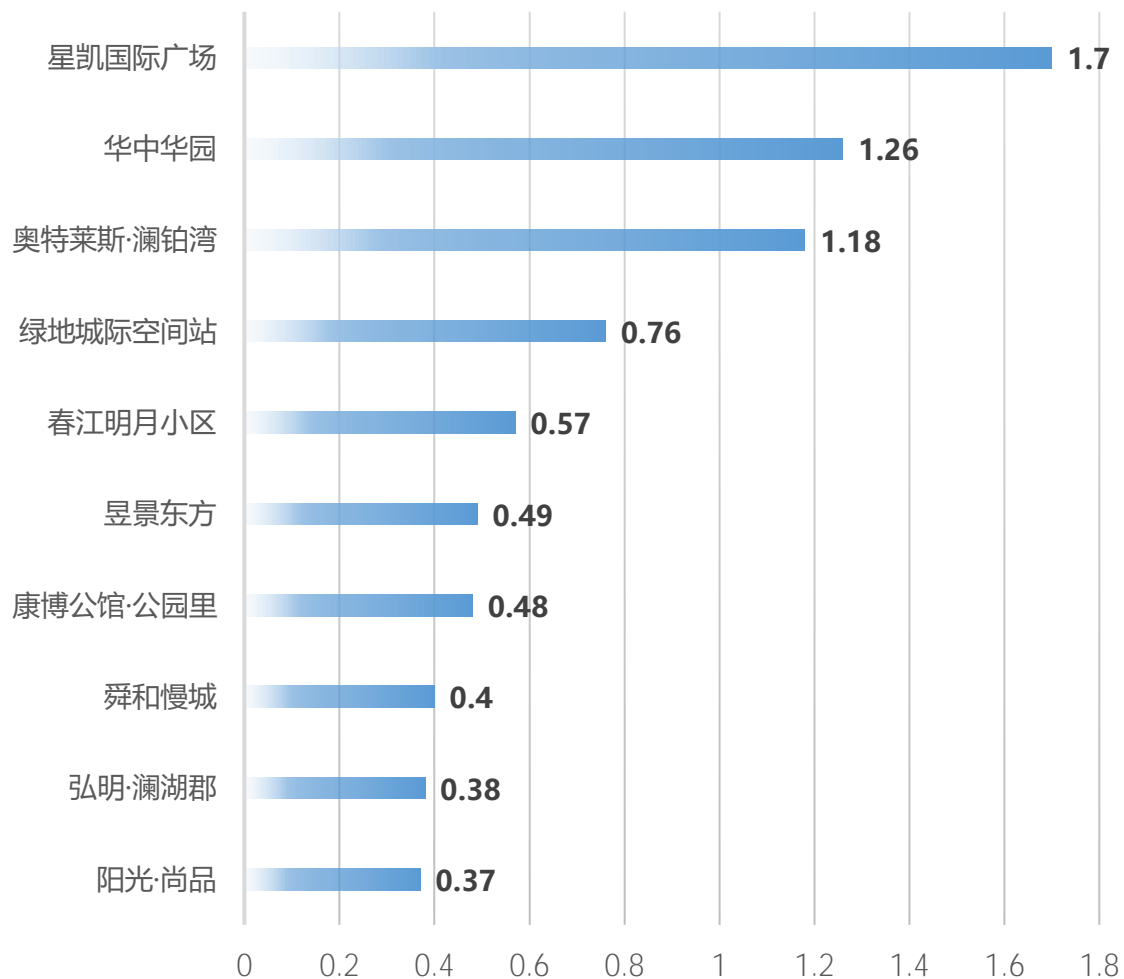


1-10月中心城区新房成交总价段对比



总价段 \ 面积段	面积段								汇总	占比(%)
	60㎡以下	60-80㎡	80-90㎡	90-100㎡	100-120㎡	120-140㎡	140-180㎡	180㎡以上		
40万以下	49	4	9	6	6	0	0	0	74	6
40-60万	7	4	9	6	1	1	1	0	29	2.4
60-80万	2	5	45	51	92	6	0	2	203	16.6
80-100万	0	0	1	50	231	127	6	1	416	34
100-120万	0	0	0	4	46	107	29	1	187	15.3
120-150万	0	0	0	0	26	78	102	3	209	17.1
150-200万	0	0	0	0	3	22	32	19	76	6.2
200-250万	0	0	0	0	1	0	7	7	15	1.2
250-300万	0	0	0	0	0	1	3	6	10	0.8
300万以上	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0.4
