楼市开发模式发生改变 引发后期市场规模提升

大盘引领济南楼盘品质

郊区化成大盘方向

恒大金碧天下鸟瞰图

2009年8月，中海地产更是一举将九曲13个地块收入囊中，轰动业内。项目规划总用地面积约3686亩，其中，可建设用地面积约2673亩，建筑面积达310万平方米。在继阳光100国际新城、鲁能领秀城、海尔绿城全运村之后的又一城市大盘。就在当年11月，国家出台土地限大令，之后，济南鲜有大盘地块整体出让，大盘也因此鲜有出现。

曾经的盛宴

2009年前，曾经历过大盘辈出的年代，济南阳光100国际新城178万平方米，鲁能领秀城324万平方米，名士豪庭90万平方米，海尔绿城全运村180万平方米，诺贝尔城83万平方米，山水泉城106万平方米……在济南，不少大盘都是区域内的标志性楼盘。它们以惊人的速度改变着城市面貌，对市民的生活方式产生着巨大的影响。

地方政府乐于将面积较大的地块统一出让，既可以迅速回收土地资金，也有利于后期统一规划。但是，这种现象的本身的负面性也在房价飙升期显现：数十万乃至上百万平方米的土地，即使是全力开发，也要持续数年。在这种情况下，不少开发商惹上了“囤地待涨”的嫌疑。

分割的土地

2009年11月12日，国土资源部发出通知，对各类城市商品住宅项目单宗用地规模提出明确上限——小城市(镇)7公顷(1公顷等于1万平方米)、中等城市14公顷、大城市20公顷，这一通知旨在限制各个地方城市出让单宗住宅用地的规模，被业内人士简称为“土地限大令”。

业内人士介绍，各城市主管部门在土地出让方面都很敏感，暗箱操作的可能性不存在。大地块往往被分割成小地块，以多幅土地形式出现，有着雄厚资金实力的大公司拿地优势也大不如前，拿地时经常遭遇其他开发商的“阻击”。龙湖地产有关人士表示，他们在宁波拿地时也曾遭遇其他开发商追抢，险些失手。

据了解，济南单块土地出让面积不超过300亩，20万平方米。记者在济南市国土资源局网站上看到，济南市国有建设用地使用权挂牌出让公告(济国土资告字[2010]2号)显示，城区经十东路以北、唐冶大道以西地块被分成A、B、C、D、E五地块，而长清区长清大道北、凤凰路以东、北大沙河以南地块则被分成A、B、C、D四幅地块。

大盘的方向

限制大地块出让对大公司来说是一个坏消息，但对小公司是利好。最近的土地拍卖会上不乏山东精邦置业、山东金河房地产、山东后海置业、山东朗润置业等名不见经传的公司的身影，不少小型房地产开发商也比较活跃，并拿到了土地。

“限制了土地出让面积，就是控制了土地出让价格，这样可以使更多开发商尤其是民企参与土地竞拍，提高市场的竞争性”。“采用小幅地块出让，也有利于大城市房地产开发的“精耕细作””。“想要防范囤地，缩小出让地块的规模，是个好办法”。虽然说来自与各界的声音对控制土地表示赞成，但是一大型外来开发商表示，目前公司要拿的地块有两类，一类是城市中心的地块，适宜做高端，另一类是郊区的大盘，适宜做景观。对于小公司而言，郊区大盘的运作能力相对有限，而大公司则恰恰相反，如此一来，新出现的大盘基本上以郊区低密为主。

(楼市记者 娇娟)

大盘提升行业开发水平

房地产业就是一个炫彩的舞台，它不仅是拉动内需经济最直接有效的方式，也是城市容貌、居住环境改变与升级的倡导者。悉数济南住宅市场大盘，无一例外的成为区域板块的引领者，它们完善了周边区域的居住功能配套，迅速成为区域居住版图的亮点，带动提升整个行业的开发水平，而这便是大盘的魅力所在。

开发水平在市场洗礼中提高

济南房地产大盘市场成熟开发已有近五年的时间，从最早的阳光舜城、新世界阳光花园，到阳光壹佰、鲁能领秀城、名世豪庭、海尔绿城、恒大绿洲、中海国际社区、恒大城、天鸿万象新天，百万平米大盘在济南已经屡见不鲜。

