

文/片 本报记者 喻雯
实习生 张钰钗

地王复活记

折腾6年,山师北街8号院复工 学区正在谈,就敢售每平米2.5万

红极一时的昔日地王山师北街8号院“复活”了。18日,记者了解到,今年2月该地块通过拍卖易主,9个多月后即将开工建设。折腾了6年,这块昔日的地王,顶着尚未明确的名校学区的帽子,未来会更好吗?



山师北街8号院地块,一周前记者探访时,售楼处尚未装修好。

冲着名校学区而来

沉寂了9个多月,山师北街8号院地块终于有了新的动静。最近几天,来往这块地的人明显多了,挖了大坑的工地上又有了施工人员,闲置了许久的售楼处也重新装修好对外开放了。

来往的人对这块地的位置都会忍不住感慨几句:山师北街以东,山师附中以南,文化东路与和平路之间。南面不足300米就是山东师范大学,斜对面就是山师附小、山师附中,附近还有山师第二附属中学、山师附属幼儿园。“这样10.2亩的黄金地块真是寸土寸金,折腾了6年多,这次再建应该不会有问题了吧?”

地块的四周都装好了建筑围挡。现场的工作人员说,新接手的地产公司已通过公开招标找到项目的施工总承包单位,之前动工建设的部分将被完全清除,新的施工单位将根据新的规划重新施工。

新的售楼处也迎来了一拨又一拨市民,置业顾问说,这两三天他们接待了几十组客户,都是冲着山师附小的学区房来的,加上二孩的放开,市民对孩子上学的需求更重视了。目前地产公司正在推进前期手续办理及开工前准备工作,有关学校的合作也在洽谈中,在预售前也将公示山师附小合作及学区的详情情况。

来看房的市民王女士关注这块地很长时间了,她的孩子今年3岁。在她看来,整个项目也就10多亩地,如果不做学区房,对她也没有太大的吸引力。对于价格,王女士也感到压力山大,均价2万5起一平米,就是43平米的最小户型,总价也得100多万。

6年一轮回

正如老百姓对这块地的“又爱又恨”,这块地从2009年年底首次拍卖至今,红极一时又问题重重:证件不全,超规划,学区造假,债务纠纷……这样的烂摊子,究竟是什么样的企业来接手呢?在当前的市场环境下,这种做法是否理智?

今年2月份,山师北街8号院被以1.482亿元的成交价拍卖,比起拍价高出20万元。拍卖完成后,神秘买家一直没有露出庐山真面目。

这种神秘感一直维持了9个多月,直到此次的施工招标,项目由济南新铭置业开发建设,而新铭置业为山东出版集团地产平台——山东新华置业子公司。新华置业是一家具有深厚国企背景的品牌房企,具有国家二级开发资质,主要从事文化旅游多元业态的房地产投资、开发等业务。

山师北街8号院也是山东新华置业在济南的第一个住宅项目,对于接手这块地,有关负责人认为,这是公司在文化产业经营和文化事业发展方面的一次尝试。“选这块地是因为在文化产业开发方面具有战略意义,尤其在学区房开发方面独具优势。”

记者了解到,费尽辛苦拿到“地王”后,原开发商大地地产一直没有开发,这块地却因公司涉嫌债务纠纷被法院查封。原因是山东三威置业有限公司与建设银行济南高新支行之间的债权纠纷,而该地块土地使用权所有人大地地产是这笔债务的保证人,因各债务人没有如期履行还款义务,导致法院介入强制执行,查封了山师北街8号院。这笔债权的本金余额9920.10万,欠息2849.44万。虽然这次拍卖的价格只有1.482亿,但也可以偿还这笔债务了。

让人瞠目的定价

事实上,项目的实质进展是从两个星期前的招标公告开始的。11月5日,济南公共资源交易网发布“山师北街8号院施工总承包”的招标公告,招标人为济南新铭置业。这也是该地块在今年2月强制拍卖9个月,新东家新铭置业的首次露面。也是这次招标,又让这块红极一时的地王再次成为各方关注的焦点。

寸土寸金,2.5万元起的均价再一次刷新了住宅项目的新高。虽说位置优越,配套好,但是这样的高价在当前“去库存压力”的市场上有优势吗?18日,该地块的建设工程规划许可正在做批前公示,相关规划透露了答案。

开发商对规划做出了重新调整,项目仅建设一栋楼,高11层,部分为7层,共228户。项目户型有43平米的一居室,55平米的二居室,以及南北通透65平米的二居室,此次开发商主打的是:尽最大可能增加房内空间收纳功能,满足家庭的多重使用功能。

从规划来看,小区配套的商业有153平米,有物业管理用房也有文化活动室,还有居委会(含治安联防站)。这样的黄金小地块,地下空间的利用是很重要的,地下设计了176个停车位还有近3000平米的人防建筑。“麻雀虽小,五脏俱全”,跟项目周边的单位宿舍还有老旧小区来比,完善的配套有着明显的优势。

与行情共舞

2.5万元起每平米的高价,如果真是山师附小的学区房,一些市民也表示“为了孩子,咬咬牙忍了”。不少关注该地块的市民发现,新铭置业拿地时的价格为1.482亿元,比2009年的地王拍卖价1.9亿少了5000万元左右,为何价格还会定这么高呢?

