

13日,记者从济南市土地供应计划研讨会上获悉,为保证济南土地市场的平稳发展,未来济南土拍或将设最高限价,开发商资质或将与拿地面积挂钩。截止到6月,今年主城区及附近可竞买居住用地剩5000亩,历城区可招拍挂的剩余住宅用地最多,唐冶片区还有近千亩土地可供应。据悉,近期济南将供应一批东部土地。

# 土拍或设最高限价 超限竞建安置房

## 开发商拿地将与资质挂钩,捆绑售房违规行为要整治

### 历城剩余供地量最多 唐冶要供700多亩

章丘土地受到开发商热捧,济南土地市场呈现较热的状态。“现在土地市场处于饥渴状态,去化周期短,房源也紧张,需要大幅度补充。”程道平说。此前,济南市国土资源局公布了2017年度供地计划,计划供应城镇住宅用地10207亩,占供地总量的41.53%,较2016年涨幅16%。

“今年供地计划适应去年市场快速发展的需要。”程道平表示。记者从会上获悉,截至2017年6月初,济南市已供应3353.73亩。“今年的住宅用地供应量力争达到历史最高水平,今年年底希望能够超额完成任务。”济南市国土资源局代表表示。由于种种原因,济南首季度的土地供应量比往年偏少,因此土地市场呈现供应紧张的情况。不过,记者从会上获悉,济南主城区及附近可竞买居住用地还剩约5000亩。这些地块中,部分是已有项目的后续供地,部分是房企为熟化投资人,还有一部分是正常供地。

从汇总图分析,像经十一路,毛巾厂、历黄路等地块都在二环内,对房企吸引力应该较大。其中,历黄路还剩350亩,五里牌坊剩243亩,兴隆片区剩134亩,文庄片区剩107亩,机床四厂剩233亩,化纤厂路剩226亩,张马片区剩219亩,唐冶片区剩744亩,西彩石片区剩174亩。

总体来看,济南今年剩余供地分布较为平均,东部等热门区域土地供应量也较大。按照区域来说,2017年市辖区可招拍挂的剩余住宅用地分布为,历城区最多,为1684亩;槐荫区其次,为1023亩。另外,历下区是854亩,天桥区是823亩,长清区是741亩,市中区是291亩。

“本周或者下周,我们将再次推出一批土地,在济南东部。”济南市国土资源局代表表示。

### 一次性付款等违规行为 将研究解决办法

针对目前济南土地市场的情况,相关人士表示不排除出进一步政策的可能。对此,山东建筑大学山东省房地产业协会会长赵雷教授认为,土地招拍挂的方式也可以进行进一步探讨,要强调产品质量,更好地促进房地产市场的发展。

记者从会上获悉,未来济南开发企业拿地的面积或将跟资质挂钩。根据今年3月1日起实施的《山东省房地产开发企业资质管理实施细则》,开发企业资质等级分为一级、二级、三级、四级和暂定资质。

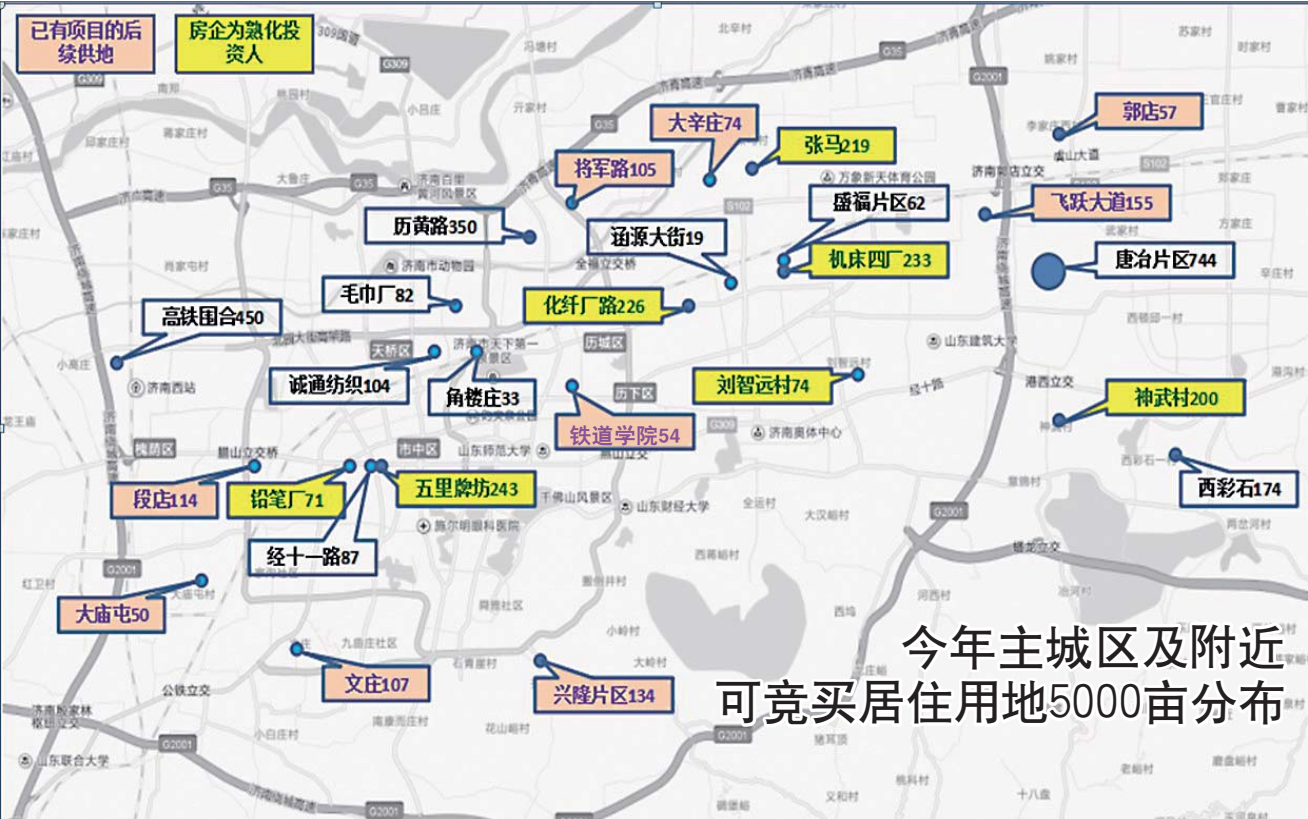
济南市城乡建设委代表强调,新的资质管理政策或将要求土地招拍挂要与房地产开发资质相结合,不同的开发资质可拿地面积不同。“本土企业应不断吸收专业技术人员,做大做强,从而加快资质的办理,扩大开发规模。”该代表说。

