

盘点:2014年宅地成交溢价率走低

城区主力刚需岁末去化显著

本报聊城1月7日讯(记者

张超) 2014年度成交的27幅住宅用地,面积130.4243公顷,总成交价格16.9869亿元,同比下降46.03%。本年度成交的27幅地块中,20幅为量身定做,成交平稳,均以摘牌形式出让,近五成地块为底价成交。

从成交的27幅住宅地块上来看,2013-95#(兴华路以南、徒骇河滨河大道以西、规划路以东)地块、2014-67#(淮河路南、黄山路东)地块、2014-68#(淮河路南、中华路西)地块三幅住宅地块溢价率在10%以上。从三幅地块位置上来看,2013-95#地块为昌润莲城南区用地,2014-67#,68#地块为裕昌九州国际用地,三幅地块区位优势极为明显,昌润莲城南区占据东昌府区与开发区交界地带;裕昌九州国际占据高新区核心位置,周边配套设施极为完善,又紧邻两大城市主干道长江路、中华路。因此,三幅住宅地块溢价率偏高。其余地块溢价率均在5%以下。其中5幅住宅地块溢价率在1%以下,12幅住宅地

块为底价成交。

受住宅市场行情低迷的影响,开发商拿地积极性都不是很高,所摘得的地块也多为前期已有开发意向的项目。城区优质地块2014-57#(陈口路南、规划二干路西)在年中7月份出让中,无人摘牌,后期12月底又重新走出让程序。

除住宅用地外,2014年度商务金融用地出让9.25公顷,同比下降71%;批发零售用地出让2.2422公顷,同比下降97%。

据统计,2014年聊城市区共计出让住宅用地33幅,共计168.7863公顷,除去截至2014年年底仍未成交的6幅宅地之外,2014年聊城市区共成交住宅用地27幅,成交面积为130.4243公顷,规模上同比下降23.94%。

2013年古城四片区集中成交以及市区和开发区优越位置地王频出、宅地成交溢价率高,而2014年则相对比较平稳,量身定做地块占比比较高,成交地块溢价率普遍较低,所以总体来看,2014年聊城市区宅地成交价格整体同比下降约三成。

记者观察

全年楼市趋于平淡,主力刚需去化良好

2014年,聊城房地产行业跌宕起伏,受全国房地产业的大环境影响,聊城开发商们出手越加谨慎,开盘数量并不大。“930”新政的颁布和国庆黄金周的到来,使得今年沉寂许久聊城楼市开始回暖,9月份和10月份的入市体量,开盘次数到达全年的一个小高峰。

借势九十月份的回暖契机,开发商们在年底大开促销势头,地产市场的变化在开盘放量这个指数上有着非常鲜明的体现。

2014年开年,聊城楼市略微平淡,在经历了近四个月的“蓄势”之后,借力五一小长假,开盘次数显著增加。经历过近一个月的小幅升温潮过后,接下来,近一个季度的时间,房地产市场再次趋于平淡。紧接着,金

九银十的到来,及11、12月受政策和年末营销的双重影响,聊城楼市放量开始增加。截至2014年底,2014年市区全年开盘数量中,东昌府区份额占比最大。

就全年楼市去化而言,针对岁末双节推出的零首付、特价房、抽奖、额外赠送等成为一大看点,也着实刺激了以主力刚需为去化主力的房产市场。

作为城区两大主力刚需楼盘荣盛水岸花语及裕昌大学城在岁末促销战中最大的赢家。尽管2014年楼市整体态势并不乐观,但随着岁末集中入市潮和限购令接触的影响,仍有部分项目呈现出去化上扬的态势,有项目开始酝酿涨价,从涨价的刚需楼盘来看,多为年底销售的比较好的楼盘项目,2014年这些楼盘项目有的为了冲

击销售量,多重优惠叠加;从涨价的中高端楼盘来看,部分中高端楼盘所面向的客户群改善型购房者观望更为浓厚,小幅度的优惠力度难以刺激这部分客户入市;另一方面,随着工期的推进或成准现房或为现房销售,优势更为明显,涨价的中高端楼盘大多数占据不可复制的自然或者人文资源。

虽然聊城仍存在库存压力,但是随着开发节奏、入市时间的调整,入市的量也在逐步控制。虽然2013年聊城楼市整体需求是透支的,但是2014年整体需求是抑制的,新的购房需求也在积累。客观而言,不少开发商对于2015年的房地产市场持乐观态度。

本报记者 张超

链接阅读

去库存或仍将是今年房地产市场主基调

5日,中国指数研究院(以下简称中指院)发布的报告显示,楼市交易低迷导致2014年全国300个城市土地出让金总额同比下降27%,缩水约6321亿元,总额为23412亿元。中指院数据显示,2014年全国300个城市共成交土地27907宗,同比减少28%;成交面积104032万平方米,同比减少31%。总体来看,2014年土地市场先热后冷,年初取得良好开局延续翘尾行情,后受楼市渐冷传

导,地方政府推地节奏放缓,房企拿地日趋谨慎。四季度,随着政策利好以及楼市逐步升温,房企抓住窗口期加大优质地块储备力度,但全年土地出让金仍同比减少近三成。

对此中国指数研究院分析认为,上月百城住宅价格跌幅有所扩大,但下跌城市个数明显减少。考虑到年底房企为冲刺业绩和加速资金回笼,加大优惠力度等因素,百城住宅价格还是应该

处于调整期。另外从政策层面看,中央政策以“稳”为主,随着《不动产登记暂行条例》正式出台,意在完善房地产长效机制建设,短期对市场影响有限。从需求方面来看,在调控回归市场化、货币政策支持的背景下,购房需求有序释放;从供应情况来看,年末推盘高峰促使部分城市库存仍处于较高水平;从企业策略看,迫于全年销售目标和资金回款压力,去年12月房企继续采

取低价加推、以价换量策略,百城房价继续下行。

业内人士指出,一方面行业分化加剧,不同城市、不同区域、不同开发商的冷热分化更为显著;另一方面则是行业风险提高,由于行业的门槛越来越高,主动退出和寻求并购的中小开发商增多,大开发商有机会借此提高行业集中程度。

根据中指院发布的“百亿房企榜单”,2014年销售额超过千

亿元的房地产企业共有七家,其中前两位的房企销售额都首次突破2000亿元。地产行业集中度提高,强者愈强的态势已经显现。

2015年全国市场仍然面临高库存压力,消化库存仍是市场主基调。另外房贷行业分化将加剧,具体到房价涨幅,全国若能上涨5%,则一线能涨10%~15%,二线能涨5%~10%。总体而言,投资房产已无高回报。

齐鲁晚报

关注社会 关注民生

为读者服务 与读者俱进

全年订阅只需180元,尽享山东第一都市报!

主打新闻性——以最快的速度及时报道国内外重大新闻;
注重贴近性——贴近社会、贴近读者,关注弱势群体,反映群众呼声;
重视参与性——倡导、组织、参与各种社会公益活动,构建社会和谐;
突出服务性——发挥品牌优势,为社会大众与广告客户提供优质服务;
追求文化性——讲究文化品位,雅俗共赏而不媚俗。



2010—2011年全国晚报20强第三名

最受广告主、广告商青睐的晚报

全国晚报都市类报纸排名第一

全球排名22位 中国品牌500强

齐鲁晚报——日均发行量160万