特别是近两年来，随着大量外来企业的进驻，市场竞争已由本土企业之间的竞争，扩展到外来企业与本土企业、外来企业与外来企业之间的竞争。对于开发企业自身而言，无论是本地企业还是外来企业，企业要证明自己是否有“名”，就得拿产品来说话，楼市的开发水平正是在这种历练中得到提升。经过几年的开发，大盘对市场的推动优势已显而易见：易产生规模效应，形成规模效益；有利于提升“地气”，形成区位优势，提升板块价值；利于社会资源的整合。

带动提升作用不可忽视

大盘对区域的带动提升，影响力加今已发挥的淋漓尽致，它甚至改变了济南人旧有的购房观。阳光壹佰的出现让省城市民开始关注西部片区的开发；鲁能领秀城南部的开发建设丰富了南外环区域的居住配套，填补了高质学区房的空白；恒大绿洲作为长清第一个高端的精装住宅，整体提升了长清住宅产品的品质，加速了产品的更新速度。如今济南的“大盘时代”业已成熟，无论从社区的整体风格、景观园林、智能配套、建筑密度、户型结构以及物业管理等软硬件上都有了整体性的提升。

“今天的房地产开发早已不是一般意义上的盖房子、卖房子了，逐渐呈现出大盘化、郊区化的发展趋势，这是房地产竞争的必然，也是市场行为与城市化进程的合拍。”业内人士指出，降低生活成本、住宅郊区化、社区可持续成长升级已经成为成熟地产商遵循的指导原则，大盘不仅是城市居民对居住地的最好选择，并且已经成为城市房地产发展的大势所趋。

(楼市记者 贾婷)

“济南是一个让外来开发商后悔晚来的地方。”一位全国性品牌房企营销层老总曾经对记者说，而这句话的背后就是“济南楼市供应量长期不足，市场不需要充分竞争就可以赚得盆满钵满”。而随着国内一线房企如恒大、中海、绿地、天鸿等的相继进驻济南，拿地的规模和手笔也愈来愈大，百万平米的大盘在济南已屡见不鲜。据了解，目前济南市开发面积在百万平米以上的大盘就有10个以上，在这些大盘引领和推动下，济南楼市全面进入补量时期，在限购政策的支撑下，住宅市场供需正趋于平衡。

楼市开发布局发生改变 市场总体规模逐年增大

一直以来济南房地产市场规模总体偏小，竞争程度偏低，开发有效供应量长期不足，致使商品房成交均价居高不下。但随着恒大地产、绿地、中海、天鸿、海尔绿城等品牌企业的入驻，城市区域布局发生了改变，郊区百万平米的大盘出现，有效供给出现明显增加。

大盘开发相当于造城运动，能够迅速带动区域的发展，拓展济南城市外延的版图。泉景天沅一位负责人说：“纬十二路与经十路交接的板块，以前是水泥厂房、旧城区以及村建房，正是在品牌地产、大盘拱立的开发下，开始了翻天覆地的变化。从最初的阳光100国际新城、泉景天沅，到绿地新里卢浮公馆、银座中心、中海国际社区，沿着纬十二路、阳光新路一直过了南二环，逐渐变成济南中西部人口密集，配套完善的繁华、高端居住区。”

而二环南路以南、东部唐冶片区、东北部王舍人镇、西北长清区等都是在鲁能领秀城、恒大名都、万象新天、恒大绿洲等大盘的开发下，开启了一个片区的改造和繁荣。

从2010年济南市商品住宅成交数据显示，受宏观调控的影响，住宅市场成交出现萎缩，成交面积为259.54万㎡，同比下滑19.4%，成交套数为24759套，同比下滑21.1%。从数据对比可以看出，在这些大盘引领和推动下，济南楼市补量成效明显，住宅市场供需正趋于平衡，甚至出现供大于求。

大盘模式成主开发模式

2005年之前，30万平米的开发量已经称得上大盘，超过百万平米的楼盘在济南凤毛麟角。2005年，本土地产巨头鲁能亘富一举开发南部5000余亩、建筑面积324万平米的鲁能领秀城，再次刷新了济南的大盘纪录。