汇总	58	13	64	117	406	342	180	44	1224	100
占比(%)	4.7	1.1	5.2	9.6	33.2	27.9	14.7	3.6	100	

2020年10月德州市新房项目成交金额TOP10 (亿元)



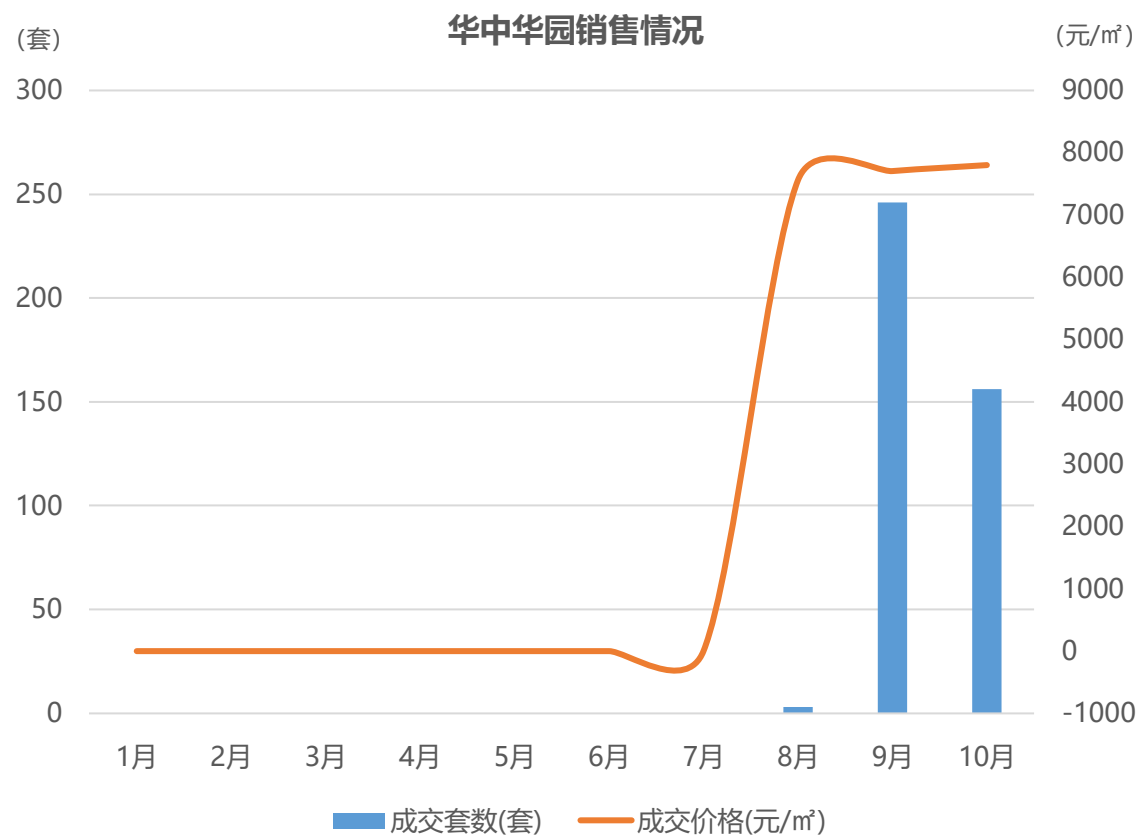
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	星凯国际广场	1.70	1.82	134	9338	136	127
2	华中华园	1.26	1.61	156	7802	103	81
3	奥特莱斯·澜铂湾	1.18	1.46	121	8091	120	97
4	绿地城际空间站	0.76	1.07	115	7090	93	66
5	春江明月小区	0.57	0.57	49	9954	117	116
6	昱景东方	0.49	0.70	60	7009	117	82
7	康博公馆·公园里	0.48	0.45	32	10743	141	151
8	舜和慢城	0.40	0.46	35	8681	130	113
9	弘明·澜湖郡	0.38	0.45	35	8490	128	108
10	阳光·尚品	0.37	0.34	29	10886	116	127

