

土地就像放映许可：土地基础决定上层建筑

土地跟放映许可至少有两个相同点：第一，你看房时通常不会注意楼盘下面是黄土还是红土，同样你看电影时通常不会注意它是公映许可字第1号还是第2号；第二，你能买到房是因为开发商拿下了土地，同样你能看到电影是因为放映商拿到了许可。

放映许可

地王“重现江湖”，你造吗？

12月29日，距离2014年结束只有两天，王丹又去龙奥大厦参加新一轮的土地招拍挂活动，对于他来说龙奥大厦已经成为他的第二工作地点。虽然当天他所在的公司并没有参与土地拍卖，但是作为工作，他经常去现场或者事后了解土地成交信息。



地产开发如火如荼(摄影 张存志)

12月29日最后一轮 一天成交10宗土地

王丹告诉记者，12月29日是全年最后一次土地拍卖，当天一共成交十宗土地，其中7宗土地底价出售，只有3宗进入竞拍环节。这三幅土地位于汉峪旅游路以南，为捆绑出让，竞拍前最高报价为6.96亿元。

“其实今年整体经济形势不好，很多土地都是低价成交，很少出现激烈竞拍或者提价，但是那天却一下子拍了21轮，最后济南正玺投资有限公司以9.9亿元获得了这三块土地。”

他告诉记者，位于高新区崇华路以东、天辰大街以南的2宗地块，土地面积分别为1.99万平方米、4.51万平方米，用途分别为商业用地、居住用地，最终被中垠地产有限公司以总价1.79亿元、3.21亿元竞得，楼面价分别为1637元/平米、2036元/平米。

而山东高芯产业发展公司以总价8790万元竞得高新区综保区港源路南侧、港西路西侧商务用地。济南东拓置业有限公司和神舟航天软件(济南)有限公司联合体以5.56亿元竞得高新区经十路北侧、凤凰路西侧商业用地与汉峪旅游路以南地块A1。济南东创置业有限公司则以总价5.19亿元竞得旅游路以南B10地块居住用地与旅游路以北、凤凰路以西商业用地共2宗地块。

年底掀起高潮 两月土地成交30余宗

王丹告诉记者，今年市场非常的不景气，反映到土地市场也是如此。真正的市场回暖在下半年，尤其是最

后的两个月，成交非常火爆，达30余宗。

以12月为例，单月成交14宗土地。除了12月29日成交的十宗以外，12月19日还成交了3宗土地。其中，唐冶西路以东、横五路以北的一幅土地，被永嘉万新精越置业有限公司以6.2422亿拿走；闵子骞路一幅土地被山东纬坚房地产开发有限公司以0.726亿取得；而北园大街以北、二环东路以西的商业地块则被山东康融置业有限公司以3.6984亿获取。

王丹告诉记者，山东康融置业有限公司的投资方为荣盛地产，该公司于今年正式进军济南，3月27日以3.1245亿的价格正式取得位于北园大街以北、二环东路以内的住宅地块，今年下半年已经开盘销售并且取得了不俗成绩，年度销售过千套，本次取得的商业地块为其进入济南后的第二幅土地。

记者了解到，12月12日成交的另外一幅地块编号为2014-G074的地块，成交面积为5.01万平方米，成交金额达4亿元。王丹告诉记者，该地块的竞买人为恒大地产。规划显示，该地为居住用地，具体位置位于原鲁能日和地块，出让面积为5.01万平米，容积率在4.3-4.8之间。原鲁能日和地块位于凤山路，周边有国华印象、中海天悦府等项目，项目均价每平米多在9000元左右。

跑赢市场 年初和年尾是重头

王丹表示，2013年土地市场比较红火，住宅和商业用地共成交181宗，成交面积为11451.28亩，建筑面积达

2179.1万平米，土地成交金额为418.8亿元。

他告诉记者，2014年从历次招拍挂的统计信息来看，去掉一些特殊用途的土地，仅仅住宅和商业用地的成交面积为697.2万平米，按照规划的容积率，地上建筑面积为2122.7万平米，土地成交金额为368.7亿元。

“在2014年整体经济形势比较差的情况下，土地成交无论是面积还是金额，都能保持略降的趋势，确实比较乐观，从某种程度上来说，相对于整体惨淡的市场，济南土地成交已经跑赢了楼市。”王丹说到。

这一方面是由于在2014年年初，尤其是1月份，中海地产和世茂股份等大规模的土地成交。加上9月份以后，市场回暖下，土地成交提速，尤其是进入11月以后，每个月都有十多宗土地成交。

“但是由于2014年年中期间，尤其是五、六、七几个月，由于受市场大势和经济形势的影响，没有土地成交，造就了整体行情不好。”整体来说，随着限购限贷政策的取消，下半年房地产市场回暖，土地市场也在逐渐回暖，尤其是年尾，甚至出现了单价地王。11月14日，位于历下区旅游路以南，龙鼎大道以东的2014-G067住宅地块引起了所有人的关注，该土地吸引了10家企业报名竞拍，包括万科、海尔绿城、保利、龙湖等一线房企。

该地块的起始价为89889万元，最终经过144轮竞价，14601276号竞买人摘下该地块。据悉，拿地企业为济南东进龙鼎置业有限公司，最终成交价为17.8亿，超出起拍价近9亿，每亩单价594万元，楼面地价6711元。

去年年底供应近6000亩 今年年初或迎供应高潮

记者了解到，2014年最后一天，济南国土资源局再次挂出5宗土地，总面积31.54万平方米，合计470余亩，这5幅土地全部是位于旅游路以南的居住用地。而在此之前，济南市批量推出1幅土地，总计达近6000亩。

据悉，从2014年的11月末到12月初的第一周，济南市国土资源局分2批推出22宗国有商、住建设用地，总面积达2048亩。此外，12月8日，位于雪山片区的17宗，共计1880亩土地征集熟化投资人。12月11日，济南市国土资源局再次挂牌出让13块国有建设用地使用权，总面积约合948亩。

12月17日，济南市国土资源局挂牌出让的8块国有建设用地使用权，总面积22万平米，约330亩。根据规划，西部新城日照路南侧将再起两栋商务楼。这8幅土地中，有6块位于槐荫区，另外两块位于历下区经十东路南侧、转山西路西侧。

王丹告诉记者，年底之所以密集推地，一方面是2014年即将结束，为冲刺年初制定的土地出让计划，必须得加快速度；另一方面源于下半年市场回暖，各企业资金境况有所缓解，开发商拿地热情上升，在这种情况下，国土部门顺势而为，加大了年底的土地供应量。

“去年年底突然冒出这么多的土地供应，估计很快就会形成成交，在金融政策没有大规模松动的情况下，未来一到两年内，房地产价格很难有大幅度拉升。”

(楼市记者 刘万新)