

160轮!旅游路27亩地拍出2.4亿

13家房企网上激烈竞拍,未来产品为改善型



拍出2.4亿元的27亩地位于红圈内。

相关新闻

省城一季度楼市以价换量是关键词

本报记者 喻雯
 实习生 张丹 邓迪

一季度济南的房地产市场走势如何?成交及价格有何变化?在松绑正常的叠加利好下,未来济南的房价走势如何?市场会不会出现反弹?济南新房价格连跌11个月,会不会止跌?

数据:

一季度房价三连跌 成交同比增八成

国家统计局数字显示,3月份济南新建住宅环比下跌0.2%,这是自去年5月以来连续第11次环比下跌。综合国家统计局2011年以来的统计数据,此次环比下跌继续刷新连续4年来环比下跌的最长周期。此外,3月新建住宅价格同比下跌5.9%,继续刷新2011年以来房价同比最大跌幅。

济南二手房市场已经连续12个月下跌。3月济南二手住宅价格环比下跌0.2%,同比下跌5.9%。与新房环比跌幅一直呈现下跌相比,二手房环比跌幅略有波动。

从济南楼市整体价格变动形势来看,虽然新房价格已经连续环比下跌了11个月,但是自去年8月环比跌幅达到1.3%触底峰值,之后每个月的跌幅都在收缩,到了2014年12月和2015年1月,以及之后的2月和3月分别出现了两次跌幅持平的情况。

一季度房价连跌,楼市成交如何?济南住宅与房地产信息网数据统计,济南新建商品住宅三个月分别网签成交7194套、3267套、6818套,共销售17279套,比去年同期的9569套增长80%。

同比成交接近翻一番,世联行山东区域董事总经理朱江认为,今年的市场“回暖”,准确地说应该叫“恢复”,政府的政策在中间起了重要作用。

专家:预期良好但不会大面积反弹

楼市“3·30”松绑政策实施后,济南的改善需求得到一定释放,但市场成交并没有出现大的反弹。购房者的观望情绪依然存在,再加上目前的库存,开发商并没有借机盲目涨价,买卖双方态度都比较理性。

舜华路附近一楼盘面向的是改善型需求,户型在120平至140平不等,相对刚需来说,受“救市”政策影响较大,但是现场负责人并没有“强烈”感受到政策的利好,来访量虽有增加,但是真正成交的量没有预期的高。“有带动,但效果没有那么火。”

“对于涨价,有的房源因位置户型不同,出现小幅的上涨很正常。”省城西部一家大型房企的负责人说,他们也采取过一种“既定的营销策略”:把价格提高后再做折扣优惠,或是取消部分力度过大的折扣。“这是开发商跟购房者打心理战,为了刺激观望的人尽快下决心采取的一种博弈策略。”

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,在一系列利好政策刺激下,购房者和房企对于市场的预期都在变好,二季度济南楼市成交将呈现出继续上升的趋势。“但是房地产预期良好并不是说会出现大面积反弹。”李铁岗说,松绑政策对房价持续下滑和消化库存有一定帮助,但济南楼市情况复杂,影响楼市走向的因素也较多,楼市库存量偏大,仅靠政策和市民预期难以让楼市真正反弹。



楼市喻闻

本报4月27日讯(记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪) 楼市松绑政策持续发酵助推了土地市场的回暖。27日,济南旅游路延长线原管修处一宗27亩的居住地块吸引了13家房企竞拍。经过160轮的激烈竞拍,该地块以24361万元的价格卖出,楼面地价为6173元/平米。

27日上午9时30分,2015-G020地块挂牌截止。这块居住地块为市中区原公房管修处地块,位于市中区旅游路延长线

北侧,金鸡岭热源厂东侧。面积为17938.2平方米,大约27亩。

此次为网上交易,到挂牌截止时,共有13家房企报名。该地块的起拍价为10360万元,每次竞拍的加价幅度为50万元。从竞拍记录来看,早在27日挂牌截止之前就陆续有多家企业参与报价。4月24日上午,编号为66167554的房企报出10360万元的底价后,仅隔了一个多小时就有企业加价,当天有8家房企参与竞拍,其中一位竞买人报价两次。随后的两天在经过四轮加价后,竞拍在27日展开。挂牌截止前的半小时竞争进入“白热化”,每隔一分钟就有多家企业争相加价,最多的是一分钟出现6次加价。10:00后竞争节奏逐渐放

