E13 2013年7月31日 星期三



5宗土地高溢价,10宗土地流拍

土地市场成交现两极分化



西部大盘龙腾国际花园正在热火朝天建设中。

谷忠民摄影

2013年上半年济南土地供应总量达到79宗,成交61宗。奥体、高新唐冶、西客站片区成为上 半年土地供应、成交主力。在少数优质地块引来多轮竞争抢拍的同时,也出现了土地流拍现 象,两极分化明显。

上半年推地79宗

根据济南市国土资源局统计 数据显示, 2013年上半年, 济南土 地供应总量为79宗,成交61宗,整 体延续平稳势头。

统计数据,济南市土地市场 第一季度共推出居住、商业金融 业用地43宗,成交39宗;第二季度 共推出居住、商业金融业用地36 宗,成交22宗。

根据思源经纪报告显示,除 了5月份没有土地供应外,其它各 月均有土地供应,表现均衡,基 本处于15宗、56万平米左右的市场

从成交单价来看,2013年上半 年土地成交单价为346万元/亩,略 低于2012年的371万元/亩,降幅为 6.7%; 从楼面地价来看, 2013上半 年的楼面地价为2269元/平米,高 于2012年1769元/平米的楼面地价,

增长28.3%。上半年的土地成交 中, 热点区域竞争激烈, 在一定 程度上拉升了楼面地价,但总体 来说,除少数优质地块外,低价 成交仍为主要趋势。

从供应区域来看, 南土地供应集中在奥体、高新唐 冶和西客站三大片区, 三区域的 供应面积占总供应量的80.5%。其 中历下区以住宅用地为主, 化纤 厂路和旅游路板块为主力支撑; 高新区同样以住宅用地为主; 槐 荫区尤其是西客站片区则以商服 用地为主。

具体到区域来看, 槐荫区商 业用地成交量居首, 其中西客站 片区成交土地占到相当大部分。西 客站片区周边配套将日益完善,集 合商业、公寓、写字楼等多种业态 模式, 伴随着新区建设的不断深 入,将为该区域带来新的价值增长

土地成交两极分化

从上半年的土地成交竞争来 看,热点区域的优质地块,仍为 开发商争夺的首选。2013年3月 底, 经过三十五轮叫价, 舜耕路 上起价6.3亿元捆绑出让的原城建 学校地块最终以11.9亿元天价被摘 走。根据容积率推算,这个地块 每平方米楼面地价已突破万元, 建成后每平方米市场价至少要在 两万元,成为2013年以来的首个地 王。据悉, 当天另外10块土地均以

在上半年土地拍卖过程中, 记者发现30轮以上的竞价情况多次 出现,除了原城建学院,闵子骞路 东侧的原济南市信益纸箱厂地块 竞价达到48轮,以1.23亿元价格被 山东中旭物业管理有限公司竞得;7 月17日,海亮地产以37轮竞价,8.4 亿元拿下西客站区域优质地块。

"与往年不同,土地成交呈 明显的两极分化, 要么是天价成 交,多轮竞拍,要么底价成交或是 流拍,中间几乎没有过渡。 次参与竞拍的李先生说到。他表 示, "2013年上半年有10宗土地流 拍,远远高于去年同期的一宗流 拍,可见开发商更趋理性。

对于高溢价土地,业内人士 普遍认为,核心城区、稀缺地 块、无搬迁问题是房企争抢的主 要原因。而底价成交的土地,多在 二环以东或是以西, 以西客站和 唐冶片区为主力。

分析人士认为,由于多数房企 年度任务完成大半,资金充裕,补 仓意愿强烈。在当前的政策环境 下,土地市场的回升态势还将延 续,且范围有扩大之势。特别是在 绿地、中海、恒大等品牌房企大面 积土地开发的引领下,不少房企对 于未来房地产市场预期看好,拿地 热情高涨。(楼市记者 陈晓翠)

