

竞价242轮，长岭山土拍传递啥信号

提振信心，进一步助推济南房地产市场“止跌回稳”

刘万新 高茹 济南报道

长岭山地块 素质高、起拍价低

12月16日拍出该长岭山组团地块中的住宅地块总面积为63921平方米，地上容积率为2.3，规划建筑面积约为147018.3平方米。起始楼面价约6919元/平方米，总起拍价为10.17亿元。土地竞得人需配建包括社区服务站、托儿所、老年日间照料中心、菜市场及社区养老机构在内的多种公共服务设施，并承担8000万元的教育配套设施费用。

编号32437123的第一位竞买人从12月16日上午9:14开始出价，编号74707927的竞买人6分钟后出价，3分钟后编号46337262的第三位竞买人出价，每次出价的加价额度是200万元。

9:38，开拍仅24分钟后，竞拍就进入了“激战”：09:38:30，46337262出价107206万元；仅4秒后，09:38:34，74707927出价107406万元；4分多钟后，在确认出价倒计时前，32437123出价，仅仅5秒后，74707927出价。

临近中午，11:15左右，两家企业的出价间隔仅有2秒，三家企业你追我赶，势在必得。

第147轮是46337262最后一次出价，134806万元。但32437123和74707927一直拍到了15:21。

15:21:13，74707927以153806万元拍下这块地，此时距离此次土拍企业第一次出价已过去了6个多小时。

记者从业内人士处了解到，三家竞拍的企业包括海信、中海和华润。记者梳理济南土地市场发现，今年以来多数地块基本是底价成交。此次土拍出现了长时间的竞拍和不低的溢价，也备受业内人士关注。

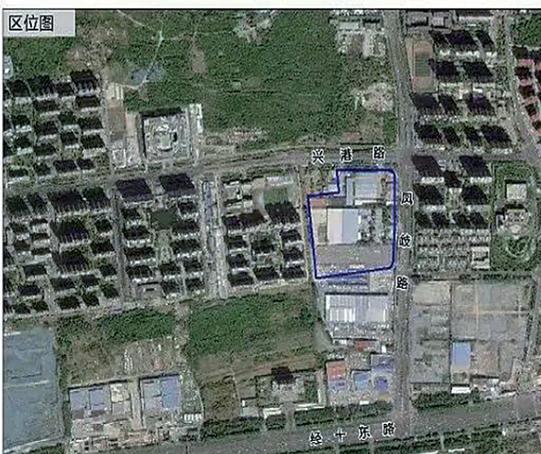
为何这次长岭山土拍反应如此激烈，房企拿地积极性如此高？

有地块本身条件较好、门槛较低、市场预期较好的原因。房选陈亮分析，长岭山地块位于经十路沿线，紧邻汉峪金谷、高新区中心区，临近济南4号线地铁站，有着明显的位置优势。该地块容积率仅2.3，属于

12月16日，济南长岭山片区兴港路以南、凤歧路以西的一宗住宅用地和社区服务设施用地捆绑出售，经过242轮竞拍被海信地产摘得，成交价15.38亿元，成交楼面价约10077元/平方米。平静的济南土地市场掀起一阵波澜，年底的土地市场又热起来了。

海信为何鏖战242轮，“战胜”中海、华润等央企也要把土地“收入囊中”？这次土地之争释放了怎样的信号？对房地产市场将产生怎样的影响？

济南市长岭山片区09街区局部用地深化落实公布



竞价记录		12秒钟之后最新出价记录	
序号	竞买人	出价	出价时间
242	74707927	土地出让金：153,806万元	2024-12-16 15:21:13
241	32437123	土地出让金：153,606万元	2024-12-16 15:21:10
240	74707927	土地出让金：153,406万元	2024-12-16 15:17:07
239	32437123	土地出让金：153,206万元	2024-12-16 15:17:04
238	74707927	土地出让金：153,006万元	2024-12-16 15:13:01
237	32437123	土地出让金：152,806万元	2024-12-16 15:12:59
236	74707927	土地出让金：152,606万元	2024-12-16 15:08:57
235	32437123	土地出让金：152,406万元	2024-12-16 15:08:55
234	74707927	土地出让金：152,206万元	2024-12-16 15:04:55
233	32437123	土地出让金：152,006万元	2024-12-16 15:04:51

低密地块，整体品质较高，周围产业、人口、商业密集。此外，叠加签约山姆超市以及省级经济开发区的背景，进一步提升了长岭山片区的发展前景。

相较于长岭山片区地块2018年的土拍条件，本次土地挂牌门槛较低，允许联合竞买，吸引了多家房企参与竞标，为打造高端改善项目提供了更多可能性。

根据地块条件，该地块未来或将开发成一个中大型改善型社区，满足片区内高端改善型住房需求。

目前，地块周边有万科金域华府、旭辉金域蓝山等多个

成熟小区，业主也有比较多的置换需求。同时，该片区还可承接来自周边唐冶和雪山片区的置换需求。

参与土地拍卖的开发商 “都等米下锅”

