

济南土拍启用最高限价以来首次以现行最高条件拿地 楼盘封顶才能卖 这是5年头一回

本报济南8月1日讯(记者 王皇 李庆斌) 8月1日,济南2022年第二批“两集中”供地地块进入延时出价交易环节后,出现了“秒杀”一幕——两地块均触发最高限价,房企通过“拼手速”的方式以商品住宅建筑满足三星级绿色建筑、建筑单体封顶后办理商品住宅预售许可手续的目前最高条件拿地。这是2017年济南执行土拍最高限价以来,首次出现以封顶为取得预售证条件拿地。

8月1日9时30分,济南市第

二批次18宗住宅、商务金融地块顺利出让,总出让面积约987亩,总成交金额超67亿。其中,16宗土地以底价成交,2宗土地以14.9%的溢价率触及最高限价,进入“竞建筑品质和建设进度”环节。

位于旅游路以北、玉岭山以南的市委党校地块,吸引8家房企竞价。早在7月20日时就有企业出价,到8月1日9时29分进入延时交易环节前的最后时刻,该地块已经历了25轮竞拍达到最高限价。9点30分开始,该宗土地

直接进入“竞建筑品质和建设进度”环节,根据土拍出价规则,5分钟内4位竞买人首轮出价拿出“商品住宅建筑二星级绿色建筑比例不低于百分之五十”的条件,此后又经过22轮竞拍,志在必得的两家企业出价达到最高条件:商品住宅建筑满足三星级绿色建筑要求、建筑单体封顶后办理商品住宅预售许可手续。根据济南土地出让规则:两个及两个以上竞买人达到同一项的,按时间顺序第一个达到的为竞得人。最终鑫都置业以领先1秒的

出价时间摘得该地块,楼面价约7591元/㎡。

位于唐冶片区文苑街以南的A5地块同样触发了最高限价,地块住宅面积93.7亩,地上容积率2.1,吸引了五家企业竞价。10时59分该地块在第63轮时触发最高限价,进入“竞建筑品质和建设进度”环节,多轮出价后,11时39分14秒三家最终同时出价,该地块以最高限价96582万元,商品住宅建筑满足三星级绿色建筑、建筑单体封顶后办理商品住宅预售许可手

续的条件拍出,楼面价7325元/平米。

这是济南自去年开始执行住宅用地“两集中”供应以来,首次出现触发最高限价的情况,也是济南自去年10月将“限地价竞建筑品质和建设进度”纳入土拍政策工具箱后,拿地企业首次以三星级绿色建筑、建筑单体封顶后办理商品住宅预售许可手续的最高条件拿地。同时,这也是济南自2017年7月起执行土拍最高限价政策以来,房企首次以封顶为竞拍条件拿预售证。

在楼市迎来回暖迹象的当下,济南土拍市场自去年楼市出现下行趋势后,首次出现触发最高限价的现象。土地市场是否迎来了新的温度?封顶销售对拿地房企来说是否会成为负担?记者进行了采访。

►济南东部区域土拍成热点。



“准现房”销售影响楼市有多大 业内人士认为封顶卖房可减少购房担忧情绪,促进房企提质

记者 王皇 李庆斌

地方开发商活跃 进军省会“深耕”

从本次土拍的情况看,传统的“大开发商”如万科、龙湖等并未拿地,而像临沂、德州、泰安、济宁等省内地方性开发商在济非常活跃。来自济宁的瑞马除以51000万元底价摘得水电路地块外,还参与了唐冶A5地块和市委党校地块的竞拍。据悉,瑞马自去年就已在济南张马片区和土屋路相继拿地,此次进驻天桥区,有打算“深耕”济南趋势。

与此同时,临沂彤润、济南银丰、东营鑫都、烟台金象泰也都参与了市委党校地块竞价,地方性企业数量占该地块竞价企业的六成多。

业内某资深人士解释,在积极拿地的房企多为当地规模最靠前的优质房企,它们在当地的发展在达到一定水平后,势必走出当地,进军省会,找到新的发展平台,寻求新的增长。“以德州东海地产为例,此前在济只是有项目,现阶段正逐步把公司总部搬到济南。”该人士介绍,而且这些房企进军济南也是看好济南市场。

本次土拍,政府平台拿地成为主流也是一大现象。记者梳理,本次土拍的18宗地块中,有12宗地块的拿地企业为平台公司,占总拿地的6成多。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明介绍,平台公司拿地积极性高,一方面是因为部分地块由它们自身熟化,只有自己拿地才能让公司损失最少。“拿地与项目开发是两件事,未来开

发商还可和平台公司合作进行项目开发。”

某全国性房企土地投拓部门相关负责人透露,本次集中出让土地,优质地块较少,且与开发时间不匹配。“现在拿地,预计最快年底可入市,但年底并不是销售旺季,因此积极性较差。”该负责人解释,他们公司更看好济南土地市场的第四次集中出让。

触发最高限价封顶再卖 热度背后有算盘

在本次土拍中,虽然旅游路以北、玉岭山以南市委党校地块,唐冶片区文苑街以南的A5地块两宗地都触发了最高限价,最高溢价率均为14.9%,但溢价率并不高。这与济南去年执行住宅用地“两集中”供应后,在第二次集中土拍前下调了地块最高限价有关。

彼时,全国22个热点城市,住宅用地设定的最高限价溢价率不超15%。此外,执行“两集中”供地后,达到最高限价后的竞价条件,也不再以竞配建数量多者得地,可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。济南在去年先后将摇号、竞品质竞建设进度纳入土拍政策工具箱中,这也使得封顶销售有可能再次在土拍中出现。

