



济南市市辖区2021年度住宅用地供应计划表(单位:公顷)

市(县)	总量	产权住宅用地			租赁住宅用地			其他住宅用地
		商品住宅用地	共有产权住宅用地	小计	保障性租赁住宅用地	市场化租赁住宅用地	小计	
合计	863.53	647.27	0	647.27	54.33	0	54.33	161.93
历下区	52.13	39.79	0	39.79	12.34	0	12.34	0
市中区	79.07	64.63	0	64.63	0	0	0	14.44
槐荫区	61.27	52.47	0	52.47	5.60	0	5.60	3.20
天桥区	59.47	44.87	0	44.87	0	0	0	14.60
历城区	129.93	107.71	0	107.71	6.82	0	6.82	15.40
长清区	62.53	50.58	0	50.58	4.72	0	4.72	7.23
高新区	55.27	51.09	0	51.09	4.18	0	4.18	0
先行区	96.00	35.53	0	35.53	20.67	0	20.67	39.80
莱芜区	91.75	24.49	0	24.49	0	0	0	67.26
钢城区	10.00	10.00	0	10.00	0	0	0	0
章丘区	136.01	136.01	0	136.01	0	0	0	0
济阳区	30.10	30.10	0	30.10	0	0	0	0

3月31日,济南市自然资源和规划局发布《济南市辖区2021年度住宅用地供应计划》(以下简称住宅用地供应计划),济南首次公布集中供地时间。2021年济南市本级计划在4月下旬、7月下旬、10月下旬集中供应商品住宅用地6700.05亩。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者梳理发现,济南东站片区、盛福片区、党家庄片区成为市区主要供应区域。

分三次集中供地将如何影响省城房地产市场 未来各楼盘开盘时间或相对更集中

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 王皇 李庆斌

保障性租赁住宅用地较去年增加三倍多

此次住宅用地供应计划明确严格执行住宅用地调控政策,年内3次集中发布招拍挂出让公告的时间分别为4月下旬、7月下旬、10月下旬,并表示济南将加强季度考核,确保完成计划。

根据上述住宅用地供应计划,2021年度市辖区住宅用地计划供应12952.95亩。其中,商品住宅用地9709.05亩,保障性租赁住宅用地814.95亩,安置房用地2428.95亩。

2021年济南市本级住宅用地计划供应8935.05亩,比2020年增加了1031.4亩。此外,市本级之外四区住宅用地计划供应4017.9亩。

从济南市本级供应住宅用地类型看,今年计划供应商品住宅用地6700.05亩,较去年有所减少,少了148.2亩,计划供应保障性租赁住宅用地814.95亩,较去年的租赁住宅用地增加了620.1亩。此外,还计划供应安置房用地1420.05亩。记者了解到,2019年济南入选第一批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市,正在加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,在住宅用地供应上,今年保障性租赁住宅用地供应量有较大增加,将有利于济南住房租赁市场发展。

分区来看,历城区以1948.95亩供应量继续占据市本级住宅用地供应量首位,先行区1440亩位居第二,市中区1186.05亩位居第三。此外,历下区781.95亩、槐荫区919.05亩、天桥区892.05亩、高新区829.05亩、长清区937.95亩。

济南东站区域土地出让量最多

今年济南市辖区共有161宗

土地参与供应。记者梳理发现,济南市区商品住宅用地供应量共计约5408.4亩,其中历城区供应量最多,约1615.65亩,市中区供应量第二,约969.45亩,历下区供应量最少,约596.85亩。天桥区供应量673.05亩、高新区供应量766.35亩。

济南市区的三次集中供地中,4月份约供应993.95亩商品住宅用地,位于党家街道办事处、绕城高速以北的党家庄片区供应量最多,约供应439亩。槐荫区王府片区济南地铁2号线王府庄车辆段上盖区约有334亩供应。此外,南北康片区、神武片区等均有较大供应。

7月份济南市区约供应609.58亩商品住宅用地。其中,黄台铁路货场地块供应216亩,历城王舍人片区大辛庄南区地块供应171亩。水屯路附近北湖片区集中供应三宗地,面积约139亩。济钢片区4宗地共供应约217.56亩。

10月份济南市区商品住宅用地供应量在3批次中最多,约供应1796亩,济南东部区域成为“供应大户”。临空经济区地块二供应约222亩,港沟南区地块供应约221亩,孙村片区地块供应约126亩,标山片区两地块供应约128亩。此外,槐荫区五里牌坊地块供应约109亩。

记者梳理发现,全年看,济南东站区域是土地出让量最多的片区,出让面积约616.5亩。其中,济钢片区6宗商品住宅用地出让,土地面积约330亩;王舍人片区工业南路以南、奥体中路以西一宗住宅用地出让,面积达到171亩;历城区响泉街以北、梁王西路西侧的原山东塑料厂也将有两个住宅地块出让,面积有约115.5亩。

历下盛福片区紧跟其后,成为今年济南市和历下区的供地主力,计划供应6宗商品住宅用地,共计约459.45亩。老城区也是此次土地供应重要区域。兴隆片区、党家、泺口二期地块、药山片区地块和全福立交桥附近地