市场预期高和拿地成本合理的地块，开发商有积极性，愿意一搏，这背后是开发企业的信心在恢复。

除了地块本身优势外，奋力一搏，也有开发企业自身的原因。

合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业研究院院长许传明

说，这次参与土地拍卖的海信、华润、中海，在济南的土地储备都快见底了，都等米下锅，出现高热度的竞拍也是自然而然的事情。

记者了解到，目前中海在济南有雪山境、天空之境、华山、寰宇时代、学仕里、云麓公馆几个项目，明年上半年雪山片区雪山境将清盘，明年和谐片区天空之境也计划清盘。未来两年，华山天赋岭、阅麓山及商业项目也面临售罄，其余楼盘销售速度慢，急需拓展新项目。

一位熟悉市场的业内人士表示，目前华润在济南的项目只有唐冶华润润府、雪山凤鸣润府。“华润润府本月交付，凤鸣润府明年5月交房，目前两楼盘售罄，只剩车位和储藏室。和中海一样，同样面临着补充土地，以及人员团队问题。”

接近海信的业内人士则表示，海信地产济南在售楼盘主要为西部王府庄海信观悦、海信时代城，小清河两岸的海信观澜，而花园路海信君和为尾盘，在济南土地储备较低。“海信地产今年下半年一直研究土地供应计划，在拿地前也对该地块进行了多轮论证，预计未来将会规划高

端住宅项目。”

拿地不足不仅是3家开发企业面临的现状，在房地产市场政策端明确“止跌回稳”，济南房地产市场部分优质地段项目迎来了销售回温后，更多的开发企业意识到，明年企业可能面临短缺。“好地段的改善性住宅相比二手房，对追求改善的住户来说有一定优势，市场是供求关系，所以选对位置很重要，踩对点也很重要。”业内人士表示。

一次土拍 达不到风向标效应

这里的面粉涨了，所有的面包会迎来普涨吗？济南长岭山土拍突然火了，地产相关人士又开始躁动了起来，不少从业人员尤其是中介人员趁势营销，称房地产市场将迎来新一轮涨价。

从12月16日国家统计局公布的10月70个大中城市商品住宅销售价格来看，济南新房、二手房价格同比跌幅继续收窄。此次土拍也将增加东部改善项目的供应量，进一步满足购房者的改善需求，进一步助推济南房地产市场的“止跌回稳”。

对整个楼市的影响来看，许传明认为，从政策面上来看，现在济南房地产市场基本完成筑底。政策影响下，济南的市场在蓄力反弹。

“但是新房市场的土拍，还不能说是整个楼市回升的‘风向标’。”他认为，济南现在的土拍以及新房开发，在济南楼市的影响力权重相比以前是不断下降的。前些年，济南的新房市场是房地产市场的价格标杆和风向标，二手房向新房对标看齐。现在济南已经进入以二手房成交规模为主体的新阶段，楼市的价格标杆和动向，二手房会比新房更准确。“所以土拍后续将是楼市的反映指标，而不会是楼市的驱动指标。”

陈亮也表示，这次济南长岭山土拍虽然火了，但还谈不上是“信号”。“主要是济南东部300万—400万元/套这个总价区间可选楼盘太少，而这个地块相对比较理想。加上济南的改善需求量大，项目自然会备受关注。”

编辑：蓝峰 组版：侯波

微山湖咸鸭蛋

起沙冒油 蛋白细腻 咸香适中
产地溯源放心选购

★特产好价★
¥41.9
20枚

扫码购买

精品资讯

订版电话 0531-85196204

房屋出租 现有中闻集团济南印务有限公司，经七路纬七路前街7号院对外出租。有意者面议。 联系人：谢 电话：87087650	家政服务 ◆家政 13793180410	收购字画 ◆求购 15864536825
---	-----------------------------------	-----------------------------------

悠然亭颐养中心 (医养结合 双院一体)

市中、兴隆、钢城、青岛、滨州、东营、白沙7店联动

五星养老 国家试点 医保定点 医疗护理 康复理疗 7天试住

地址：市中区·二环西高架桥下·腊山路16-3号 电话：88819955

金龄健康·山东济南养老服务中心

● 国企品质，公办机构。
 ● 全国养老服务先进单位、全国敬老文明号、济南市五星级养老机构。
 ● 康养专区推出部分特价房，床位费低至1500元/月，部分床位8.5折优惠，满一年赠送一个月床位费。

电话：0531-82805587/5588
 地址：济南市市中区望岳路3668号