此前在济南执行最高限价之前,2017年楼市过热时,作为最严楼市调控政策之一,济南提出土地出让溢价率和预售许可挂钩:居住用地溢价率达100%以上(含)项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可;溢价率达150%以上(含)的项目竣工验收通过后方可申请办理预售

许可。那时,长清和章丘的土拍中,多个地块溢价率超150%,出现了现房销售的情况。

相比济南2017年土拍过热时推出最高限价之初竞配建,竞品质和建设进度虽然也会增加开发商的建设成本,但业内人士认为,这一条件仍符合目前楼市需求,从地块受追捧程度看,本身也有利可图。

除此之外,拿地的两家企业本身的楼盘项目接近销售尾声,急需新地块进行开发经营。许传明介绍,市委党校地块与唐冶A5地块吸引开发商竞价的原因,从地块竞价条件看,该地块竞买门槛低,根据挂牌文件,两地块仅需要配建社区综合服务设施和教育设施就可参与竞价;地块面积小,所需总金额也小,房企的可参与性强,“而且两地块周边配套已成熟,有利于后期销售,因此开发商积极拿地”。

业内某资深人士解释,两地块虽有溢价,但溢价率并不高,属于正常市场波动。“唐冶片区房价,经过多年的调整,价格已十分透明,新房均价在1.6万—1.7万元,而两地块楼面价在7000多元/平方米,未来售卖时一定是有利润可赚。”

封顶销售有积极作用 多地出“竞品质”新规

此次土拍是济南自2021年10月实行触达地块最高限价后,竞品质和建设进度政策以来,首次触发最高限价并达到最高品质及建设进度要求的一场土拍。

据了解,“限地价竞建筑品质和建设进度”有9个环节,依次为:商品住宅建筑二星级绿色建

筑比例不低于50%;商品住宅建筑满足二星级绿色建筑要求;商品住宅建筑三星级绿色建筑比例不低于50%;商品住宅建筑满足三星级绿色建筑要求;达到建筑单体地上总层数的20%后办理商品住宅预售许可手续;达到建筑单体地上总层数的40%后办理商品住宅预售许可手续;达到建筑单体地上总层数的60%后办理商品住宅预售许可手续;达到建筑单体地上总层数的80%后办理商品住宅预售许可手续;建筑单体封顶后办理商品住宅预售许可手续。

“建筑单体封顶后办理预售许可证,烂尾的可能性更小,是‘保交楼’的一种尝试,对资金链稳健的房企来说,也将成为竞争的优势。”业内人士介绍,此前,全国部分城市出现了房主因开发商停工或烂尾停止还贷的情况,楼市风险和信心再次被购房者重视。而当前情况,封顶销售反而对开发商销售是一种加码,能够减少购房者担忧情绪,促进楼盘销售,这对楼盘销售起到积极作用,并且三星级绿色建筑也是未来高品质住宅的发展方向。

济南并不是个例,早在2021年5月以来,全国先后有北京、成都、苏州、南京、杭州等城市陆续出台了不同程度的“竞品质”新规,如杭州推出10宗“竞品质”试点地块,采取一次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式,从源头上引导房地产市场供应高品质住宅产品;青岛则提出建设绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑等,引导市场从价格竞争向质量竞争优化,从土地供应端提升建筑品质,促进城市建设高质量发展。

记者 于民星 赵卓琪

今起山东开启『桑拿天』模式 济南等6市发布高温黄色预警

当前正值中伏,暑热难当。8月2日起,山东开启一年中最闷热的“桑拿天”模式。据省气象台预报,2—6日,山东将迎来闷热少雨的高温天气,大部最高气温多在34℃左右,空气湿度大、体感温度高,持续时间长,需防范持续高温带来的不利影响。

“一大早就特别闷热,出门才走了几步路,就是一身汗。”家住济南的市民胡女士说,上班路上真的是闷热难耐,像走进蒸笼一样。

8月1日,台风“桑达”对山东的风雨影响刚刚结束,中西部地区闷热的“桑拿”体验已经开始。省气象台数据显示,14时30分,山东大部地区实时气温已达30℃以上,湿度50%以上,且风力较小,体感闷热。

截至1日17时30分,全省各地共发布41条高温预警,主要分布于中西部地区。其中,淄博、东营、泰安、济南、滨州、德州等6市发布高温黄色预警。济宁金乡县发布高温橙色预警。接下来,高温范围还将进一步扩大。

“自8月2日起,西北太平洋副热带高压(简称副高)将加强西伸,控制山东。”据省气象台预报员介绍,高温范围向北扩张,山东各地陆续加入到高温行列。再加上相对湿度较大,山东多地迎来“闷热桑拿天”,体感温度会超过实际气温,一定要做好防暑降温措施,谨防中暑。

具体来看,未来三天,除鲁中山区和半岛地区有时阴局部有雷雨或阵雨,其他大部地区晴到少云,南风3~4级。大部地区最高气温均在30℃以上,2日后,大部最高气温都在34℃左右,局部超35℃。

1日济南部分地区率先迎来高温天气,最高气温没有达到35℃的地方由于湿度大,体感上也会闷热难耐。接下来几天高温的范围、强度会更盛。尤其是3日、4日济南将出现36℃的高温、闷热天气。根据济南市气象台最新预报来看,济南市气象台继续发布高温黄色预警信号。

扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:夏侯凤超 组版:刘燕