

四块“热地”高价成交 六块“冷地”无人问津

济南土地成交冷热不均,前5个月底价成交仍占大头

本报5月29日讯(记者喻雯) 29日,济南14块土地挂牌截止。这些地块成交明显“冷热”不均。四块热地进入现场竞价,其中高新智远地块吸引金科、万科、中海等九家实力房企竞拍,53轮竞价后成交,G51号等四块土地底价成交,而G49号等六块土地在挂牌期内没有竞买人报名,导致流拍。

29日14时30分,14块土地挂牌截止。济南公共资源交易中心第八开标厅座无虚席。十余家实力企业早早来到现场,等待土地出让。位于高新区舜凤路南侧、开拓路西侧的G52号地、G53号地,为高新区原山东智远置业地块,该地块现场竞争最为激烈。两块土地均为住宅用地,捆绑出让,总面积为152.8亩。

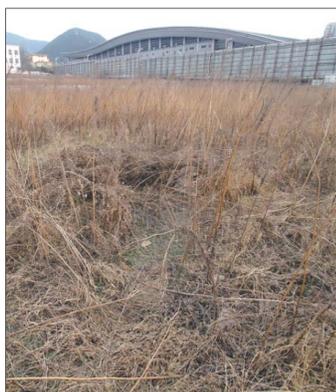
这一地块吸引了金科、万科、中海、碧桂园、海信、绿地等九家实力房企的激烈竞争。地块起拍价为5.2亿元,开始加价幅度是1000万,碧桂园首先应价,一轮过后,主持人把加价幅度变为2000万,此时金科地产直接报价8亿,金科此举打破了平静的现场。此后,竞价幅度由1000万调整为500万、200万、100万元不等。从第12轮开始,竞价在北京兴茂和中海地产之间展开。经过53轮竞价,这两块地被中海地产集团有限公司以9.18亿元竞得。

G52号地成交价为56640万元,平均每亩地757万元。G53号地成交价为35160万元,平均每亩地451万元。依据容积率推算,楼面地价分别为3786元/平方米和4223元/平方米。

与此同时,位于化纤厂路附近的G48号地块也吸引了金科、万科、保利、绿地泉景、济南泰跃房地产开发有限公司等五家开发公司的竞拍。该宗土地总面积约198.7亩,现场起拍价为10.2亿元。竞拍主要在万科和泰跃之间展开。经过30轮竞价,该宗土地被泰跃以16.4亿元的价格摘得。从成交价格看,约合每亩820万元,依据容积率推算,其住宅的楼面地价约合4343元/平方米。

此外,G48号至G61号等14块土地挂牌成交,其中G49号、50号、56号、57号、58号土地在挂牌期内没有竞买人报名,以上6块土地流拍。

另外,有四块土地在挂牌期内只有一位竞买人报价,以低价成交。G51号土地,由山东融汇房地产有限公司以1035.16万元竞得;G54号土地,由中国石油化工股份有限公司山东济南石油分公司以3240万元竞得;G60号土地,由山东中建房地产开发有限公司以3048万元竞得;G61号土地,由山东中建房地产开发有限公司以10215万元竞得。



▲创今年地价新高的原城建学校。(资料片) 本报记者 王鸿光 摄

◀西部片区一施工工地。(资料片) 本报记者 左庆 摄

土地竞拍 为何两极分化

本报记者 喻雯

作为此次竞争最为激烈的高新区原山东智远置业地块,竞拍53轮后成交。化纤厂地块也经过了30轮得以成交。这个场景几乎是此前竞拍的翻版,在之前的几次土地竞拍中,闵子骞路东侧的原济南市信益纸箱厂地块和舜耕路原城建学校地块,也均以多轮竞拍高溢价成交。

业内人士称,这些高溢价成交的土地,共同属性为“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”,而低价成交甚至流拍的土地,位置相对偏远。

不过,济南市国土部门有关负责人表示,土地的竞争程度不能仅以加价轮数来看。化纤厂地块加价幅度为2000万,而高新智远地块加价幅度由起初的1000万,逐渐调整为500万、200万、100万,由于加价幅度递减,加价轮数自然相对要多。

中海加价53轮对高新智远地块志在必得,房地产业内人士分析,目前

中海地产在济南有三个项目,而在售项目只有中海国际社区一个,目前销售也进入尾声。此次拿地,是开发企业后续开发的必然要求。

业内人士分析,化纤厂片区是今年楼市的主要供应区域,目前该区域已经集中了保利、万科、莱钢等开发商开发的项目,片区相对成熟,房企拿地后开发成本相对较低,自然引起竞争。

对于六块流拍地块,济南市国土部门相关负责人分析G55号、56号、57号、58号四块土地位于历城区工业北路以南、东绕城高速以西,属于历城济钢附近,这四块土地均为商业用地,根据容积率来看,未来产品供应不是一两层商铺,而是以高层写字楼为主,而该片区目前周边环境、交通、配套等相对不是很完善,像写字楼这类产品,在该片区运营,难度较大。

