



土地降温

纵观2020年全年，济南土地出让市场可以用“泾渭分明”来形容。上半年受疫情影响，土地供应量较少，临近年底，土地供应开始“扎堆”。今年济南土地市场降温明显，基本未出现高溢价率地块，大部分地块开启了底价成交模式。唐冶、雪山等片区供地较多，部分优质地块引来多家开发商竞价。

2020济南土地成交区域集中 底价成交模式全年开启



2020年济南土地成交主要集中在雪山、药山片区。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌

下半年土地供应“扎堆” 历城区扛起供应大旗

受疫情影响，2020年上半年土地供应量较少，土地成交数量分层现象也较为明显。根据合富研究院数据显示，1-6月份济南市成交土地共计26宗（不含工业用地及仓储用地），总计成交面积约1037亩。居住（含商住混合）地块19宗，共计约766亩，成交金额约73亿。而从7月到12月，济南市成交土地则增至108宗（不含工业用地及仓储用地），总成交面积约4668亩，居住（含商住混合）地块53宗，共计约3631亩。

从区域成交情况来看，历城区土地成交量遥遥领先，约2773亩。其余各区成交量较为平均，高新区成交量约536亩，槐荫区约393亩，历下区约428亩，市中区约516亩，天桥区约706亩，长清区成交量相对较少约253亩。

其中，雪山片区土地供应扛起历城区的土地供应大旗。总计供应28宗土地约1771亩。仅10月19日土拍中，雪山7宗住宅用地和7宗商业用地，就成交约767亩。通过这次成交，未来将给雪山片区带来63.5万方的住宅供应量，64.5万方的商业供应量。

从拿地企业来看，房企中万科可谓是2020年的拿地大户。全年万科共摘得土地约926亩，天桥药山片区和历城雪山片区均有布局。仅上半年，就分别以161022万元、39903万元的底价摘得天桥区药山西片区6宗打包地块及原毛巾厂项目A地块，成为上半年拿地最豪的企业。而在12月21日的土拍中，万科又以31.86亿元的价格摘得了雪山片区4宗

住宅用地和3宗商业用地，总面积约430亩。浪潮+远洋紧跟其后，拍得唐冶6宗地块，住宅和商业金融用地共计429亩。

小地块创全年最高溢价率 低门槛地块赢得房企青睐

在今年成交的热门地块中，区域位置优、竞价门槛低，面积中小型地块更易引起开发商兴趣。在上半年成交土地中，位于槐荫区经十一路1宗居住地块，约18.67亩，溢价率达58.7%，创造了全年最高溢价。

该地块共有22家房企参与，经过40轮竞价后，3家房企进入“限地价竞配建政府储备性安置房面积”环节。最终该地块以竞配建政府储备性安置房1257平方米、50414.4万元的价格被新城拿下，楼面价约13965元/平方米，成为2020年“最香”地块。

创造了2020年最高楼面价的原山东长城房地产综合开发总公司地块，面积约35.69亩。吸引了包括中海、中南、青岛中梁、中电建、蓝光等多房企参与竞价，最终经过10轮竞拍被山东中电建核电地产以41130万元、竞配建安置房1810平方米的条件拿下，溢价率5.2%，楼面价约14403元/㎡。

此外，位于新宇北路以东，中林路以南、花园东路以北、开源路以西的机床四厂A1地块，面积约111.83亩，成为今年最为激烈的一场土拍。该地块可谓众多开发商眼中的“香饽饽”，吸引了中海、万科、融创、金地、越秀、海信等8家房企参与竞价。最终经过102轮竞拍，被越秀拿下，溢价率约27.7%，楼面价达12528元/平。

合富研究院高级分析师许传明说，总面积小的地块，看似楼面价较高，但由于土地面积小，所以总价并不高。“位于中心城区的地块未来将越来越

少。且小地块，配建少，门槛低，很多中小型房企都可参与，因此造成多轮竞价的现象。”

以底价成交为主 不少地块捆绑产业导入

从整年的竞价环节来看，成交多以底价成交为主。记者盘点了一下，底价成交地块约70余宗。济南土地市场是否真的降温？许传明说，“去年竞价地块，主要分布在主城区及雪山、华山、王舍人等地块，且挂牌条件限制较少。今年出让地块中，很多居住组团都有严格的竞价条件限制，并不是所有企业都能参与。”

济南一房企投拓部工作人员也表示，济南上半年土地市场供应紧缩，多个地块捆绑产业发展相关条件，住宅用地供应时，也考虑到周边相关产业的导入。“以前王舍人片区一地块为例，土地挂牌文件中明确提出，竞得人需要引入1家国务院所属事业单位参股的高科技领域公司，国家级创新平台和学术组织等要求，这些地块就考虑到了片区居住与产业的同步发展。”此外，今年不少楼盘以价换量，有的随行就市低于楼面价销售，随着市场回归理性，拿地成本也成为开发商考虑的重要因素。

“疫情导致现金流紧张，开发商拿地会提前跟踪很久，但最终拿地还是会综合分析成本出价。”山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海说，在济南经营的开发商也很想拿地继续开发，但各家还需根据土地储备和资金情况来拿地。此外，更多土地底价成交，对房地产市场来说不是坏事，有利于市场平稳健康发展。目前济南楼市库存存在合理范围内。

“还是有不少开发企业处于缺地状

态，是想拿地的。”许传明表示，从多宗土地出现溢价就可以看出，开发企业仍有较高的拿地需求。

“房企要发展就必须有土地来开发新项目，所以仍需要拿地。”上述房企投拓部人员说，碰到优质地块，房企拿地的积极性就大了。部分开发商在济南面临项目接近尾声，如要深耕济南就必须拿地。

土地成交量减少房价是否要涨？ 平稳是总基调

2020年居住用地成交量约5004亩，较2019年5661亩减少600余亩。土地数量的减少，未来一段时期，房价会不会因供应量少而上涨？许传明表示，土地市场与楼市是两个市场，不能简单理解成一段时期拿地少，房价一段时期就会高。“未来开发的住宅楼卖多少钱，还是要看销售市场的走势，如果市场一直平稳甚至降价，那定价高了也卖不动。”许传明说。

2020年12月16日至18日召开的中央经济工作会议仍强调，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。这也为未来房价平稳定下总基调。虽然今年，杭州、南京等地出现“万人摇号”的抢房大戏，刚进入2020年下半年，杭州、东莞、宁波等城市便开始出台约束性调控政策。

“土地成交量下降确实会使未来一定时期内供应的住宅面积少，但并不意味着房价一定会上涨。”孙大海说，房价是否上涨还取决于库存量、市场销售情况，如果库存量合理，市场销售平稳，房价仍能保持平稳。“如果库存量比较大，一定时段减少土地进入市场也有去库存的效果。”