

地王

关键词解释：

2016年,济南土地市场一片火热:从6月唐冶地王出现,8月张马屯地王诞生,9月郭店地王崛起,10月底11月初,彩石、南北康地块续写地王神话,土地市场“面粉贵过面包”的现象让地产看客们唏嘘不已。

解读人：

孙大海 山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任



城市发展催生“地王”

本报记者 韦超婷

2016年沉寂多年的地王现象重现济南,不少人对此担忧,如此快速上涨的地价,会否对地产市场产生不良影响?对此,孙大海教授认为:土地市场是整个房地产市场的先导环节,土地市场热度反映了当前济南房地产市场呈快速向上发展的态势。但如果土地市场持续过热,政府也有可能继续出台相应政策确保土地市场健康稳定发展。

济南区域首位度不断提升 引房企入驻竞争

“与同类城市比,济南是开发企业眼中的价值洼地。首先与房地产有关的各项指标绝对值大多处于落后水平,呈现山东省经济水平领先而省会发展落后于其他同类城市的错位情况。济南房地产市场启动较同类城市晚,2014年开始加速发展,各项指标的增幅较快,增幅速度排名不断提高,绝对值指标正处于加速追赶同类城市的阶段。其次,连续多年房地产市场价格相对稳定,但成交量快速增长,商品住宅实现从2011年到2015年5年成交面积翻番,但年均价格涨幅仅2.3%左右。”孙教授表示,正因此济南的房地产市场受到了越来越多的开发企业青睐。已进驻的开发企业也希望在济南长期发展,越来越多的开发企业也希望进入济南,这让今年土地市场竞争表现得尤为激烈。

其次,孙教授还提出了一点观点,就是:济南房地产市场规模的增长成为货币增发的蓄水池之一,为稳定城市整体价格系统做出了贡献。对此,孙教授简单解释:2010年M2 72.59万亿,2015年M2 139.23万亿,共增长66.64万亿,年均涨幅18.36%。济南住宅均价从2010年到2015年共上涨825元/m²,年均165元/m²,年均涨幅2.27%。2010年-2015年济南CPI年均增长2.75%。也就是说济南住宅均价都没跑赢CPI,更是远远落后于M2。而在全市住宅成交上,2010年全市住宅成交149亿,2015年成交839亿,共增长690亿,年均增长138亿,年均涨幅92.67%,远超货币增发。这就说明济南房地产市场的规模增长吸纳了大量的货币,成为蓄水池之一。也正是由于规模的增长,使得整体市场价格较为平稳,这种市场的状态比较好。但由于改善型需求的快速增长和资本的逐利性,在住宅用地供应阶段性不足的情况下,2016年下半年出现了价格较快增长,也推动了土地价格的上升。

“僧多粥少”的市场调节 让地王再现

2016年土地市场的争抢,孙教授表示也与市场的自我调节机制有关。自2013年起,济南连续2年住宅土地供应下滑,其中2015年供应住宅用地362.1万平方米,是自2011年以来最低的一年,且较其他年份出现较大下滑,直接导致2016年开发企业货量不足,对土地需求迫切,推动了土地价格的上涨;

但同时济南住宅市场成交量却屡创新高,让无论是已经进驻济南的房企还是有计划进驻济南的房企都对市场较有充分预期,拿地意愿非常强烈,导致多宗土地吸引多家房企参与竞拍并出现多次竞价的情况。“虽然2016年土地供地量相对较大,但是有效供应不足,上半年大部分都是定向供应土地,比如前期熟化土地以及中央商务区定向供应土地等,占用了较大的土地指标,企业可参与竞拍的有效土地较少,‘僧多粥少’的现象较为明显,导致个别地块竞争激烈,溢价较高。”

另外在政策层面上,6.30取消土地唯一熟化人,全面实现土地网上竞买交易后,出现了一些非理性竞拍现象。市场的充分竞争在一定程度上助推了地价的快速上涨。不排除存在个别企业前期已经获取土地,参加竞拍只是去抬高地价的情况。“政府已经出台了提高竞买保证金的额度,缩短土地价款的支付时间,规定拍地企业的资金来源必须为自有资金等措施,这些新的土地方面的新政,保证在市场充分竞争下,约束和规范拿地企业的行为,一定程度上遏制了哄抬地价的行为,但仍不可避免地出现热点地块、地王的现象,比如近期交易的彩石、工业北路、南北康地块等。如果土地市场持续出现过热现象,政府有可能继续出台相应的政策来确保土地市场健康稳定发展。”孙教授说。

2016年12月27日,济南市又发文重申了强化竞买居住用地资金来源等调控内容。



济建预许2016942号

“鑫”科技除霾住宅 绿色健康之选

XIN ANTI HAZE RESIDENTIAL
SCIENCE AND TECHNOLOGY
GREEN AND HEALTHY

建筑面积约93-119m²舒适三居 恭迎品鉴



VIP LINE
0531 8831 7777

营销中心：济南市槐荫区清源路与淄博路交汇处西南角
本广告图片及内容仅供参考,不作为销售承诺合同邀约,买卖双方的权利义务以政府最后的批文及签约文件为准。