针对目前房地产市场出现的捆绑销售、不网签、一次性付款等违规现象,市建委各部门正在寻找解决办法,同时也希望各方多交流、共讨论,未来可能会出台相关政策。

龙湖房地产企业代表表示,目前企业拿地意愿十分强烈,建议政府是否可以制定中长期供地计划,以满足企业长期发展的需要。

为此,专家表示,土地闲置浪费现象严重,从而导致“批而未供”“征而未供”现象时有发生,以致不能及时满足房地产企业的需求,同时政府和房地产企业应齐心协力促发展。

“希望土地供应计划能够真正落地,同时政府应把握好供地的时间节奏、区域分布等,满足市场需求。”最后程道平总结道。



注:黄色图标为房企为熟化投资人的土地;红色图标为已有项目的后续供地;每个地块后附的数据为亩数。

### 今年主城区及附近 可竞买居住用地5000亩分布

本报记者 魏新丽 喻雯  
实习生 赵夏晔

### 竞价到顶要竞建安置房 维持市场健康发展

6月12日,章丘土拍竞争较为激烈,多个地块溢价率超过150%,按照限购政策需要现房销售,章丘楼面价也超过6000元/㎡,这给市场带来一定的影响。6月13日下午,记者从济南市市房协产业地产和土地发展专委会组织召开2017年济南市土地供应计划研讨会上获悉,济南市国土资源局代表人士表示,市局已经让章丘区国土局对拍地情况进行说明。

420限购政策中有提到,要设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限价时,按竞基础设施或公益设施建设进行出让。但是在长清和章丘的土拍中,并没有出现最高限价。不过,济南市国土资源局代表表示,未来可能会实施最高限价政策。

“未来的招拍挂将附加条件,超过最高限价的,就让房企来竞争安置房,安置房建得多的,就可以拿到这块土地。”该代表表示。这个政策实施后,如果开发商以最高限价拿到地后,将把这块土地的一部分用来建安置房,剩下的才能作为商品房出售。

“建造保障房对成本的控制也是对开发商的考验,成本谁控制得好,谁就有优势,这会让一些开发商加强成本控制,进而影响到了商品住宅的成本。”济南一家一线房企前期拿地的负责人说,“最高限价政策对整个土地市场是利好的,防止土地市场过热,防止地王出现,避免政府对土地市场进一步的调控。”

山东师范大学商学院房地产系、城市与房地产研究中心主任程道平认为,超出限价的,通过建设公租房等设施,可以给市场提供稳定的房源,同时平衡市场需求,维持市场的平稳健康发展。

立聪堂

丹麦 瑞士 新型助听器

免费试戴30天

感恩父亲节，温馨送健康！

立聪堂专业验配师为您推荐以下新型助听器，免费试戴30天。

● 丹麦抗噪音助听器 特惠价 2680 元

● 瑞士隐形降噪助听器 特惠价 2980 元

● 瑞士高清音质隐形助听器 特惠价 5880 元

● 丹麦智能无线技术隐形助听器 特惠价 9800 元

● 瑞士全自动高清晰隐形助听器 特惠价 11080 元

需签订免费试戴协议并交纳押金

特邀瑞声达资深听力专家  
陈伟军 先生现场服务  
(6月17日-6月18日)

外形小  
性能好的隐形助听器

咨询预约:

泉城广场店: 0531-86955960

儿童医院店: 0531-87903166

全国连锁总部免费咨询电话: 400 886 9816

● 全国连锁济南泉城广场助听器旗舰店  
地址: 历下区泺源大街118号(与趵突泉南路路口东30米)

● 全国连锁济南市儿童医院助听器店  
地址: 济南市儿童医院西500米凯旋中心19楼  
(经十路营市西街公交站东50米)

沪医械广审(文)第2016101406号