

# 长岭山地块司法拍 楼面价超1.5万/m<sup>2</sup>

## 济南限购下,房价不会超周边楼盘价

13日,济南铁路法院拍卖网的一场土地司法拍卖点燃济南地产圈,成为多方关注的焦点。长岭山南路北侧、凤山路东侧一块60多亩的住宅用地,吸引了16家实力房企的争夺。经过了176轮激烈的网络拍卖,该地被旭辉地产以17.1亿元的高价摘得。

比起6年前清大华创2.83亿元的成交价,此次的成交价增加5倍。这场司法拍卖为何如此激烈?这块地为何这么贵?如此高价,政府是否会做出调控?未来房价走势如何?对即将到来的唐冶土拍是否带来连锁反应……记者通过还原土拍现场,采访政府、拍卖公司、业内专家等为您做出权威解读。



从拍卖网站介绍图片可看出,该地块内地势平坦,已经开挖建筑基坑,并具备通路、通电、通上水等基本建设条件,适宜建设住宅项目。据济南铁路法院拍卖网

本报记者 喻雯 魏新丽  
本报见习记者 赵夏晔  
实习生 都亚男

## 176轮竞拍 17亿成交

13日,长岭山地块的司法拍卖吸引了16家房企的竞拍,既有万科、世茂、碧桂园等一线房企,也有绿地、中海、祥泰等本土房企,还有旭辉、金地等地产新秀。虽然是网络拍卖,但是各家房企你争我夺、步步紧逼的架势充满了火药味。据统计,这场网拍的围观次数达到了1840318次。

从地块条件来看,该宗地

处于待开发状态。宗地内地势平坦,但已经开挖建筑基坑,并具备通路、通电、通水等基本建设条件,适宜建设住宅项目。地块使用权面积40000平方米,折合60亩,地上容积率不大于2.8,地下容积率不大于1.3,建筑密度不大于18%,绿地率不小于35%,停车率不小于80%,规划住宅建筑为高层。

土地使用权年限设定按照国有土地使用证的登记,该宗地使用权类型为出让,终止日期2082年1月24日。即自本估价期日起,土地剩余使用年限为65.2年。

13日上午10点拍卖正式开始,47760万元的起拍价是去年司法部门根据市场行情重新评

估的价格。根据拍卖规则,每次加价的幅度是500万元。竞拍刚开始,各家企业就开始了火拼。不到一分钟,房企加价就超过一亿元,竞拍到4分28秒时,报价超过10亿元,短短10分钟过去,报价就到了14.826亿元……

在这种竞争下,原本定于11点就结束的拍卖出现4次延时拍卖。根据拍卖延时说明,拍卖截止前5分钟内若有人继续出价,拍卖将自动延时5分钟结束。经过176轮的激烈竞拍,地块被J89616号拍卖者以17.126亿元的价格斩获。据了解,J89616号拍卖者为外来房企旭辉。对比起拍价,该地块成交的溢价率到了258%,楼面价15291元/平方米。

对于今后这块土地上的产

品,世联总经理吴庆讲到,“应该是针对改善型住房人群而建立的偏高端产品。对于刚需人群来讲,应该还是不能承受之重。因为按容积率2.8打造的高层楼盘,应该在产品质量、装修上有一些高品质的改善。”

长岭山西边的刘志远地  
块至今没有土拍,此次拍卖对周边土地价格会产生什么影响尚不得而知。至于周边楼盘的现有房价会不会随着这个地块拍卖略有涨幅,“还要看开发商的打算,不好完

全判断。”吴庆解释道。  
从今年上半年市场来看,虽然供应较少,但是在调控政策影响之下,楼盘涨价并不多。“一些新项目的尾盘或许会有涨价的情况,但是新入市的楼盘价格都不敢定太高,因为新盘更注重回款,今年开发商销售的压力也很大。”业内人士陈先生说。

8月,唐冶和汉峪还有一大批住宅用地开始竞拍。其中,离长岭山这块土地不远的历下区原龙机电地块A也将进行拍卖。这个地块面积为

49573平方米,起始价为85514万元,将在8月初开拍。这个地块应该也是建设高层产品,起拍楼面价为5748元/平方米。

虽然此次长岭山地块土拍价格有点高,但是吴庆认为,主要是因为这次拍卖不受

现房销售政策影响,以及不设最高限价。8月的几次正常土拍均在溢价率限制之下,加之

超过最高限价要竞安置房,提

高了竞拍的门槛,给开发商带来不小的压力。

本报记者 喻雯 魏新丽  
本报见习记者 赵夏晔

## 该地块为二次拍卖 原得主涉案土地被收

根据司法拍卖的有关规定,地块的竞得者要在7月24日前将拍卖成交款全额打入法院指定账户,逾期未足额缴纳者将承担相应的法律责任。短短十几天内,需要一次性缴纳17亿余元的土地款,对房企的资金实力是很大的考验。

根据有关规定,房企缴纳土地款后,在司法部门裁定后再进行过户。有关人士透露,土地司法拍卖公告挂出后,就吸引了众多房企的关注。不少企业打电话咨询,重点关注的是地块目前的状况、地块的容积率、规划条件等。也有企业比较关心,司法拍卖后摘地是否会影响未来的开发和销售。

