

截至7月初,城区宅地出让占全年六成

土地低价成交态势或将持续



◎观察

宅地成交溢价率下降 土地市场持续调整

全国土地市场成交量进一步下降2014年1-6月,300城市土地成交建筑面积合计8.88亿平米(累计同比-15%),土地出让金合计约11813亿元(累计同比+2%),增速继续放缓;住宅用地成交建筑面积合计4.32亿平米(累计同比-13%),住宅用地出让金合计约8091亿元(累计同比+8%),单月来看,2014年6月,300城市住宅用地推出规划建筑面积8918万平米,成交规划建筑面积6361万平米,成交土地出让金1108亿元,楼面均价1741元/平米,平均溢价率约5%,较5月下降约4个百分点。

城市土地概览(2014年6月)一线城市:供需双降,溢价率下滑明显;一线四大城市合计推出地块建面231万平米(环比-32%,同比-77%),除住宅用地,整体供给环比均有下降。成交建面138万平米(环比-61%,同比-81%),出让金53亿元。总体来看,受到推地节奏、地块质量以及房企审慎投资的影响,土地市场热度持续下降的趋势开始向一线城市蔓延。

二线城市:供需环比上升,同比下降,分化趋势明显;35个二线城市合计推出地块建面5715万平米(环比+23%,同比-15%),成交建面4770万平米(环比+25%,同比-8%),出让金917亿元,平均溢价率5%。二线城市平均溢价率走低,多数宅地均以底价成交。重庆、西安、武汉等城市1-6月住宅用地累计成交建面均超900万平米,而宁波、无锡、呼和浩特等城市均低于200万平米,分化趋势十分明显。

三四线城市:土地市场持续低迷,宅地量升价跌;246个三四线城市合计推出地块建面11179万平米(环比-13%,同比-33%),成交建面8381万平米(环比-16%,同比-42%),出让金615亿元,平均楼面价733元/平米。住宅用地成交量升价跌,楼面价连续五个月在每平米千元水平震荡。

(宗禾)

本报聊城7月16日讯(记者张超)近日,聊城市国土资源局前期出让的4幅住宅地块摘牌,截至7月9日,聊城城区今年成交的18幅住宅用地,均以摘牌形式成交,涨幅下降。

截至7月9日,城区共成交了26幅经营性用地。其中住宅地块18幅,其他商服用地4幅,商务金融用地3幅,批发零售用地1幅,成交土地面积105.6946公顷,总价格为10.6238亿元。从出让方式上来看,成交的26幅经营性用地均以摘牌形式成交。

根据2014年《聊城市本级2014年度国有建设用地供应计划》显示,2014年全年聊城市城区住宅用地计划供应134.3527公顷。目前,住宅地块成交的18幅地块,面积80.8798公顷,占全年总出让计划的60%。可以预见,年底之前还将有大面积住宅用地出让。但考虑到整体市场行情的影响,房企拿地意愿并不强烈,加之房企之间竞争大,较高涨幅地块难现,底价成交的情况仍将持续。

在聊城城区成交的18幅住宅地块中,7月初成交的4幅住宅地块中有3幅为底价成交,1幅地块溢价率仅3%;其他商服用地、商务金融用地、批发零售用地等成交地块溢价率都在5%之下,溢价率大幅收窄。上半年溢价率最高的地块为2013-95#地块,位于兴华路以南、徒骇河滨河大道以西、规划路以东,为昌润·莲城南区用地。地块总占地面积0.8545公顷,成交价900万元,合70.22万/亩。

相关链接



溢价率的走低并未影响到市民的置业热情,优质的房源依旧吸引大批市民的青睐。

本报记者 张超 摄

单从地价上来看,地块因需配建保障性住房以及回迁安置房,地价并不高。该地块底价805万元,溢价率12%,虽然该地块昌润住建志在必得,而且地块规模较小位于昌润莲城小区内部,其余开发企业参与可能性较低,但是12%的溢价率依然成为2014年度溢价率最高点。

而在2013年底成交的同片区位于振兴路北、水岸花语东、滨河大道西的2013-101#地块,在经历了95轮激烈加价竞拍后,由聊城市新城投资发展有限公司以1.535亿元的价格拍得,溢价率63%。

2014年度聊城城区成交的26幅经营性土地中,12幅地块为底价成交,成交面积50.941公顷,占总出让面积的48%,近5成。单从住宅地块上来看,成交的18幅住宅地块8幅为底价成交。从地块成交的时间上来看,3、4月份成交的地块多有不同幅度的溢价率,6、7月份多为底价成交,仅7月初成交的2014-01#地块非底价成交,溢价率3%。

