

齐鲁楼市·专题

房企加快土地储备

土地市场或持续升温

近期,全国土地市场骤然升温,核心房企加速拿地步伐。万科、恒大、绿地、华润、保利等一线开发商频频出手,年内首现集体抢地热潮。

房企圈地热度不减

据统计,从7月以来,全国70大中城市土地市场供需呈现明显上升趋势,企业拿地积极,进入快速补仓期。根据链家地产统计,万科、华润、恒大三家房企9月拿地金额达95亿元,超过8月全月五成。各地相继出现“土地宴”,大型房企年内首现集体抢地潮。

在济南,土地市场也略显活跃。万科首次试探便成功入市,在业内引起极大关注;华润双盘齐发勾勒发展格局;龙湖、碧桂园也整装待发。据悉,佳兆业、金科也已成功迈出入济的第一步。

根据济南国土资源局统计数据,1-9月济南共有129宗土地供

应出让,成交达83宗,总价值超过200亿元。从拿地数量来看,绿地、恒大、保利等一线房企是主力。

3月中旬,济南恒大地产以近37亿元的价格拿下7宗居住和商业金融业用地,7宗土地中有5宗位于西客站片区,属于西部新区的黄金地块。

5月,绿地地产(济南)有限公司摘得西客站片区用于“齐鲁之门”城市综合体建设的13宗土地中的7幅;9月,绿地集团再次发力,在省城南部区域拿地规划建设一栋高度超过200米的超高层城市地标建筑。绿地山东相关负责人告诉记者,单西客站片区的土地储备量近千亩,开发总体量约260万方,目前土地储备能够保障未来3年发展。

9月20日,济南再次挂牌出让6



幅土地,槐荫、天桥各三宗。据悉,天桥区三宗土地的熟化人为山东东北大资源集团。

开发节奏促使房企补仓

“新房成交量的逐步提升一定程度上刺激了土地市场的升温”,业内人士表示,受楼市政策调控影响,前期土地市场“遇冷”,供应不足

成交低迷。随着住宅成交的回暖,很多开发商的销售情况不错,基于现金流充足、流动性转好及银行贷款的支持,有能力进一步扩大土储。同时,房企对后市的预期以及土地价格相对较低的态势也加大了拿地积极性。

“为响应政府号召,绿地集中精力于西部新城建设,除了最新拿到的南部地块,接下来也会考虑其它

区域地块,长期扎根济南发展”,绿地山东相关人士表示。据悉,绿地已经成功入驻青岛,目前尚有2至3幅土地在洽谈之中。

不少经济专家及地产业内人士把新一轮“抢地潮”也部分归于美国QE3(第三次量化宽松)的落地上,海外资本市场的开启为地产业注入拿地资金,龙湖、花样年已经开始新一轮的配股融资、发债。对于未来土地市场,中国房地产学会副会长陈国强认为,后半段土地市场仍会维持较高热情,一方面房企加大储地力度,另一方面,地方政府也需要通过土地出让来换取财政收入。

专家也指出,拿地数量虽然增加,但是拿地行为依然理性,房企更多的是按照开发节奏补仓。不管是全国还是济南,在土地市场上表现活跃的几乎是清一色的大型地产商,而数量众多的中小企业,基本上都比较沉寂。在本轮房地产调控和市场调整的过程中,开发商将严重分化,行业优胜劣汰的步伐进一步加快。

(楼市记者 陈晓翠)

济南等二三线城市成房企首选

近期,随着一二线城市住宅去库存加速,核心房企加速全国拿地步伐,进入招拍挂流程竞价拿地,这在万科、保利、华润等核心房企身上表现的尤为明显。

一二线城市去库存明显

根据国家统计局数据,今年7月商品房销售面积8629万平方米,高于2009年同期,为近四年最高值,淡季下市场炙手可热。

随着成交不断攀升,全国一二线城市去化程度不断加速。从世联的监测数据来看,截至7月底,一线城市里深圳住宅去化时间持续少于10个月,已经回落至正常水平,其余北京、上海和广州等一线城市住宅去化也在加速。

而监控的12个二三线城市里,杭州、重庆、苏州、济南、厦门、惠州、临沂、泉州、中山等9个城市,住宅去化时间均低于10个月,宁波、青岛和成都的去化也在

加速,市场明显好转。

一线房企近期紧锣密鼓拿地

在市场带动下,一线房企资金链紧张程度缓解,开始新一轮密集拿地开发过程。进入9月,万科、中海、保利、绿地、华润和富力等一线房企,在一、二线城市频频出手,部分房企已有不小斩获。

9月5日,万科以13.65亿成功竞得广州开发区开元大道以南的一幅地块,成交楼面地价4720元/平方米。同一天,绿地也以4.39亿的地价将佛山禅城区的一幅土地拿下。华润置地也以8.3亿竞得温州瓯海区南湖两地块。

随后的6日,万科再次拿地,以33.06亿获得合肥庐阳区一幅土地,该地块土地面积为775.34亩。7日,华润置地经过多次竞争,最终以10.84亿获得成都一地块,该地块土地面积为97.7988亩。同一天,富

