

■楼市半年考·抢地大战

编者按

去库存是今年楼市的大方向,当很多人以为政策的潜台词是降房价时,市场却偏偏表现出叛逆的一面,利用涨价去库存正逐渐成为现实。在济南,年后楼市持续涨价升温,开发商信心倍增,不少市民跟着加入抢房大战,土地市场则接棒掀起新一轮拿地潮,用“疯狂”来形容眼下的济南楼市恐怕也并不为过。

竞拍936轮,地价竟超周边房价

13家房企抢10小时,济南唐冶片区一地块楼面价破7000元

本报济南6月29日讯(记者 喻雯 蒋龙龙) 936轮!溢价289.79%!上半年济南土地市场以疯狂收尾。29日,唐冶片区8块土地挂牌截止,其中,围子山组团三块土地引发13家房企的抢地大战,10小时的拉锯战也创下济南史上最长耗时的竞拍。该组团中的2016-G021住宅地块楼面地价突破7000元,创下唐冶片区地价新高。

29日上午9点半,济南10块土地挂牌截止,唐冶片区的8块土地成为各方关注的焦点。8块土地分成4个组团挂牌,除一处大面积商业地块底价成交外,其他三个组团都经历了十几家房企的激烈抢夺。业内人士透露,由于对东部唐冶片区的看好,参与竞拍的房企除了鲁能、祥泰等本土企业外,也不乏龙湖、碧桂园、保利等一线房企。

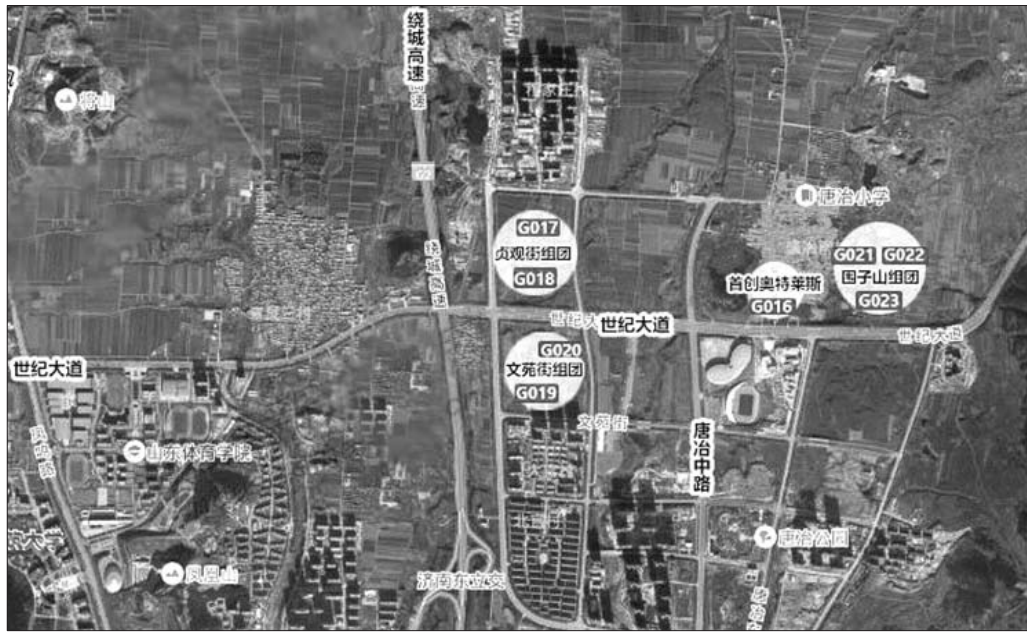
2016-G021/G022/G023地块均位于世纪大道以北、土河以东、围子山以西、贞观街以南,一并被称为围子山组团。13家房企从上午9点半开始争夺,每家企业都表现出了志在必得的气势,加价幅度从100万元至1000万元不等,也不乏多家企业打破常规加价幅度“叫价”。

