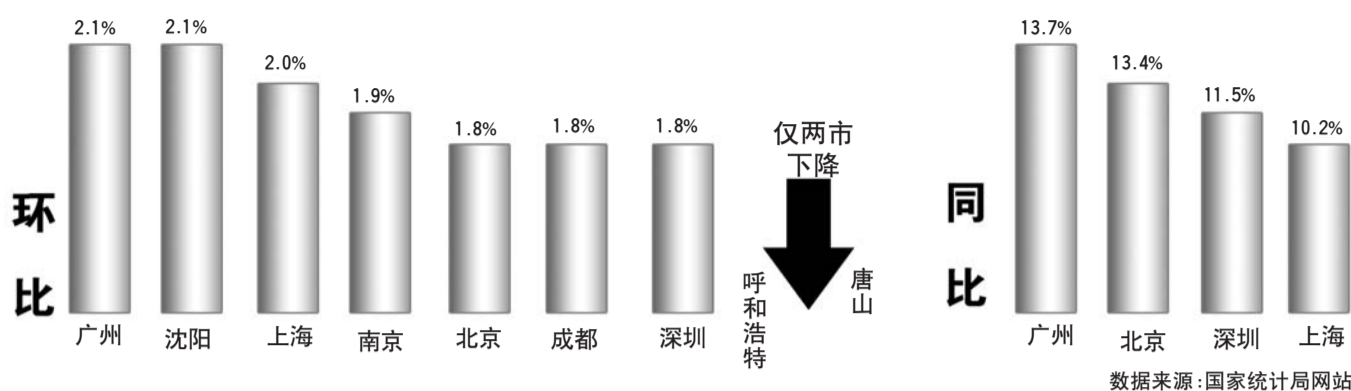


4月份超九成城市房价上涨 限购城市后市反弹更猛



国家统计局最新公布4月份70个大中城市房价数据显示,4月份70个大中城市中,环比、同比上涨的城市分别达到67个、68个,占比超九成。从价格上涨的城市来看,环比最高涨幅为2.1%,相比3月涨势放缓,但同比来看,涨幅再度刷新,达到13.7%。限购城市后市量价反弹或更为厉害。



自3月底公布了年内房价调控目标以来,楼市迈入了国五条主导下调控新周期。已经过去的一个多月,房地产产业链条中的诸多环节出现了相应变化。从国家统计局发布的数据来看,济南一手房价已经连续10个月上涨。

自今日起,本报将推出系列报道,采集业内人士观点,分析楼市走势,为购房者决策提供参考。

国五条下济南楼市走势之一 / 土地篇

一个市场土地成交状况,决定着未来商品住房供给区域和供给类型。土地成交向高价区域集中,未来供给将以高价房为主,土地成交向低价区域集中,商品房供给将以中低价位为主。

要么天价 要么底价

济南土地成交 现两极分化

本报记者 张璐

三十余轮竞出 2013新地王

3月底的那场竞拍,已印在李勇(化名)脑海深处,举牌“接二连三”是李勇对那半小时竞拍场景的高度概括。经过三十余轮叫价,舜耕路上起价6.3亿元捆绑出让的原城建学校地块最终以11.9亿元天价被摘走。

根据容积率推算,这个地块每平方米楼面地价已突破万元,

建成后每平方米市场价至少要在两万元。尚未开建,这个项目已锁定了济南楼市中价格的塔尖位置。成为2013年以来首个地王。

李勇是一家大型开发企业的工作人员,那次土地竞拍他所在的企业参与竞争。参与这块土地竞拍的共有6家企业,其中包括万科、中海、海信、鲁商等本土或外来的大型开发企业。

值得注意的是,当天成交的另外10块土地均以底价成交。

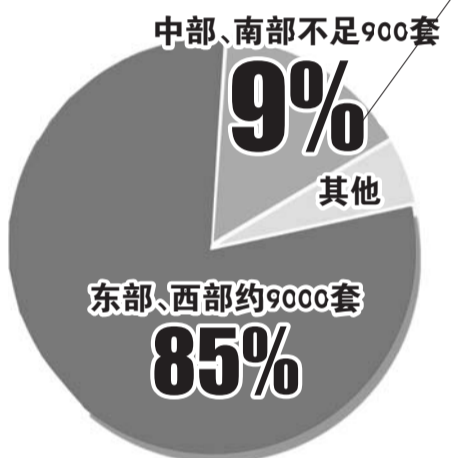
土地成交 呈两极分化

在李勇看来,这场竞拍是今年以来济南土地市场成交状况的一个缩影,“土地成交呈明显的两极分化,要么是天价成交,要么底价成交或是流拍,中间几乎没有过度。”

已经公开披露的土地成交信息也验证了这种观点。在详细列出了年初以来济南土地成交明细

高溢价土地 新房价格万元左右

- A 无搬迁问题
- B 基本为净地
- C 位于核心城区



济南土地市场供应构成

后,山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称,“截止到4月10日,进入市场的一共43块,3块土地流拍,4块土地溢价,其余的全部底价成交。”

薄夫利称,除了夺得地王的舜耕路地块,位于历城区闵子骞路东侧的原济南市信益纸箱厂地块,竞拍中也出现了约50次举牌,最终以1.23亿元的高价成交,每平方米楼面地价约合8090元,“这几块土地最具代表性,几十轮竞争,溢价程度非常高。”

