



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,成为上半年拿地最壕的企业。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,住宅和商务金融用地共计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,面积中小型地块更容易引起开发商兴趣。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/平方米。

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/平方米。

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。“以此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。”