G49号和50号土地,位于大学科技园,虽然环境较好,但由于处于长清的新区,人气不是很高,开发商对后期市场不是很看好。

“总体来说,此次参与竞拍的一线房企,与中海的情况基本一致,迫切拿地主要是对企业本身开发的需求所致”,该负责人说,房企拿地都是看好一些位置好,相对成熟的地块,所以一块热地被扎堆争夺,也是情理之中。

相关链接

穗沪不断上演“地王”大戏

5月,广州、上海等地不断上演“地王”大戏,广州一月拍出三块天价土地,上演了“疯狂5月”大戏,而拿地的越秀地产、佳兆业地产等均是行业领军企业。房地产企业“逆调控”天价拿地,让未来市场的走势产生了很大不确定性。

中原地产市场部总经理黄韬认为,以越秀地产刷新广州新“地王”为例,加上配套成本后高达35000元/平方米的楼面地价超出了理性范围,一旦未来政策加码或市场转向,开发商所面临的风险巨大。

对于土地成交火热,一家知名开发商的区域经理表示,最简单的逻辑是:开发商需要土地建房子,拿地是因为缺地。广州市提供的统计数据表明,过去十年,商品住宅出让占广州全市土地出让的比例不足20%,其余大部分被占地面积更大的商业用地和工业用地等占据。另一方面,“花什么代价拿地,取决于开发商的资金流和对后市的预期。”这位区域经理还说。

一位不愿透露姓名的业内人士表示,这些新地王,虽然单价昂贵,但土地总价都不高,不排除开发商通过一两块地价的巨额溢价,捂热整个区域的房地产市场热度和价格预期,达到托市的效果。

专家分析

土地供应充足 拿地热情增温

本报记者 喻雯

在统计一月至五月济南土地市场成交后,记者发现底价成交是大头。

1-2月份,济南土地市场共供应28宗,104.5万平方米。从供应来看,高新区成为土地市场供应和成交的新宠。

3月济南共供应土地12宗,成交10宗。3月份成交土地除两块地溢价成交,其余均以底价成交。

4月份济南供应土地18宗,成交11宗,成交土地均以底价成交,土地主要位于槐荫西客站片区和历城区。

对此,山东中原物产顾问有限公司投资顾问部总监薄夫利认为,从济南总体土地供应来看,相对充足,从前几个月成交来看,底价成交还是主流。像一些热地出现激烈竞争,与地块本身特点密不可分,不能以此来判断济南土地市场的波动。新的一年,各大房企在完成去年销售任务后,拿地开发是必然选择,目前开发商资金压力普遍不大,再加上优质地块供应,购地热情增温也很正常。

新东方 国际游学
XDF.CN Global Study Tour

这个暑假,非去不可!
济南新东方国际夏令营!
您最好的选择 youxue.xdf.cn

快乐暑假 激活10种正能量

- ① 留学更具优势
- ② 口语快速提升
- ③ 增长国际见识
- ④ 体验国外生活
- ⑤ 了解世界名校
- ⑥ 结交国内外精英
- ⑦ 完善个性、能力
- ⑧ 激发兴趣、动力
- ⑨ 规划国际就业
- ⑩ 收获快乐体验

扫一扫,“码”上有惊喜!

报名电话: 81798208 58596012

地址: 济南新东方国际游学部
济南市山大路228号(山大路与和平路口交汇处)

最后通告:
暑假报名进入最后阶段
6月起陆续发团,出国手续办理需赶早!

通知

2014年高考命题趋势解读会齐鲁行

主办单位: **生活日报** 承办单位: **大智学校** 媒体支持: 齐鲁晚报教育编辑部

► **命题趋势深解读,备考方向大剖析**
预测2014年高考命题趋势,点拨高考全国卷命题规律,真名师亲临现场,真专家诠释重点。有的放矢,赢在超前!在2013年高考正酣之际,你已明了2014成功方向!

► **主讲专家: 王燕谋**
数学特级教师,著名高考命题研究专家及阅卷专家,大智教育教学总顾问。

抢票方式: 请拨打抢票热线,预约并免费领取门票,仅限前300名。
讲座流程: 电话预约——领取门票——名师解读——现场解惑——制定2014年高考冲刺抢分计划

济南站
讲座时间: 2013年6月7日(周五)晚上18:00
讲座地点: 济南市历下区解放路37号(东郊饭店会议厅)

抢票热线: 0531-81765466
抢票网址: www.gaokao211.com.cn

青岛站: 讲座时间: 2013年6月9日(周日)晚上18:00-20:00	咨询热线: (0532) 83676500	讲座地点: 青岛市国际新闻中心
临沂站: 讲座时间: 2013年6月8日(周六)上午9:30-12:00	咨询热线: (0539) 7037307	讲座地点: 临沂市兰山区沂蒙路97号(羲之宾馆2楼沂蒙厅)
济宁站: 讲座时间: 2013年6月8日(周六)晚上18:00-20:00	咨询热线: (0537) 2886660	讲座地点: 济宁市中区运河城京杭中心B座11楼
泰安站: 讲座时间: 2013年6月9日(周日)上午9:30-12:00	咨询热线: (0538) 8806000	讲座地点: 泰安市东岳大街57号信用大厦2层(青年宫对面)