



昔日“地王”安在 都已开发销售

四大地王项目单价多在万元以上,个别楼盘已是尾盘

近日,“地王”又成为不少市民关注的热点。2009年至今,省城济南的东部、中部、北部都会因区域的一块“热地”引发各大房企的“抢地大战”,不少拿地企业回忆起当时的情景,还是会感慨:很激烈很疯狂,成交真是天价。在当下的房地产形势下,昔日的地王“命运”如何?昔日的“光环”能否助力他们在激烈的市场环境下脱颖而出?

文/片 本报记者 喻雯 实习生 汪天骄

化纤厂“地王”:

16.4亿拿下,房子在售

2013年5月29日,沉寂多时的土地市场掀起了新一轮的“抢地大战”。历下区花园路以南、化纤厂路以东面积132471.8平方米居住地块经过30轮竞价,济南泰跃房地产开发集团有限公司以16.4亿元的价格拿下这宗土地。经计算,该地块亩均价约合820万元,地上楼面地价约合每平方米4343元,成为2013年度总价最高的单幅地块。

泰跃地产对于济南来说并不陌生。其前身为发祥置业有限公司,在济南先后开发建设了“发祥巷”、“发祥1号公馆”、“发祥福邸”等项目。

一直以来,化纤厂路地块广受关注。在泰跃拿地之前就已经有万科、保利、莱钢等实力房企进行开发。除此之外,新地王周边还集中了力高国际、丰奥华府、尚品燕园等众多已建成的新盘。

该项目泰跃·赫府已于去年11月开盘,一栋为33层的高层住宅,另一栋为低层洋房。21日,记者从售楼处了解到,目前在售的均价为8500元左右,这两栋楼的交房时间在2016年10月。

辛甸片区“地王”:

已开到三期,价格1万多

2009年12月9日,济南市土地储备交易中心出现了抢地大战。不少参与竞拍的人士回忆起来,还是连连感慨:很激烈、很疯狂。

这块热地位于历城区祝舜路南侧,华信路西侧的辛甸片区,总面积为213.26亩。经过多轮举牌,该地块从起价6.6亿一路飙升到18亿,溢价率173%,成为东部新地王。突破重围拿下该地块的房企为山东保利置业。

记者了解到,保利置业在这一片区建设的海德公馆项目前二期几乎售罄,如今三期也已经开盘,预计2017年便可全部交房。

21日下午,记者来到海德公馆项目,项目西侧住宅楼已经交房,有业主入住;东侧一片地还在施工建设当中,其中一栋楼接近封顶,还有一栋刚刚开挖地基。

售楼处工作人员表示,目前项目前二期是现房,所剩房源不多,三期5栋楼当中,有2栋在2016年年底可以交房,最迟在2017年上半年,其余几栋楼在2017年年底交房,均价在10000元左右。



昔日的辛甸片区地块地王,保利海德公馆目前已开发到三期,价格1万多。

山师北院“地王”:

规划名称已经改了

济南东部优质地块成为地王,市民并不感到意外。而在济南北部的地王,在四年前产生时,在省城房地产圈也引起了小小的轰动。

2010年3月,位于天桥区小清河北路北侧的山师北院西南角两块地进入拍卖程序,两块地共折合37.35亩,最终这两块地被北大资源以2.25亿元拍得,平均每亩地约603万元,每平方米楼面地价3568元,成为北部新科地王。

记者了解到,两块地打包底价为1.1548亿元,只有两家公司参加该地块竞拍,但过程颇具戏剧性,出现一次性加价一个亿的场面。拿

地后的楼面地价3568元每平米,房子售价在9000元左右。

如今,拿地房企提起山师北院地王时称,现在已经不提山师北院地块概念了。开发商2013年对该区域规划进行了调整,当年的山师北院地块已经被重新规划到整个北大时代项目内,不再单独列出。

21日,记者看到,当年的山师北院地块靠近清河北路的一片土地被圈了起来,在被围挡围起来的区域内,已经在进行北大时代的住宅和公寓的开发。

原铁职院“地王”:

均价1.4万在售,已是尾盘

如今,走在解放路与山大路交叉口附近,不少市民看到华强写字

楼时,还是会唏嘘不已:2009年的地王,当时的成交价可称得上是“天价”。

2009年10月19日,济南市土地储备交易中心经历了一场激烈“厮杀”,经过89次举牌竞拍,总面积为30013.5平方米(约45亩)的历下区解放路北侧,山大路西侧地块使用权,被深圳华强集团以6.57亿元的天价拍得,约合每亩1460万元,成为济南地区的“地王”。

21日,记者看到,目前5栋主要的商业楼已经建起,里面的商业已经开始运营,主要是电子产品类。目前销售的主要是公寓产品,均价在1.4万元。在2011年左右刚开始销售时,价格一度到了1.7万至1.8万元左右。目前还剩下一些尾盘在销售。

第三方楼市数据机构分析省城2015楼市 成交稳中有升,价格会有下降

本报1月21日讯(记者 喻雯 实习生 汪天骄) 1月21日,第三方楼市数据机构克而瑞济南相关机构发布2014年楼市数据。数据显示,2014年度济南市场呈现“先抑后扬”,成交在年底集中发力,商品住宅的年度总成交量706.7万平方米。受土地供应和库存影响,2015年房价相对2014年应该会有所下降。

克而瑞统计,2014年济南年度成交商品住宅量706.7万平方米,列全国第17位。说起济南的“成绩”,济南克而瑞房价点评网首席分析师王伟说,济南楼市2014年呈现先抑后扬的态势,在二线城市中,比沈阳、青岛的成交量略小。

从住宅存量来看,截至2014年12月,济南住宅存量为477.27万平方米,去化周期约为9个月。这一周期相较于去年7月份已经缩短了一个多月,达到了近期

的最低值。因此,存量可能有走高的风险,但未来依然被看好。

从土地市场来看,目前槐荫、历城的土地存量居高位,均超过了1500万平方米。2015年这两个区域楼盘的竞争将会非常激烈。

对于市民最为关心的房价问题,2014年总体上房价下滑。对于2015年,王伟分析,济南楼市在成交量上不会出现大的波动,应该会呈现“稳中有升”的局面。这一判断的依据主要是刚需,济南每年新增的常住人口大概在18万-20万,而济南人均的住房面积大概在32平方米。按照这一数字以及每年50%的刚需购房比例来计算,本地市场有一个300多万平方的刚需基础存在,加上每年改善性需求的逐渐释放,因此可以预期未来一两年内济南住宅市场都不会出现大的起伏。

HG 美加投资移民及税务购房讲座

亨瑞集团 地点:银座泉城大酒店B301 时间:1月22日14:00

全美顶级地产开发商扛鼎力作EB-5项目 —— 旧金山·金银岛热招 ——

洛杉矶·绿地中心EB-5项目 移民让出国 留学
世界500强大型国企绿地集团 不花钱

绿地美国EB-5投资移民精品项目

子女优先就读北美名校

德州达拉斯希尔顿品牌酒店项目【全球首发】

魁省投资移民1月重启 1200名额先到先得

www.visa800.com 咨询电话: 0531-81612999

办公地点:济南市南门大街2号银座泉城大酒店B0301室 鲁公境准字[2013]0012号

官方微信



好客酒鬼 | 好客湘泉 | 中国始创微郁香型 | 酒鬼酒股份有限公司

隆重招商

合作热线
18653122139 张先生
坚实大品牌

好客酒鬼 待人之道

—18— —16—

源自千年古法 传承天下真朴

好客湘泉 情深意长