



济南楼市供应现“两翼”格局

近两年,济南楼市土地、住宅供给的区域结构发生着改变,东部“一支独大”慢慢转为东、西“两翼化”格局,西部西客站片区和东部化纤厂片区,成为济南楼市供给的主要区域。热点片区的扎堆入驻也使得行业集中度凸显,品牌、大盘引导成为趋势。

土地、住宅供应双向发展

根据济南国土资源局信息显示,今年土地供应与成交主要集中在东部、西部两个区域,南部、北部鲜有土地供应。截止目前,济南共推出土地128宗,西客站片区为49宗,东部区域占到58宗,“两翼化”格局显现。

济南的土地供应在2012年就秉承着“东拓、西进”的城市空间发展战略,据世联怡高

数据显示,两区域的土地供应占全年总供应的82.4%。从成交来看,东西部区域也成为土地成交主力。其中西客站片区,先后吸引了绿地、中建、恒大、金科等知名开发企业进驻,如今海亮、龙湖的入驻更是让西区土地价值凸显。东部区域土地成交集中在化纤厂路片区,万科、保利、莱钢、楚天、泰跃五大房企已经全部进驻。

土地集中带来住宅供应量集中。根据世联怡高数据统计,今年9月份,受传统营销旺季影响,东部在万科、保利等房企的带动下,供应8107套住宅,占市场总供应量的59%,西部以绿地、恒大、金科为主力,供应3647套,占市场总供应量的27%。在成交量上,东、西两区域达到4946套,占到整体市场成交的86%。

房企扎堆 集中度凸显

从房地产建设周期来看,一般一年形成市场供应,这批成交土地将在明年下半年形成市场供应。根据容积率推算,西部新成交和新推出的土地,可以形成不少于300万平方米的住宅供应和商业金融业供应,东部化纤厂片区成交土地预计明年的推盘量在60万平方米左右。

“明年西客站片区的楼市供应量可能会‘骤增’,无论是商业还是住宅供应量,都将达到一个较高的水平,西客站片区的城市建设进一步加速的同时,未来该区域市场竞争也将进一步加剧。”业内一地产人士表示。他指出,目前恒大、绿地、金科、外海、龙腾已经占据西客站核心位置,龙湖、海亮的入驻将使得西区成为整个济南市场的绝对主力。记者也调查获悉,年底前,西站约有20万平米住宅供应量入市。

对于东部区域来讲,万科、保利、莱钢已经进入实际销售阶段,化纤厂片区的泰跃房产、楚天置业预计明年有动作。在东部唐冶新城,鲁商凤凰城、银丰唐郡成为片区主力,10月,鲁商凤凰城·双公园二期亮相,再次推出90-140平米房源,均价5999元;10月19日,银丰唐郡桂花园组团37#楼开盘,户型以112-165平米为主,深得客户青睐。

“西部以西客站为主力区域,东部以化纤厂、唐冶、汉峪等热点片区为代表,房企扎堆拿地现象明显,大盘主导、集中度凸显。”业内一人士表示。

(楼市记者 陈晓翠)



张存志 摄

城镇化：不仅是住在城中

近日,习近平主席在亚太经合组织工商领导人峰会上指出,“持续进行的新城镇化,将为数以亿计的中国人从农村走向城市、走向更高水平的生活创造新空间”。城镇化的重要性再强调也不为过,但如何推进城镇化进程却需要慎之又慎,在我国这样一个具有13亿多人口的大国推进城镇化更是一个长期的过程。不少专家学者就城镇化发出自己的声音。

左小蕾:

新型城镇化能为
中国经济释放潜在动力

左小蕾说,新型城镇化不是新一轮造城运动,新型城镇化有新的思路,还要尊重城市化发展的规律,利用地区的比较优势,因地制宜,才不会拔苗助长。新型城镇化还要有新的举措,要以人为本,改革户籍制度,社会福利分享,公共福利共享,还要有新的管理体制,投融资体制改革,财权、事权的改革。

新型城镇化要有新的考核标准,左小蕾表示,要以群众满意度为考核目标,不仅考核经济指标,更重要的还要考核社会发展指标,包括食品安全、社会治安、医疗卫生、环境健康、教育、养老等等,新型城镇化要通过各方面的改革,释放改革红利,奠定增长基础,坚持改革,一定能释放中国经济巨大的潜在的、可持续的发展动力。

巴曙松:

低成本的土地城镇化
不可持续

从目前的情况观察,中国这种低成本的土地城镇化在未来的可持续性已经变弱,未来如何通过改革,以提高土地使用的效率、优化土地使用结构都是比较关键的。通常,在工业化和城镇化的不同阶段,城市建设用地总规模一般会经历“缓慢增长、加速增长、低速增长、基本稳定”的变化轨迹。从这个角度观察,总体上中国已逐步进入工业化和城镇化的中后期阶段,未来的建设用地规模将进入“低速增长”,而东部沿海发达城市处于工业化和城镇化的后期阶段,未来的建设用地规模将“基本稳定”,增速将会更低。因此,在这种情况下,以量的扩张为主的土地城镇化阶段较为趋缓,而通过改革以实现质的提升则是未来的关键所在。

杨志勇:

“逆城市化”
再证户籍改革之必要

户籍制度取消是大势所趋,短期内,要消除城乡户口“含金量”差异,除了缩小城乡差距和城乡自由迁移之外,别无其他。实现城乡公共服务均等化早已列为公共政策目标,但这需要一个过程。近年来国家惠农政策的推进,特别是农村合作医疗、新型农村养老保险和一系列下乡政策的推行,农村户口所代表的公共服务也在改善。国家“三农”投入持续较快增长。相对而言,城市户口的公共服务“含金量”变得不是那么突出。而且,随着市场化改革进程的加快,城市户口不再意味着城市就业机会,就业更多地与个人能力有关。

叶檀:

新区
是土地城镇化的缩影

地方政府以新区造城,以房地产为资金抓手的城镇化发展模式,存在致命弊端,那就是风险不可逆。市场化造城之地,商人看到有利可图资金就会进入,无利可图或者亏损资金就迅速撤出,即使造城失败,也只是某些企业的失败,而不是某个城市的失败。而地方政府在巨债下的造城运动一旦失败,会成为该地几十年挥之不去的噩梦,资金链彻底崩盘,全体纳税人都得为此付出代价。

新区是城镇化的缩影,政府主导,债务与土地互相结合,房地产开发商成为急先锋。改变新区城镇化模式,就得改变体制,首先得改变户籍制度,让劳动力在一定范围内自由流动,否则,喊什么市场化口号都是白搭。

中国的城镇化必须尽快以人为本,地为人服务,人的发展、人的尊严才是核心。