记者了解到,此次竞拍的长岭山地块已不是第一次成交。它曾于2011年5月被济南清大华创科技孵化有限公司以28300万元的价格摘得,当时楼面价为2527元/平方米。该宗土地的出让结果公告显示,土地使用权人为济南清大华创置业有限公司。

开发商清大华创置业成立于2011年,其拿下长岭山地块后,本定于2013年1月31日开工,2015年1月31日竣工。据业内人士爆料,当时,为开发这个项目,清大华创走上信托借款之路。现如今,在网络上仍然能够查询到有关长岭花园的信托计划。之后,清大华创被卷入到非法集资、P2P案件中,资金链断裂,长岭山地块被法院收回。

有了解情况的专家表示,当项目建设停滞乃至烂尾之后,该项目曾多次面临司法拍卖,但屡屡受阻,原因不详。2012年,清大华创还曾以团购的名义进行“无证先售”,坑了不少人。

## 高价拿地要担风险 12层才能拿预售证

与起拍价相比,该地块的溢价率达258%。不过,由于该地块并不是通过国土局系统,而是进行司法拍卖,该溢价率并不受限购政策的影响,不需要执行溢价率超150%就要现房销售的政策。“这次拍卖是符合市场经济的偶然事件,是对资产处置的一种形式。”世联总经理吴庆说。

不过根据此前的限购政策,商品房高层住宅要12层以上才能拿到预售证,这块土地未来是要受到这一限制的。

根据计算,该地块楼面价已经拍到了1.5万元/平方米。目前,地块周边有一些楼盘在售,如银盛泰·金域蓝山,均价在17000元/平方米,万科金域华府均价在21500元/平方米,是精装修楼盘。

因此,此次土拍结束后,不少人认为1.5万元/平方米的楼面价即将超过房价,面粉将赶超面包的价格。不过业内人士分析称:“即使面粉贵过面包,但是当市场没有达到这个预期,开发商却把土地拍上去了,它们也无法卖出高价格,而且要自己承受其中的风险和压力。”

同时,不少市民还担心这会拉高周边预期,入市时也会售价过高。对此,业内人士称,在限购期间,该楼盘入市后的价格也会实行政府指导价,不会超过周边价格。

目前,济南房地产市场不少楼盘要采用政府指导价,价格过高的不予发放预售证。记者从有关部门获悉,如果该地块上的住宅产品入市时,限购政策依然持续,那么它也要受到限购政策的限制。“不能超过周边的楼面价格,如果周边价格是两万,那么不管它拍得的地价有多高,都不能超过这个价格。”业内人士称。

记者从相关部门了解到,去年6月之后,济南拍出了不少高价地块,有的地块产品近期将入市,但是审批价格都没有超过周边价格的。

拍卖号	价格	时间
L89616	17亿1260万元	2017-07-13 11:07:52
J89620	17亿760万元	2017-07-13 11:04:27
E89622	17亿260万元	2017-07-13 11:03:03
J89620	16亿9760万元	2017-07-13 11:01:48
L89616	16亿9260万元	2017-07-13 10:57:18
J89620	16亿8760万元	2017-07-13 10:33:17
X89592	16亿8260万元	2017-07-13 10:30:44
K89621	16亿7760万元	2017-07-13 10:30:17

经过最后几轮竞价,旭辉地产以17.1亿元的高价摘得该地块。网络截图

## 相关新闻

## 该地块或将建高端住宅 土拍高溢价难以带动周边房价

## 于家乐等人涉嫌非法吸收公众存款案 投资情况确认登记公告

冠县公安局已对于家乐等人涉嫌非法吸收公众存款案立案侦查,现该案已移送至冠县人民检察院审查起诉。为准确掌握参加投资人信息及投资情况,推进案件的办理,及时有力打击犯罪,维护人民群众的合法权益,按照相关法律的规定,特发布登记公告如下:

一、登记范围:通过于家乐等人向山东赛雅服饰有限公司投资的人员。

二、登记时间:本公告发布之日起至2017年8月15日止。

三、登记手续:参加投资人员到指定地点进行登记,须携带如下证件及材料:

1.本人(参加投资人员)有效身份证件。

2.合同原件和复印件。

3.交款收据原件和复印件。

4.收取本金及利息的银行账户及交易明细。

5.其他相关的证据原件和复印件。

(以上复印件一律用A4纸复印)

注:因身体或其他特殊原因本人不能到指定地点进行投资情况登记的,在

征得工作人员同意后,可由代理人进行代理登记。

除携带以上五项手续之外,代理人须携带本人身份证原件及由投资人签字捺印的委托书原件前来办理登记。

四、登记地点:

1、自公告发布之日起至2017年7月31日到济南二环东路山航大厦2801、2802房间进行登记。

联系人及电话:

聊城市公安局经侦支队 史警官 15906359909

冠县打击和处置非法集资工作领导小组 于家乐 15106359961

2、2017年8月1日至2017年8月15日到冠县公安局经侦大队进行登记。

联系人:李警官 联系方式:13706355117

凡逾期不到指定地点登记的投资人,视为自动放弃自己的权利。(请参加投资人相互转告)

冠县打击和处置非法集资工作领导小组

2017年7月14日