进入2009年，随着国内一线地产巨头纷纷深耕济南，建筑面积百万平米以上的大盘，超大盘比比皆是：海尔绿城全运村建筑面积180万平米、恒大绿洲建筑面积200万平米、恒大城总建筑面积170万平米、中海国际社区建筑面积300万平米、天鸿·万象新天建筑面积600万平米、绿地国际花都建筑面积160万平米等，大盘已经成为省城房地产市场主要的开发模式、供应模式。

据了解，大盘将会是未来济南房地产市场主要的开发、供应模式，龙湖地产、华润置地、北大资源等地产巨头同样以“大盘模式”深耕济南。

济南土地市场开闸 后期住宅开发量激增

谈起济南市场供应，地产人士都会“怪罪”土地供应不足。伴随城市化进程加快，全运会召开，小清河改造，西部新城开发等造就大规模拆迁，城市聚合力提升也使得外地来济置业人群越来越多，最终购房刚性需求旺盛，市场供应就显得杯水车薪。

不过可喜的是，从济南市近6年土地成交量变化趋势来看，土地成交量迅速攀升。根据克尔瑞提供的数据，成交宗数由2005年仅6宗，增长到2009年106宗，成交面积也从2005年的231.46万平米激增到2009年的729万平米，年均涨幅在60%以上。而从今年3月21日，济南国土部门对外披露2011年济南土地供应计划，年内济南市本级将有247块总计2280.02公顷土地进入市场，值得注意的是，2011年济南土地供应计划中，城镇住宅用地同比2010年增加了76公顷达到了920万平米。

土地供应充足，一线品牌开发商推动，预计2011年的潜在供应量将达到375万平方米。从济南房地产热点片区看，济南老城区旧城改造和城区外拓同时进行，土地供应量将大幅增加，老城区、西客站片区、滨河新区、唐冶新区、九曲片区将同时成为2011年济南房地产市场的热点片区，其中西客站片区、滨河新区将为供应增速最快的片区；其次，政府对土地监管力度的加强将有效缩短自土地成交至开盘上市的时间，提高土地使用效率，这将成为市场供应量增加的政策背景；再次，作为市场主体的开发商尤其是如中海、恒大、绿地等一线品牌开发商，他们开发效率高、上市速度快，将有效拉动济南住宅供应量，其市场标杆作用将进一步显现。

(楼市记者 郭强)

省城部分大盘信息一览表

项目名称	套数	建筑面积(万㎡)	2011开发量(万㎡)	销售量(万㎡)	公建配套设施	建成后人口规模
鲁商常春藤	8000多	85	5	30多	星级酒店、会所、中小学校	2万多人
中国诺贝尔城	6000多	83	15	20多	生态峡谷公园、大学文化商业庭院	近2万人
阳光100国际新城	14000	178	未定	145	2个幼儿园、2个小学、1个中学、名流会所	4万
海尔绿城全运村	7000多	180	未定	60	大地幼儿园、九年制中小学	2万多人
鲁能领秀城	未定	324	70	150	育英中学领秀城分校、社区商业中心	10万人
南益名士豪庭	6000多	100多	18	80	大地名士幼儿园、济南市名士小学、会所、香榭丽商业街等	预计2万余人
万象新天	启动区1万多	600	20	17	高尔夫球场、体育公园、北京红黄蓝幼儿园、九年一贯制中小学	近10万人
中海国际社区	15715	300	130	5.5	3个幼儿园3个小学1个初中	6万人
绿地国际花都	未定	160	预计60	20	幼儿园、中小学、大型超市、风情商业街	4万人
恒大绿洲	一期2828	200	未定	一期即将清盘	社区商业街、双语幼儿园、滨河景观公园	一期近1万人
恒大城	7000多	170	未定	14	15000m²运动中心、伊顿国际双语幼儿园、中小学校	2万多人
山水泉城	5500	106	26	19	星级酒店、会所、迎宾楼、台湾“三之三”品牌双语幼儿园、实验中小学	1.8万人