

财经

一线房企频频拿地

临近年末,北京、上海、广州等一线城市年终翘尾迹象明显,排队买房、房价上涨现象重现;北京、广州数块土地出让出现多轮举牌、大幅溢价成交现象。而这在限购政策出台后并不多见。

几乎与一线城市同步,一线房企在济南的拿地热情也随之高涨。

根据绿地地产济南公司工作人员介绍,绿地拟参与竞拍的地块位于济南二环南路十六里河附近,该地块总建筑面积近百万平方米,住宅部分约占其中45%。目前绿地已签下拿地协议,待该宗土地挂牌后,绿地力争通过竞拍将土地收入囊中。

而在12月初,国内房企排名第一的万科在进入济南不足两个月后,立即参与了花园路以南、化纤厂路以东一个地块的竞争,经过28轮加价,万科最终以15.8亿元报价,击败了同场竞争的另三家房企,拿下了这个地块的开发权。值得一提的是,与万科竞争的房企中,有同为一线房企的保利和中海,竞拍过程中两家房企也频频举牌。而万科相关负责人则称,万科对这个地块的态度是“志在必得”。

加价拍地多在下半年

在接受采访时,世联怡高总经理朱江称,与上半年相比,下半年,特别是临近年末这几个月,济南房地产市场,以一线品牌房企为主的开发企业,积极参与拿地的现象十分突出。

而一家一线房企负责拿地的工作人员在分析2012年济南土地市场的成交状况时称,从时间节点来看,济南土地市场上以竞拍加价出让的土地拍卖,基本上都集中在下半年,“印象中上半年济南土地市场加价出让的只有一块”,“像保利、万科等企业加价拿下的地块都是下半年发生的,而且集中在最近一两个月”,而发生在上半年包括西客站片区大宗土地出让,基本上都是底价成交,而这种现象被认为是济南土地市场2012年的一个典型特征。

楼市暖冬激励房企信心

一线房企 济南频频出手

本报记者 张璐

继12月初万科竞得济南化纤厂路以东地块后,24日绿地又证实,拟参与济南二环南路一宗近百万平方米地块竞争,此前11月底,来自重庆的上市房企金科与济西城投联手,拿下西客站片区逾400亩商服居住地块……上述迹象表明,受楼市暖冬影响,在一线房企带领下,年底济南房地产市场拿地热情渐涨。



▲万科12月初竞得的化纤厂路以东地块还覆盖着积雪,这一地块与保利7月竞得的地块毗邻,预计在明年进入市场。(记者 张璐 摄)

分析原因: 济南楼市回暖了吗?

在具体分析原因时,朱江称,房地产业受政策影响十分明显,上半年在限购政策影响下,市场成交一度比较低迷,开发企业拿地意愿也不强烈。而进入下半年,一些中低价位、中小户型为主的项目集中进入市场后,刺激刚性购房群体的购买力,成交逐渐回暖,这种现象激励了房企对后市的信心。下半年楼市回暖可以从存量消化和新开成交两个方面得到印证。

目前存量4个月可消化完

2012年进入济南的华润在南外环的项目11月底正式进入市场,相关工作人员称,该项目一期推出房源630套,开盘当日成交接近600套。而绿地济南公司的工作人员则称,绿地在纬十二路上的在售项目拿到预售证的存量已基本售出。

在存量消化方面楼市暖冬表现更为明显,世联怡高总经理朱江称,到11月底,济南楼市库存已经达到一个历史低点,“已经从年初超过1万套的库存量降低到6000套左右,库存水平下降了接近一半,按照目前销售速度,这个存量仅3.3个月可消化完毕”。

本月周成交均过千套

而济南房管部门官方网站披露的统计数据,12月份的三个周以来,济南楼市住宅周成交稳定在1000套以上,12月份的第一周,周成交甚至突破1300套。“按照以往这一阶段应是楼市淡季”,朱江称,“周成交过千属于典型反规律行情,用暖冬描述并不过分”。

朱江称,从历史经验来看,一个城市的存量住宅为正常销售5到6个月的销售量达到均衡。正是基于存量水平的大幅降低,众多开发企业在接受采访时明确表示,看好2013年济南楼市,而这也意味着未来济南房价存有反弹上涨的压力。

10月以来济南部分土地转让情况

Table with 6 columns: 土地位置, 用途, 土地面积 (m²), 成交价格 (万元), 成交日期, 竞得单位. It lists various land transfer transactions in Jinan.

Advertisement for recruitment and services. Includes '餐饮娱乐招聘' (Food and Entertainment Recruitment), '高薪诚聘女生' (High Salary Recruitment for Women), '天隆浴场高薪诚聘' (Tianlong Bathhouse Recruitment), '正规酒店(急聘)' (Regular Hotel Recruitment), and '鼎诚酒店诚聘' (Dingcheng Hotel Recruitment).

Advertisement for moving services. Includes '搬家服务' (Moving Services), '装卸队' (Loading/Unloading Team), '吉祥搬家' (Jixiang Moving), '千佛山搬家' (Qianfo Mountain Moving), and '吉日搬家' (Jiri Moving).

Advertisement for various services. Includes '便民维修' (Convenient Repair), '空调移修' (Air Conditioning Moving/Repair), '驾驶陪练' (Driving Practice), '机械疏通' (Mechanical Unclogging), '家政服务' (Home Services), and '专业钻孔' (Professional Drilling).