根据土地的成交和容积率等计算,拍卖价1.482亿地块的楼面价为11151元每平方米,比昔日地王时的14446元每平降了3295元,降幅为23%左右。业内人士算了笔账,按楼面地价,再加上建安成本、各种税费,房子售价每平米的成本在1.7万左右。“如果没有山师附小学区的优势,开发商

也不会定出2.5万元的高价,但如果缺了最核心的竞争力,未来销售压力还是很大的。”

记者了解到,此前的开发商曾表示售价会在2.2万元每平米。“五年前,大地拿地时的楼面地价为1.5万元每平米,卖到2.2万元也算合理。”该负责人说,但是去年下半年开发商一度把价格降到了1.7万元,显然是迫于市场及回笼资金的压力。

记者对比周边小区的价格,文华园的二手房均价在18149元每平米,周边的山师宿舍均价在1.5万元至1.6万元每平米左右。山师北街8号院的价格明显高于周边。

对于这种高价,济南新铭置业有关负责人认为,此前开发商设计的是2栋32层的高层,住户为500多户,而目前的设计为1栋11层的小高层,住宅人数也少了一半多。“原来的开发商拟建建筑面积为七万平米,我们严格按照规划要求,建筑面积2.2万平米,可售面积不足1.3万平米。”该负责人说,这些都需要很大的开发成本,此外,土地此前债权债务的费用,拍卖后闲置的财务成本等综合算下来,开发成本在2万元左右,即便是卖到2.5万元每平米,利润空间也不大。此外,学区房的独特性和稀缺性也决定了高价的存在。

世联行山东区域董事总经理朱江认为,此次2.5万元起的高价,与目前日益回暖的市场行情不无关系,市场成交回暖,房价持续小幅上涨,这些都给了开发商很大的信心。“现在的这种行情要比去年年底的时候好了太多,定价有差也是市场的正常反应。”朱江说,根据目前“零择校”的政策,市中心优质稀缺的教育资源是最大的竞争力,这些是其他项目都不可比拟的。



新开发商张贴出的楼盘效果图。

昔日地王 近况如何

本报记者 喻雯
实习生 张钰钗

山师北街8号院复活即将面市,自2008年以来,济南市在各个区域涌现出多个“地王”项目,如今这些“地王”情况如何?

原铁职院地王

尾盘在售

每平1.4万低于开盘价

2009年10月19日,在济南市土地储备交易中心,经过89次举牌竞拍,总面积为30013.5平方米(约45亩)的历下区解放路北侧,山大路西侧地块使用权,被深圳华强集团以6.57亿的天价拍得,约合每亩1460万元,成为济南“地王”。

目前5栋主要商业楼已建起,里面的商业项目开始运营,主要是电子产品类。“我们还剩下一些尾盘在售。”销售人员介绍,目前销售的主要是公寓产品,均价每平米1.4万元。据介绍,2011年刚开盘时价格在一万七八,后期有所降低。

原山师北院地王

当年规划已更改

目前整体开发

2010年3月,天桥区小清河北路北侧,30米规划路东侧的山师北院西南角两块地进入拍卖程序,两块地共折合37.35亩,最终被北大资源以2.25亿元拍得,平均每亩地约603万元,每平米楼面地价3568元,溢价率95%,成北部新地王。两块地打包底价为1.1548亿,只有两家公司参加竞拍,但过程颇具戏剧性,出现一次性加价一个亿的场面。据估算,每平米楼面地价3568元,如果单独运作这块土地,成本就6000多元,估计售价得9000元。

在当年被拍卖的地块,记者看到,在被围挡围起来的区域内,正在进行住宅和公寓开发,但西侧这片土地还未进行大规模开发。“我们现在已不提山师北院地块的概念了。”开发商介绍,2013年该区域规划进行了调整,当年的山师北院地块已重新规划到整个北大时代项目内,不再单独列出。

化纤厂地王

低价开盘

目前均价8500元/㎡

在东部地王中,“化纤厂地王”同样十分有名。2013年5月30日,位于历下区花园路以南,化纤厂路以东的近200亩土地吸引了包括万科、保利在内的5家房企竞争。经过30轮竞价,济南泰悦房地产开发有限公司以16.4亿元的价格拿下这宗土地。每亩均价约合820万元,地上楼面地价约合每平方米4343元,成为2013年著名的“地王”。

目前项目一期已经在建设中,被命名为泰悦·赫府的这一项目已经有两栋楼开始销售,一栋为33层的高层住宅,另一栋为低层的洋房。销售人员介绍,目前均价在8500元/平方米,根据户型和楼层不同价格也会不同。

原城建学院地王

主打大户型

均价每平米2.6万

2013年3月25日,位于千佛山南路北侧,舜耕路东侧的原城建学院地块两宗土地拍卖。36轮竞价后,名不见经传的山东安盛建材有限公司以11.9亿元将2宗土地收入囊中。商务用地楼面地价每平米10262.4元,居住用地楼面地价每平米12971.9元。综合各项成本,售价预计每平米18000元,加上精装修,每平米可能超过20000元。

目前该项目住宅楼大多已封顶,以大户型为主,面积在170平方米以上。“2.2万元起价,均价在2.6万元。”销售人员介绍。