块等中心城区均有地块供应。从《济南市辖区2021年度住宅用地供应计划》表格看,今年雪山片区暂未有商品住宅用地供应计划。该片区2020年度已有不少地块成交。

“市场是由供需决定的,供地少存量又少的地方,今明两年会保持一定热度。而像新东站、盛福片区、天桥这些有新增土地,存量又不少的地方,竞争会更激烈,价格会比较平稳。”山东省房地产业发展研究中心特约评论员许珊说。

开发商还需要在多城市间做好选择

在住宅用地“两集中”新政前,地方一般仅发布供应计划,且是分多个批次,不利于土地信息的整合。而通过实行住宅用地集中出让,合理安排供地时序,科学编制实施方案,有利于土地市场良性发展。

山东省房地产业发展研究中心特约评论员许珊说,相较于以往全年多批次的供地、土拍政策,全年分3批次供应商品住宅用地,一定程度能减少土地出让时,个别热门地块参与竞争的房企数量,减少高溢价地块的产生。她表示,对于开发商来说,本身拿地的资金是有限的,且受“三道红线”的制约,企业融资并不容易。面对20余个落实“两集中”供地政策的城市集中3批次供地,开发商拿地资金将产生一定的分流,使得竞拍同地块的房企数量减少,防止土地由于参与房企过多造成高溢价地块、楼王地块,从而实现“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目的。

“对于房企来讲,新政的实施将会对房企的整个战略投资产生巨大影响,尤其是对规模较大的一线房企。”许珊说,受上述所说的资金限制,以往深耕多个城市的发展战略可能很难再实现。

“简单来讲,每年3次批量供

地,20余个城市拿地节点必然有所重复。开发商需要大量资金进行拿地,但现金流可能无法同时满足多处拍地,这就要求房企及时调整投资策略,决定最终深耕哪几个城市,实现投资收益最大化。”许珊说,除了精选城市的同时,对于一线房企的城市公司来讲,还需考虑地块的竞争程度,必须增加对所在城市的研究,做好前期调研和及时调整拿地战略。

济南一开发商业内人士表示,从去年看,济南的住宅用地溢价率不算高,全年住宅用地多以底价成交为主,但也出现了像经十一路地块那样竞争激烈的地块。集中供地后,同样考验政府供地安排。“开发商总是希望能拿到好地块,做出更好卖的产品,尽快回笼资金。他们可能会抓住每次集中供地时机,拿优质地块。”该业内人士表示,目前集团已经在根据供地计划做前期调查和准备。

“不同开发商有不同的拿地策略,一方面考虑企业布局,另一方面需考虑拿地价格。”该业内人士说,目前,供地计划仅能看出区位和配建租赁住房的比例,总价、竞价条件未发布,还无法确定想要拿哪块地。“像我们就比较希望能拍到历城区的地块,另外盛福片区今年供应量不少,地理位置优越,周边配套完善,也很吸引开发商。”

此外,20余个执行住宅用地“两集中”政策的城市拿地节点也有的与济南有重复,除了在济南集中供应的商品住宅用地各地块之间做取舍外,还需要在多个城市之间做好选择。“新政对资金雄厚的房企更有利好,他们可以有更多资金缴纳保证金和土地款。”上述业内人士说。不过,许珊认为,对中小型房企来讲,新政的施行,也不失为一个机会。因为它们投资的城市范围并不算广,有明确的深耕城市,面对众多地块,也能充分选择。

业内人士

拿地时间相对集中项目会加快开发进度

此前,济南的招拍挂通过济南公共资源交易中心国有建设用地、矿业权网上交易子系统网站进行,时间并不固定。记者梳理发现2020年该网站分31次挂出了涉及住宅用地的挂牌交易,除2月没有进行住宅用地挂牌外,其他月份均有挂牌,而且多在下半年。而今年落实住宅用地“两集中”新政后,济南将由分散供地变为集中在4月、7月、10月下旬分3次供地。

商品住宅用地供应实行“两集中”供应后,是否能满足购房需求,何时能入市?一位在济南有项目的开发商业内人士说:“4月下旬拿地,能争取年内开盘”。该业内人士表示,地块开发需要一定周期,年内开盘有利于保证今年市场供应量。

“拿地时间相对集中,再加上资金需要加快周转以备下一次拿地,所以很多项目应该会加快开发进度,大家都可能想抢先入市抢客流。”该业内人士说,集中供地后会使得未来一段时间楼盘项目的开盘销售时间也相对集中,如果拿地的恰好是同一片区,开发商之间的竞争也会更激烈。

济南市房地产业协会执行副会长李刚表示,商品住宅用地供应计划中的地块需要经过招拍挂摘得后,经过开发建设入市。除了新入市的项目外,济南商品房市场上,仍有此前拿地开发的项目在售或在储备。目前看,济南的商品住宅供应可以满足市场需求。

“对房价将起到一定的稳定作用。”山东省房地产业发展研究中心特约评论员许珊说,同批土地成交后,按照建造和营销周期,在未来地块项目或将产生多个集中入市的情况。而大量项目集中入市,购房者可供挑选的产品增加,对房价上涨产生一定的抑制作用,从而更加落实了“稳地价、稳房价、稳预期”的调控政策。“此外,市场房源有存量,开发商分周期、分项目开发,一般不会出现房源短缺的情况。”