楼市赌局 挟民意博出位

张璐

11日,楼市名人任志强在西湖畔戏称,“幸亏房价上涨,否则要被迫裸奔”。

“任大炮”这一说法,源自一场单方发起的赌局。去年12月,深圳英联不动产董事长郭建波约赌任志强,如果2013年3月中国楼市如任志强预言般上涨,将在北京长安街裸奔10公里。3月统计数据出炉后,郭建波表示认输,但裸奔却未成行。

十余年间,与楼市同生共长的除了调控政策,还有形形色色的赌局。最近一次,4月中旬北师大房地产研究中心主任、教授、博导董藩豪赌房产税5年内无法全面实施。微博中董藩强调,“如果5年内能全面推出真正意义上的房产税,我就辞去博导职务,承认自己误人子弟!”

更早之前,种种关于房价涨跌的赌局还发生在北京大学教授徐滇庆与财经

评论人牛刀、独立财经评论人侯宁与亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存等知名与非知名人士之间,赌注也从千万巨款到登报致歉,甚至摆酒谢客。

这些赌局大都不了了之。如果非要给这些赌局概括一个共同点,那就是这些赌局中,参与的知名或非知名人士,都因为赌局而成为知名人士。

而林林总总的赌局最终落脚点是对房价的预测。十余年间,一个不争的事实是,房价总在上涨,即便受政策严厉打压的2008年和2011年,过后的2009年和2012年,房价总是以一种大幅反弹来报复市场。

正因为房价上涨速度与购房者收入增加幅度差距在不断拉大,期盼购房者对房价回落的期盼也愈加强烈。在这种大众心理下,一些挂有诸如房地产分会会长、经济研究中心教授名衔的业内人士发表的包括赌局在内的各种言论,自然而然成为购房者的心理依靠。其中部分言论顺从大众心理,占领道德高地,一经披露便引发强烈共鸣,并成为一些购房者对房价走势判断的依据。

设局总有用意,博出名后获得商业利益才是根本动机。

就在董藩拿“博导”当赌注后,一些网友就翻出挂在董藩微博上关于“地产精英500工程”第二期招生的广告。从微博更新的时间来看,招生广告发布在4月4日下午1时,而董藩关于房产税政策的赌局发生在此后十天。

专家点评

点评1 谁是济南市场“稀缺地块”?

薄夫利总结了这几块高溢价成交土地的共同属性,“没有搬迁问题,基本是净地,位于核心城区,是稀缺地块,项目溢价能力强。”薄夫利认为,这是几块土地被众多企业争抢的根本原因,“虽然价格高,但因为同类项目少,建成后市场风险相对较低。”

而底价成交的土地,多在二环以东或是以西,薄夫利举例说明,“4月初华府置业底价拿下的几块土地在西客站,4月中银丰山青底价拿下的土地在历城区围子山路,属唐冶新区。”

底价成交意味着项目开发成本低,建成后的房价低,但薄夫利

认为这并不等同于市场风险低,“远离核心城区,交通不便;同类项目众多,可选余地大。”按照这种说法,土地成交的两极分化,显示出的是开发企业项目规避风险的市场逻辑。

世联怡高新出炉的4月统计月报显示,济南市场供应主要集

中在东部和西部,两区域4月供应占济南市场总供应的85%,约9000套。由历下和市中区组成的中部、南部,仅占总供应9%,不足900套,高溢价成交的几块土地都落在这一区域,在这个区域中,一手房价基本在万元左右。

点评2 土地市场现冷热不均新变化

不是天价就是底价,这种冷热不均的成交状况与前些年有显著区别。济南专业楼市调查公司之一——世联怡高总经理朱江回忆称,2009年和2010年,济南的土地市场竞争极为激烈,企业轮番

举牌,土地价格一路飙升。

而在2011年和2012年,“参与竞拍的开发企业数量明显减少,不少地块仅仅有一两家企业参与,多家企业争抢一块土地的现象也很少发生。”朱江认为,主要

原因是楼市成交受限购等政策打压显著,市场成交极不活跃。

虽然2012年全年济南土地成交比例较2011年大幅提升,但采访时,济南一家开发企业负责拿地的工作人员却称,其中亮点并不多,“西客站片区土地放量供应,四季度开始出现溢价土地,但少有大幅溢价情形发生。”而在这些业内人士的回忆中,今年以来出现的土地成交明显冷热不均的状况,是近年来市场出现的新变化。

科目前运作的两个项目面积不大,遇到合适地块必然出手拿下。来自浙江的海亮地产也多次参与济南的土地竞拍,虽然没有竞拍成功,但在济南拿地只是时间问题。”

正是基于上述情况,业内普遍认为,5月底挂牌截止的G48

山东中原的投资顾问总监薄夫利称,济南很多一线企业目前的土地储备很充足,“中海最大地块是2009年取得的国际社区,已经开发了4年进入中后期,目前没有后备项目;绿地的项目多集中在济南西部,选择东部区域不是没有可能;而新进入济南的万

(历下区花园路以南,化纤厂路以东),G52、G53(高新区舜风路南侧、开拓路西侧)这3块土地,已被普遍看好,土地高溢价成交是大概率事件。

至于已被挂出的槐荫区齐鲁大道西侧、烟台路南侧等其他十余块土地,“基本将会底价成交”。

后市预测
两极分化
将持续发生