力地产以4亿接手广州珠海城项目。

济南等二线城市是核心房企首选

从近期土地成交来看,一线开发商拿地主要集中一二线城市,尤其像济南这样的二线城市成为拿地首选。

7月23日的济南市土地拍卖中,保利置业以12.1亿的总价款,竞得花园路一幅地块,该地块面积160亩,位于花园路以南、化纤厂路以东,而该土地除了保利置业参与竞拍外,还吸引了国内地产龙头万科参与。

从今年济南市土地成交来看,华懋地产、融汇地产和华润置地这些一二线房企首次进入济南拿地开发,而恒大和绿地等一线房企也于今年上半年再次出手拿地。不少业内人士反应,近期万科和金科等一二线房企有意进入济南市场。

(楼市记者 刘万新)

蓝石·大溪地

——经十路 齐鲁至美城市湿地生态别墅

有一个地方,林木葱郁,花草葱茏;有一个地方,鱼翔水底,鸟飞晴空;有一个地方,人与自然和谐相处,勾勒出如世外桃源般静谧唯美的诗意画卷。它就是蓝石·大溪地,经十路上,齐鲁至美湿地生态别墅。近期项目举办了一系列活动,欢迎大家参与。

美动全城—蓝石·大溪地首届秋季摄影大赛

本次活动由山东蓝石置地集团、济南市摄影家协会、济南市槐荫区摄影家协会共同主办,社会各界摄影爱好者使用手机、普通数码相机、数码单反相机,在蓝石·大溪地社区内取景,将相片发送至参赛邮箱meidongguancheng@126.com,即可参与评选,赢取万元奖金等丰厚大奖!

畅游大溪地 渔趣八天乐

十一黄金季,钓鱼好时光!9月30日至10月7日,蓝石·大溪地“畅游大溪地 渔趣八天乐”将在120亩的原生白鹭湖畔隆重开竿!欢迎广大钓鱼爱好者前来垂钓。旖旎风光,肥美鱼儿,更有丰厚大奖等您来拿!

十一嘉年华 缤纷欢乐季

蓝石·大溪地“感恩溪地 感谢有你”十一嘉年华开启狂欢之旅,有吃有玩有大礼!马克杯DIY、寿司DIY、写真石板画、烘焙小饼干DIY、水晶照片DIY、巧克力DIY、素描自画像……轮番登场,精彩不断!十一期间新老客户购房即可参与购房三重礼活动优惠。

九英里颤苑:定义贵族的自由生活



贵族的荣耀,源自于对私享的占有,私享的生活品质,不仅在物质上满足自己的需要,更要求在精神领域的满足得到体现,不在乎拥有数量的多少,而在于拥有的名贵程度。

九英里颤苑,将真正定义贵族的自由生活

计,根据户型及生活品味等因素,采用高档建材,创建人性化的生活空间,每一处设计都体现出人性化和尊贵气质,在居住中享受格调。他的设计不是金碧辉煌的效果,而是一种平易近人的亚洲风情为主,充满了深厚的文化内蕴。

360度品牌精装

厨卫电器一步到位

九英里颤苑360度品牌精装,对每一个细节进行细致的近乎挑剔的审视。整体装修既注重人性化设计,实现其实用功能,又处处彰显奢华大气,与主人的贵族身份相得益彰。在装修、电器品牌的选择上,九英里颤苑选择国内外知名大品牌,致力

于把品牌的外在奢华及涵有的尊贵融入到生活的每一个细节中去。

济南首家全智能化豪宅

完善的智能化带来的不仅仅是科技生活,更是贵族宜居生活在舒适性上的展现,九英里颤苑,采用全系“德国西门子智能家居系统”,将数字化家居管理的概念引入现代家庭,并提出面向未来的绿色家居完全解决方案。

智能家居控制系统主要包含可视对讲系统,家居照明控制系统,电动窗帘控制系统,背景音乐系统,手机或PAD等设备的远程遥控功能,入户门的指纹、密码、钥匙多种开启方式等系统。



易道泛亚园林

73%超高绿化率

九英里颤苑,一座贵族森林庄园。漫步其中,俯首拾叶皆为趣,抬头转身皆为景,73%城市罕有超高绿化率。美国易道公司倾情打造园林景观,从精致的欧式小品中,可以感受到最真切的欧式浪漫风情。水景、山、石,地形通过不同的构筑,营造

丰富层次美学效果。

私享凤凰山山景公园

项目地处山景坡地,充分利用山体的自然走势和高差,建筑起伏变化,怡然自得。凤凰山上,享受贵族森林庄园的惬意生活。依山傍水向来是豪宅的最佳选址处,其藏风聚气的上风风水地脉,九英里颤苑亦将实现真正建在公园里的山景豪宅社区。

高文安倾情室内设计

九英里颤苑作为专为贵族量身打造的庄园式住宅,专门聘请了香港知名的高文安大师为项目进行设