TOP 1 华中华园



开 发 商：德州市华中房地产开发有限公司

项目地址：双魏大道以东，华孚路以南，横河路以北，明诚学校西侧

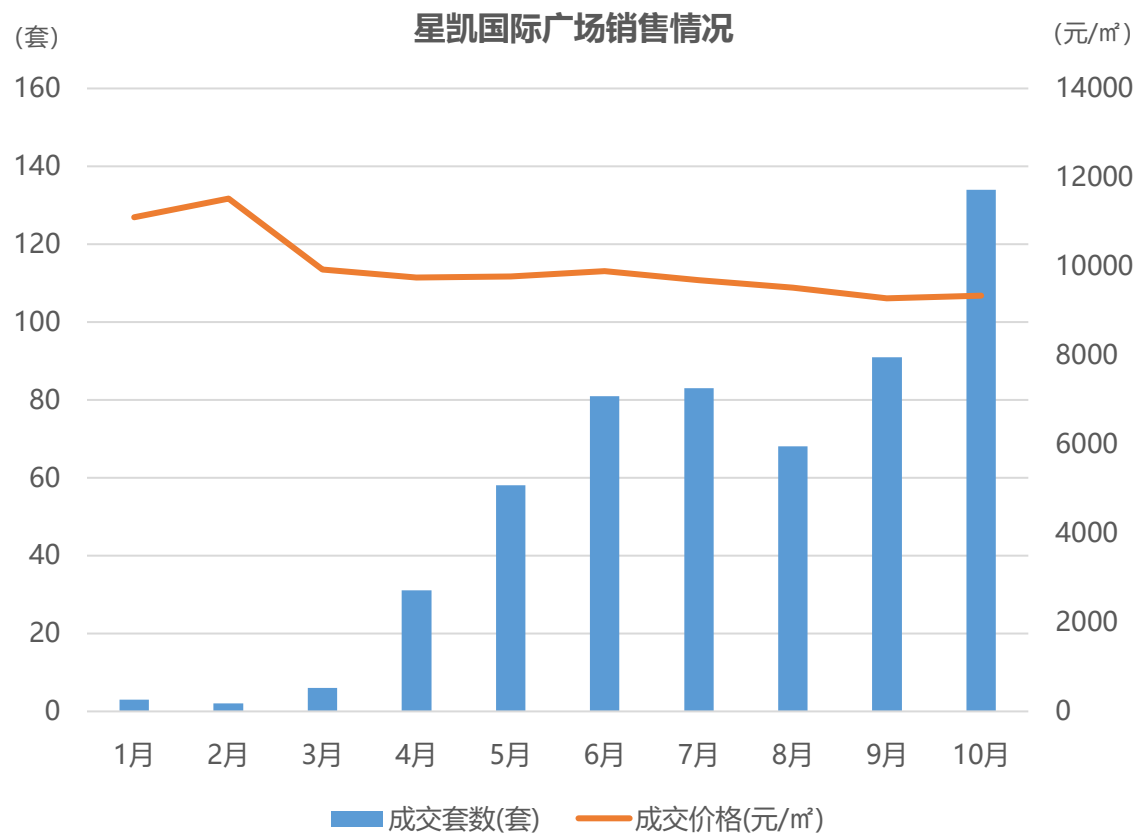


TOP 2 星凯国际广场



开 发 商：德州市房屋建设综合开发集团有限公司

项目地址：广川大道以西，东七街以东，东风东路以北，东方红东路以南

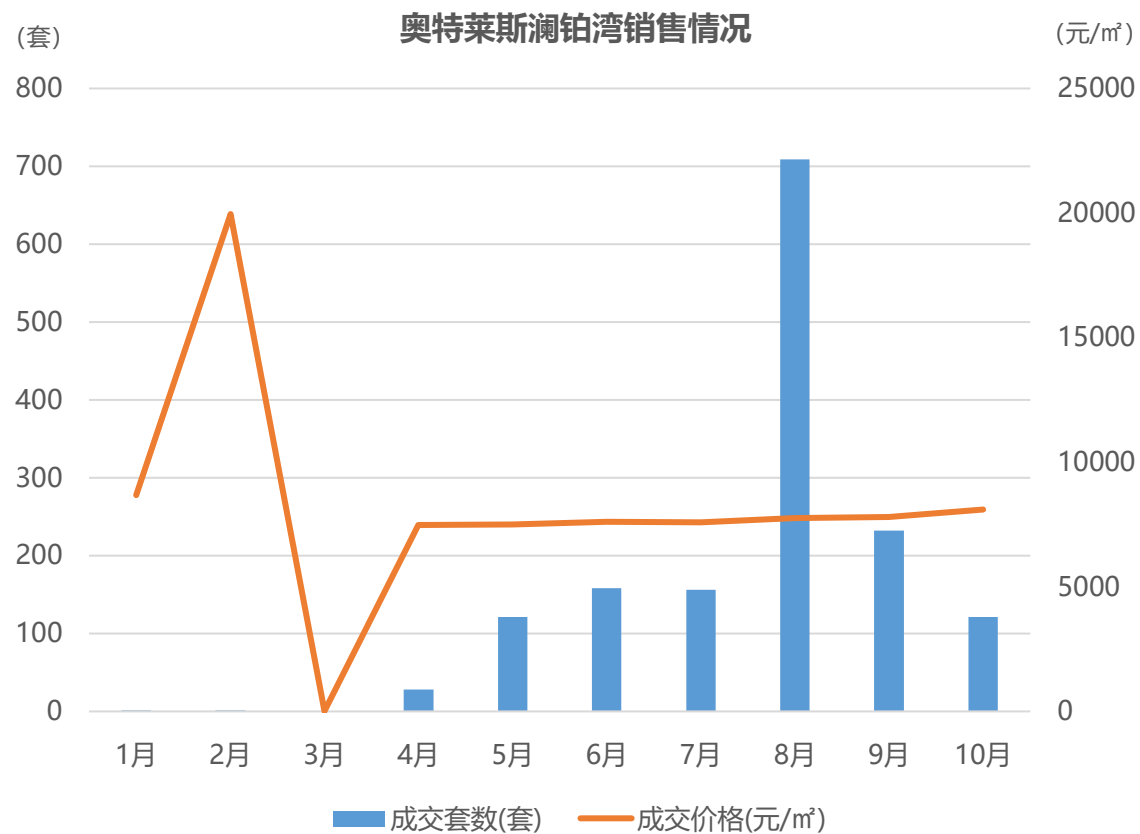


TOP 3 奥特莱斯澜铂湾



开 发 商：德州奥特莱斯置业有限公司

项目地址：德州市经济技术开发区东风东路减河湿地公园东岸（大雁岛对面）

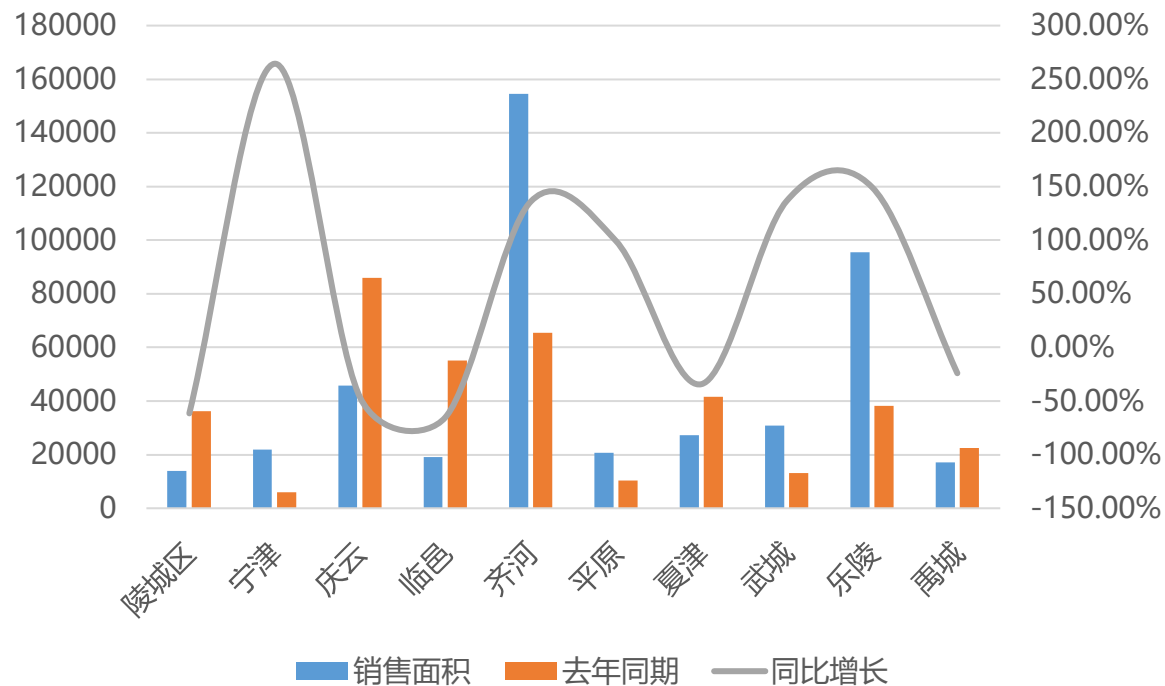


◆ 县市区销售情况（不含中心城区）