一位业内人士说,经936轮加价,到19时01分,该地块最终以254624万元成交,溢价率高达289.79%。其中,2016-G021住宅地块楼面地价为7100元/平米,2016-G022地块楼面地价为5360元/平米,商业地块楼面价为3154元/平米。业内人士透露,拿地企业为帝华地产。作为对比,唐冶片区今年1-5月住宅成交均价为6387元/平米。

贞观街组团两地块挂牌底价45125万元,吸引了10家房企的争夺,经过463轮的激烈竞拍,16时39分以151225万元成交,溢价235.12%。其中,住宅地块的楼面地价为4753元/平米,商业地块的楼面地价为2899元/平米。业内人士透露,竞得单位为帝华地产。

同样位于唐冶片区的文苑街组团两地块吸引了18家房企竞争,经过326轮竞价以96608万元成交,溢价202.71%。其中,住宅地块的楼面地价为4447元/平米,商业地块的楼面地价为3760元/平米。业内人士透露,竞得单位为龙湖地产。

此外,位于唐冶片区的一宗大面积商业地块以20688万元的底价成交,楼面价约1500元/平米。据了解,地块上所建项目或为首创奥特莱斯。



争抢激烈的几块地位于唐冶新区。(资料片)

■新闻分析

三问唐冶“抢地大战” 开发商博傻,还是市场大势

29日傍晚,唐冶片区的“抢地大战”刚落幕,不少地产业内人士的朋友圈也都刷爆了:“唐冶火了,抓紧动手买房吧,二线城市地价房价又要创新高。”也有人对此表示担忧:“花25亿在唐冶拿地,是疯了还是傻了?”要知道,目前周边在售楼盘均价6300元左右,此次土地竞拍出现面粉比面包贵的现象,将对市场造成怎样的影响?

本报记者 喻雯 蒋龙龙

洋房得卖13000 价格是否太高?

对于围子山组团的2016-G021地块,有业内人士算了笔账,楼面价为每平米7100元,加上建安成本以及各种税费,1.4的低容积率如果做洋房,未来售价将达到每平米12000元-13000元。

世联行山东区域董事总经理朱江认为,拿2016-G021地块来看,靠近山体,拆迁难度小,又位于唐冶片区核心地段,属于优质稀缺地块。“容积率比较低,在开发产品上,开发商有一定的创新空间。”朱江说,“上半年,济南住宅土地供应很少,房地产又比较火爆,开发商都有一定的土地饥渴,这也为企业拿地带来了信心。”在他看来,房企没有足够的可开发土地,就无法持续运营,此次出现激烈争抢也就在所难免。

克而瑞分析师房伟认为,去年11月,济南完整版中央商务区规划出炉,首次提出了高新东区的概念,意味着济南城市重心再次东移,历城区的唐冶片区成了济南热度最高的片区之一,加上今年济南市土地供应计划比去年减少,加剧了“僧多粥少”的局面。

地价两年翻两番 是刚需在撬动?

除了2016-G021地块,2016-G022地块楼面价为5360元/平米。记者对比发现,2014年7月,绿地以6.4亿元拿下唐冶西路以东、横四路以南的住宅地块,当时的楼面价为1438元/平米。短短两年,唐冶片区的地价翻两番,是否有虚高成分?

“预计竞争会很激烈,但没想到如此激烈。”龙湖地产有关人士说,他们这次溢价202.71%拿下文苑街组团地块,压力确实有,但志在必得,“我们上半年在雪山片区拿地,这次在唐冶,都出于深耕东城市场的需要。”

该人士说,济南对住宅品质产品需求量较大,文苑街组团地块未来定位偏向改善型需求,单价将在10000元左右。“这次地价翻倍,是由市场决定,不能简单地跟几年前的价格做对比。”该人士说,济南目前库存压力不大,尤其是唐冶片区,购房者需求量比较大。而此次十几家房企共同竞争,也说明大家对市场的预期是一致的。

不过,朱江认为,像“围子山”组团地块的高价已经存在非理性因素了。激烈的土地拍卖背后,是高昂的开发成本,此番成交地块对项目后期的操盘要求较高,在价格不占优的情况下,如何打造差异化的产品成为后续开发最大的考验。

“面粉贵过面包” 引爆区域房价?

