

溢价率走低 土地市场回归理性

# 年底前仍有450万方土地可供

近日以来,很多楼市降温的消息不断释放,济南市很多楼盘开出了意料之外的价格。一些热点区域,释放的价格也不再烫手。然而,这并不是市场的偶然,在楼市背后,土地市场也逐渐回归理性,开发商不再疯狂抢地。由于资金紧张,加之地价较高,开发商进入拿地观望期。而此前两年摘得的高价地,也面临产品定价高、去化难的问题。预计下半年,济南供地节奏会加快,开发企业也会寻求联合拿地等方式,化解资金难题。

本报记者 葛未斌

全年计划供地1577万平米  
东部为土地市场供应主力

据济南市国土资源局网站此前公布的消息,2018济南市市本级全年计划供地总量为1577.31万 $m^2$ ,其中经营性用地1114.15万 $m^2$ ,而据统计,截止2018年9月2日最新一次供地,济南市经营性用地供应总量为657.5万 $m^2$ ,也就是说,要完成供地计划,下半年仍将有456.65万 $m^2$ 土地入市。

从来自山东财经大学山东省房地产业研究中心2018年上半年的统计数据来看,济南土地市场区域分布不均衡。

其中,历城区供应量最大,共出让土地19宗,供应面积为154.2万 $m^2$ ,占比分别为22.1%和34.1%,成交土地14幅,成交面积131.9万 $m^2$ ,占全市总成交量的13.5%和23.9%;章丘区成交量最大,共出让土地28宗,供应面积为92.3万 $m^2$ ,占全市的比例分别为32.6%和

20.4%;成交土地41宗,成交面积为155.1万 $m^2$ ,占比分别为39.4%和28.1%;其他区域本年度土地供求量相对较小。

上半年数据显示,土地供应区域不均衡,西部区域土地供应明显不足。2018年上半年,槐荫区供应土地2幅,供应面积12.5万 $m^2$ ,分别占全市土地供应量的2.3%和2.8%;天桥区供应土地1幅,供地面积2.1万 $m^2$ ,分别占全市供应量的1.2%和0.5%。东部仍然是供地的主力区域。

溢价率走低  
土拍回归理性

数据显示,2018年上半年济南土地市场整体溢价率为0.3%,与2017年

25.0%的土地平均溢价率相比,有了大幅度下滑,局部区域土地市场过热的情况得到了一定的缓解。但优质地块的竞争依然较为激烈,有5幅土地溢价率达到了30%以上,占全市土地成交总量的5.0%。

8月13日,济南市章丘区19宗土地迎来挂牌竞拍,8宗土地流拍,10宗土地底价成交,另一宗成交时溢价率也很低。其中一宗位于主城区的住宅用地也流拍。与2017年相比,章丘今年几次土拍楼面价都没有超过当时最高峰的每平米7325.69元,竞价最高轮数也仅为16轮。章丘曾一度是外来房企入济的跳板,如今随着商品房交易市场的降温,土拍也在逐步遇冷。

不仅章丘土地市场降温明显,济南主城区的土地市场也不瘟不火。7月13

日下午首场土拍,郭店、雪山等热门区域的地块溢价率都不高。雪山片区韩仓河东A-1地块楼面地价为每平米9713元,溢价率仅为3.6%;郭店两宗地块楼面地价为每平米6277元,溢价率12.3%。

这几宗土地竞拍轮数都在个位数,几乎没有竞争。而在两年前的2016年9月21日,郭店一宗住宅用地经过了311轮竞价之后,楼面价达每平米6379元,溢价率超过719%。

济南一房企投资部门的负责人王先生对记者说:“低溢价率拿地会是今年济南土拍市场的常态,毕竟起始价已经很高了,开发商现在比较冷静,很多地在拿地后加上建安、财务各种成本,进入市场的价格有可能都会高于目前周边商品房售价,销售压力较大”。



房企拿地后迅速进入开发周期 摄影记者 谷晚宁



济南向北 千亩国际高尔夫温泉小镇

## 向前一步 生活更美好

济南发展新引擎·新旧动能转换先行区

千亩高尔夫旁·首付25万起·7400元/m<sup>2</sup>起

花园电梯洋房·不限购

RISESUN  
INTERNATIONAL  
GOLF SPA TOWN

0531 8550 7778

地址:中国·山东·国科高尔夫

投资商:荣盛房地产发展股份有限公司 开发商:德州荣耀房地产开发有限公司

RiseSun 荣盛  
股票代码:002146.SZ  
生活方式运营商