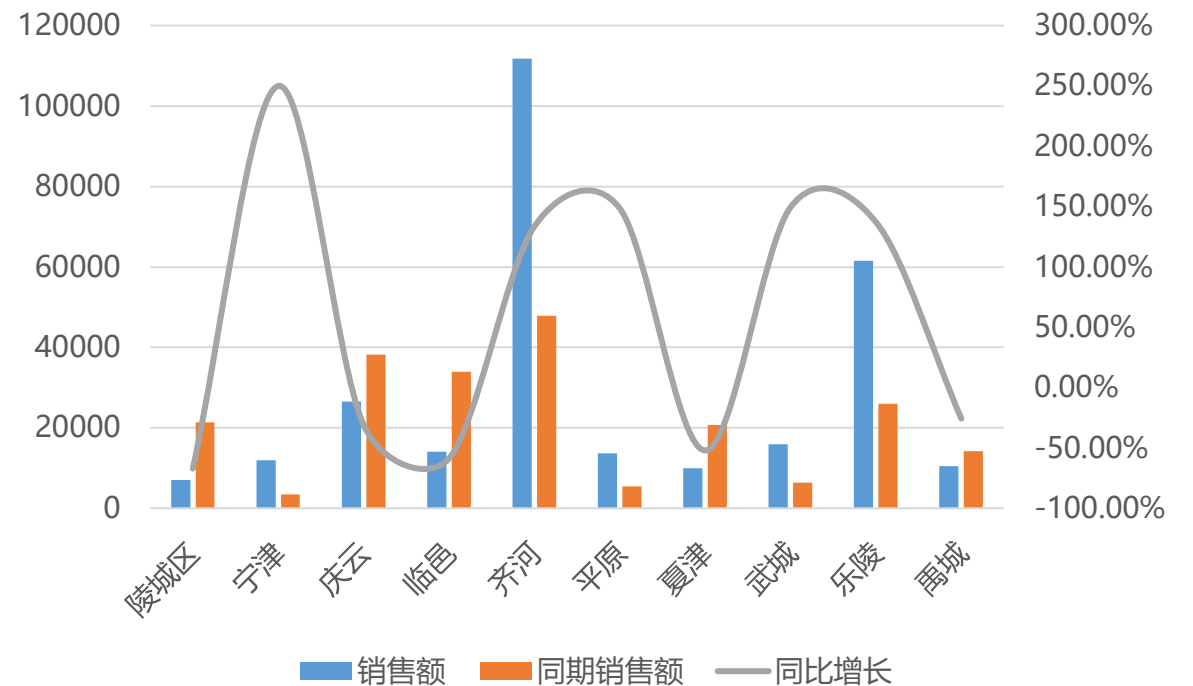
10月份，德州市各区县（不含中心城区）商品房销售面积总计44.66万平方米，同比增长19.25%，环比下降26.53%；销售额28.28亿元，同比上升30.04%，环比下降16.64%。

1-10月份，德州市各区县（不含中心城区）商品房销售面积累计385.1万平方米，同比下降8.74%，销售额228.8亿元，同比下降10.81%。

10月份德州市各区县销面积



10月份德州市各区县销额





PART 04

10月份大事件

- 德州房地产业协会动态
- 交房情况
- 开盘/加推情况
- 营销中心开放

◆ 关键词：德州房地产业协会动态

➤ 组织会员单位赴川渝考察学习

10月20日至10月25日，德州市房地产业协会组织会员单位赴成都、重庆两地考察学习。考察团对成渝两地9个绿色、品质地产项目和智慧住区进行考察学习。