缓,竞拍主要在44030611、37010826、19481786三位竞买人之间展开,虽然出价间隔略有变长,但三名主要竞买人之间竞争仍然比较激烈,相互跟紧并不放松。

经过一个多小时的拉锯战后,19481786竞买人坚持到最后,力压群雄,在竞拍160轮后以24361万元的高价将地块收入囊中,该竞买人在整个竞拍过程中共出价42次。

根据该地块的容积率1.6≤地上容积率≤2.2来计算,楼面地价为6173元/平米。业内人士称,加上建安成本、各种税费等,未来每平米售价11000元左右很正常。从起拍价到成交价来看,该地块的溢价率达135%,这种激烈的竞拍也

给近期较为平静的土地市场带来大的波澜。从地块的容积率和建筑密度来看,未来的产品将是改善型。

除此之外,2015-G019号地块也挂牌截止。该地块位于历下区文化西路以北、南营街南侧,佛山街以东,同样为居住地块,面积为6458平方米,大约9.7亩,该地块只有一家房企报名,最终以6298.5万元的底价成交。

对于两地块的拿地房企,济南市国土部门工作人员称,两块地都是网上竞拍,整个竞拍过程都是以企业编号来参与,他们对企业的信息并不知晓。按照有关规定,拿地企业在三个工作日内办理手续时才会知道企业名称。

细数原因

绝版小地块吸引众房企热捧

高端项目集中教育配套完善

本报记者 喻雯
 实习生 张丹 邓迪

27亩的居住地块,吸引了13家企业角逐160轮,这样的激烈竞拍在近期的土地市场比较少见。这块地为何如此受开发商热捧?

对此,克而瑞济南首席分析师王伟认为,地块的位置和特点决定了房企的热捧。从地块的规划条件来看,住宅建筑高度控制在50米以内,临近山体建筑高度控制在36米以内。山体资源丰富,居住环境比较优越,周边几乎无地可供,这种

“绝版”地块是吸引开发商的重要原因。从地块的面积来看,小地块对房企的资金要求不是很高,资金压力不会太大。从容积率来看,比较适合做改善型产品,该类产品的利润率相对较高。

此外,地块周边的高端项目比较集中,如天泰太阳树、阳

光舜城、国华东方美郡等,这些项目目前的均价都在11000元每平米至14000元每平米不等。从配套来看,该地块附近还有在建道路以及济南舜文中学,道路交通、教育教学等基础设施基本完善,这些都将成为未来产品的卖点。

前三月56块地底价成交为主 改善型土地入市一定程度将拉高房价

本报记者 喻雯
 实习生 张丹 邓迪

旅游路金鸡岭地块的激烈竞拍,让不少人想到了上个月经历了294轮竞拍的阳光新路地块。近两个月来,改善型地块的集中入市,对目前房地产市场有何影响?一季度济南土地市场成交如何?土地市场供应将对房地产市场有何影响?

克而瑞分析认为,这类改善型用地的入市成交,将会带动2015年下半年和2016年上半年项目结构的变化,改善型产品的增加,会改变以往刚需占绝大多数的单一情况,让市场往更加多元化的

方向发展。

从目前国家的政策指向性来看,支持改善型需求的释放,从而扩大了需求,在贷款、利率等利好政策的带动下,这一部分成交量相对来说更有保障。只要市场上有足够具有吸引力的优质项目,成交量会不断加大。相对刚需项目,改善型项目将在一定程度上拉高房价。

世联地产统计,2015年一季度,济南市土地市场成交土地56宗,共计面积331.82万平米。其成交状况依次为:2015年1月份,济南土地成交40宗;2月份,济南土地市场成交13宗;3月份,济南土地市场成交4宗。在以

上的土地成交中,居住用地是成交的主力。

对此,世联行山东区域董事总经理朱江认为,土地市场一两块热地的出现,并不能夸大整个市场的热度。每块热地的争夺都是由地块的独特性来决定的,从一季度的总体成交来看,底价成交仍是主流,这也说明济南的土地市场是健康平稳的。

朱江认为,目前的房地产市场库存压力仍然存在,各大房企尤其是刚需产品的楼盘,重要任务仍是借助利好政策,尽快消化库存,房价总体不会有大的波动。未来济南楼市产品分层、价格分层的状态将成为常态。

遗失声明

济南东拓置业有限公司理想嘉园项目4号楼预售证丢失,证号:济建开预许字第(2010)026号。

声明作废!

济南东拓置业有限公司
 2015年4月28日