唐冶片区“面粉”几乎贵过“面包”,片区内房价会不会大涨呢?朱江认为,这次拍卖的确是个标志性事件,这也奠定了整个济南东部城的房价走势。

记者了解到,目前唐冶片区在售项目有7个,待售项目有1个。有两个项目处于清盘尾盘阶段,销售主力集中在绿地城、银丰唐郡等项目。以绿地城为例,目前高层均价为6300元/平米,11层小高层均价为7200元/平米。“我们现在的售价比去年上涨了1000块钱左右,未来还有价格上调的计划。”项目有关人士说。

有关机构统计显示,2016年1-5月份唐冶片区商品住宅市场成交均价为6387元/平米,其中4月份成交价格最高,达到每平7067元,受一系列利好政策影响,春节后该片区成交价格上涨明显。

29日晚,不少地产圈人士的朋友圈发布消息,上午拍地的时候,就已有项目接到上边通知,只接待客户,不对外卖,也就是说要“封盘涨价”,再对外销售时价格会有所上调。

唐冶片区住宅项目历年楼面价

土地编号	位置	竞得单位	楼面价(元/平米)
2007-G027	唐冶纵二路西,大官庄村北	火炬房地产	792
2010-G006	经十东路以北,唐冶大道以西	恒大地产	964
2011-G074	经十东路北,唐冶大道西	鲁商置业	1157
2013-G157	文苑路南侧	银丰地产	2182
2013-G154	围子山路东侧,文苑路北侧	帝华房地产	1438
2014-G030	唐冶西路以东,横四路以南	绿地地产	1438
2015-G050	唐冶西路东侧A地块	鲁能	1250
2016-G021	世纪大道以北,土河以东A1地块	帝华房地产	7100

■相关新闻

下半年土地供应将放量

本报记者 喻雯 蒋龙龙

与火爆的楼市相比,今年的济南土地市场仍相对“低调”,土地供应量及成交量明显较少。尤其前四个月,济南仅出让和成交土地15宗,其中有5宗还是大魏城中村改造。

进入5月下旬,济南的土地市场才明显放量,仅一个半月就5次出让了32宗土地,出让数量超过了前4个月的总和。据了解,这32宗土地中,有30宗位于济南东部新城。具体来看,有3块土地位于雪山片区且为居住用地,唐冶片区有4宗居住用地和4宗商业用地,剩余19宗土地全在济南中央商务区。

经记者测算,上半年济南市共出让土地47宗,已经成交33宗,其中24宗为底价成交。例如,今年3月,位于唐冶片区的G006号地块就被鲁能地产以底价摘得,当时的楼面地价仅为每平方米1250元。这33宗土

地中,有9宗有多家单位竞拍,其中8次竞拍均为29日对唐冶片区8宗土地的争夺。

根据济南市2016年土地出让计划,全年土地供应计划为1377.2615万平方米,其中住宅用地计划供应591.1673公顷(8867.5亩),而这47宗土地总的供地面积为1961794.7平方米,涉及住宅用地的共有约31块,供应的住宅用地面积不到135万平方米。就目前的数据来看,半年即将过去,完成量很少。这意味着,济南的土地供应潮将在下半年到来。

世联行山东区域董事总经理朱江介绍,今年济南住宅供应面积比去年大幅减少,目前楼市库存很低,“据测算,目前库存只有两个月左右。”

不过朱江表示,随着下半年济南住宅用地大量推出,开发商能补上库存的话,济南的房价上涨幅度可能会变得较为平缓。