➤ 参加“第11届中国人居环境高峰论坛”

10月23日，德州房协由会长魏建国带队参加“第11届中国人居环境高峰论坛”，副会长刘燕、周国福、袁志超，秘书长苏振水等十余位代表参会。

➤ 全省房协秘书长座谈会召开

10月30-31日，全省房地产行业协会秘书长座谈会在聊城召开。各市房协秘书长、省房协分支机构秘书长共约40人参加会议，德州房协副秘书长范立华出席会议并参加发言讨论。



◆ 关键词：交房

尚得公馆一期交房



10月7日，尚得公馆一期交房，12天500余户业主幸福启幕。

乐陵市2017棚改安置房交付



10月16日，乐陵市2017棚改7894套安置房集中交付。

堤岭家园安置房交付



10月22日，堤岭家园安置房1000余户回迁居民搬新家。

◆ 关键词：开盘/加推

东海国风上院开盘



10月1日，东海国风上院盛大开盘，首开劲销！

云湖四季新品房源加推



10月18日，云湖四季新品房源裸价加推，首期首付8万元起。

华中华园10#楼加推



10月25日，华中华园10#楼加推，80-125㎡经典户型强势热销。

◆ 关键词：营销中心开放

泰和花园售楼处开放



10月1日，临邑泰和花园售楼处开放。

中梁·拾光里营销中心开放



10月24日，中梁·拾光里营销中心绽放。

瑞华新都汇营销中心开放



10月25日，瑞华新都汇悦景台营销中心开放。

CURTAIN CALL

感谢观看!

报告详情、竞品分析等请咨询

联系人: 闫圣国

联系电话: 15605349696

联系人: 范立华

联系电话: 18653465976



德州市房地产业协会



一起买房服务机构(房市通)



乐居 德州运营中心