因2014年度成交的住宅地块多涉及棚户区改造,地块出让规划有回迁安置任务,在定价方面也有诸多考虑,价格较低;同时,受影响于上半年

土地市场降温,开发企业拿地热情并不积极,多数优质地块底价成交。两方面原因叠加,2014年上半年聊城土地出让金收入同比缩减。

以住宅土地市场为例,2013年度上半年住宅用地共成交52.7449公顷,出让金额12.7646亿元;而2014年1-6月份,住宅用地成交62.5732公顷,出让金额6.2651亿元,数据显示,为了支持棚户区改造和回迁安置房建设,2014年上半年土地出让尽管在面积上比去年同期要大,但是土地出让金收入却大幅缩水,同比减少了51%。

一季度主要城市地价呈现四个特征

市场分化态势进一步明显,呈现出四个鲜明的特征。

首先是地价上涨环比增幅收窄,同比增速趋稳。一季度,全国主要监测城市综合地价环比增速为1.89%,涨幅在7个季度后首次出现收窄,较上一季度下降了0.17个百分点。

其次是各区域地价保持上

升态势,但涨幅走势差异明显。

再次是全国主要监测城市中,住宅地价环比上涨的城市个数连续两个季度减少,近三成城市涨幅收窄,半数城市处于平稳波动区间。一季度住宅地价环比上涨的城市个数88个,较上一季度减少5个,其中,涨幅收窄的城市34个;涨幅超过3.0%的

城市由上一季度的17个减至本季度的14个;环比下降的城市增至9个。

另外,异常交易地块数量、平均溢价率等指标明显下降,市场成交相对平稳。一季度上报成交异常交易地块90宗,较2013年第四季度减少了94宗,降幅超过50%。

(张超)

海源丽都:承袭醇厚欧风 尽享生活之美



ART-DECO典雅、高耸、向上,展现出古老而贵族的气质,更给予人们追随时代潮流的人生取向。秉承“兼容并蓄,开拓创新”的宗旨,从香案雅居到欧景丽都,海源阁房产独辟蹊径,脱颖而出。凝聚多年开发经验,携第二座经典丽都系产品——海源丽都,以纯正ART-DECO风格建筑,致敬聊城。

生而贵雅的ART-DECO风格、极具异域风情的园林体系、完善的生活配套资源、人性化的物业服务……在聊城西北城区核心,一座10万平米纯正欧风社区如耀眼的晨光升起,她就是海源丽都。她是海源阁房产继欧景丽都之后,为水城奉献又一欧式风情生活样本,让您在典雅浪漫中尽享

生活之美。

“水城最纯正的欧式风格建筑,海源丽都将成为经典。”一位业内人士说,海源丽都充分结合欧洲古典主义的艺术元素,同时融合现代建筑的立体挺拔,采用生而贵雅的ART-DECO经典建筑风格,以冷静的纵向线条勾勒出建筑挺拔的造型,以丰富的装饰体现出高品位的审美情趣,在低调的奢华中彰显居住者尊贵的身份。

同时,源自对欧洲园林精髓的传承和追求,海源丽都将ART-DECO建筑风格独有的典雅与古典揉入欧式园林景观上,设立欧式景观点缀园林,甄选石材序列性铺设雅致小径,匠心打造极具异域风情的园林体系,营造出典雅浪漫的生活意境。

“我们特别看好海源丽都的位置,各种配套很齐全。”一位准备买房的市民说,海源丽都与香江联通大厦遥望,俯瞰香江光彩大市场,周边分布着振兴路小学、汽车总站、聊城市三院、亿洋超市、金融银行、公交站点等完善的生活配套资源,住在这里非常便利,让生活左右逢源。

在户型设置上,精心为住户考虑,海源丽都的户型设置从家庭的实际需求出发全部为79-134㎡实用舒适三居,每户尽量做到间隔方正,主次、动静、干湿合理安排,在保证居住功能的同时,更注重舒适度、愉悦度的生活感受,让每一个细节都为爱而存在。

同时,金牌物业呵护着生活点滴,海源丽都以打造宜居与品质兼具的生活空间为目标,为居住者提供人性化的物业服务,全面关怀体贴住户生活的方方面面,令居住生活省心、安心、舒心,为住户的生活保驾护航,使幸福的生活无后顾之忧。

“国度有别 醇厚欧风”,一座纯正欧式风情社区即将展现在水城市民的眼前,一种期望已久的浪漫生活即将由此展开,7月20日,海源丽都售楼处将盛大开放,可不要错过与欧风浪漫的美丽约会哦!

(郭庆文)