功能三房受追捧 刚需强劲

楼市成交现"量价齐升"

政策促需求反弹 楼市成交回暖

2013年1-6月住宅市场共成 交25868套, 277.90万m2,环比分 别增加15.5%和10.8%,同比分别 增加99.4%、74.2%。自进入2012下 半年以来,济南住宅市场成交套 数、成交面积均有质的飞跃,市 场形势一片大好。1月份成交量延 续2012年市场热潮;2月份因春节 正常回落; 3月份"国五条"政 策颁布,挤压部分二手房客户 到一手住宅市场,加上以品牌 开发商为代表的新一轮项目加 推,成交量达到新的峰值;4月 份项目加推节奏逐渐放缓,国 五条细则开始实施, 购房者和 开发商进入短暂的观望期, 市 场出现量跌价稳的局面;5月份 中海、华润、绿地等一线开发 商开始发力,一些国企或本土 开发商也为了冲击半年任务而 加快推盘节奏, 使得该月成交 一路飘红;6月份伴随多个大盘

入市或加推,新增供应量达半 年来的最高值,同时该月成交 量也达到一个历史高值。

在宏观政策调控趋于常量 化,各方对楼市预期向好背景 下,2013年上半年开发商积极调 整销售策略,随着价格的稳步 攀升,购房者观望情绪基本消 除,积压的购房需求集中爆 发, 从而促成上半年济南市场 成交的全面回暖。

政策诱发刚需升级

据合富辉煌(中国)济南公司 统计,2013年上半年济南住宅市 场成交的热销户型面积为90-130 平米,该面积区间主要覆盖客 群为刚需及首改人群, 而价格 区间则主要集中在6000-9000元/ 平米;与去年有所不同的是, 主流户型面积正从70-90平米的

小三房等创新户型受欢迎

两房向90-130平米的功能性三房

据业内人士分析,随着房 地产限购政策常态化,消费者 意识到换房成本剧增,之前的 "阶梯置业"流行观念已经过 时,于是购房方式正逐步从 "阶梯式"向"一步到位"转

变。而从重点成交区域和明星 楼盘销售情况也可以得以验 证,因为单价低,三房总价也 不高,位于高新唐冶的鲁商凤 凰城、银丰唐郡、祥泰新河 湾,以及位于西客站片区的恒 大雅苑、绿地爱丽舍公馆等楼 盘都是刚需青睐的主力楼盘。

终极置业复苏 城南别墅受青睐

伴随调控政策的常态化,以 及对市场预期,很多有实力的购 房者终极置业的需求开始复苏。 2013上半年别墅市场共成交7.90 万m²,成交金额为11.16亿元;整 体成交均价为1.41万/m²,相对于 2012年1.15万/m²有较大幅度的提 升。其中城郊别墅类的重汽·莱蒙 湖、碧桂园·凤凰城等项目凭借低 价策略,以面积小、总价低等优 势,实现了较为理想的销售业绩。

而城市别墅则以南城的国华 东方美郡二期、中海铂宫央墅、鲁 能漫山香墅受到济南乃至全省高 端客户的青睐。据悉,国华东方美 郡通过积极提升项目品质、拓展 高端渠道等策略,吸引全省客群, 有效实现了销售突破,在800万以 上的高端别墅市场上独占鳌头, 身处市场前列。

(楼市记者 郭强)



编辑:韦超婷 组版:冯启韫

2013年上半

年,济南房地产市

场表现不俗,在抢

搭政策末班车的预

期下, 购房需求被

集中引爆,众多楼

盘出现"开盘售

罄","一房难求"

景象,1-6月住宅

市场共成交25868

套, 277.90万m²,

同比去年同期分别 增加99.4%,74.2%, 价格月增幅1%-

4%, 楼市整体呈现 "量价齐升"局

面,同时刚需依然

为市场主力,而别

墅和大平层市场的

终极置业需求也在

稳步回升。