

品牌房企攻城略地

与国内其他省份单核或双核城市发展状况不同,山东省的城市化发展是由“济南+青岛”双副省级城市带动,烟台、淄博、威海、潍坊、日照、临沂等城市并驾齐驱,多点同步发展的格局。与此相对应,山东省的房地产格局也基本与此城市化发展格局相对应,众多一线品牌房企纷纷抢滩布局山东各地市。



一线房企重点布局济南

在济南,2013年9月龙湖地产最终以8.69亿拿下济南西客站五宗地块,成为最后一个进驻济南的一线房地产企业。截止目前,万科、中海、保利、绿地、恒大、世茂、华润、绿城、碧桂园、龙湖等全国排名前十的房企均已进驻,金科、融汇、荣盛、世茂等一线房企也抢滩济南市场。西客站、济南新东站、地铁、城际铁路等的开通以及建设,使得房企纷纷入驻,城市发展潜力凸显,“身价”飞涨。

而在楼市相较济南更为发达的青岛,全国众多知名房企更是早早完成青岛布局,一批如越秀地产、佳兆业、中交地产、涵碧楼、光谷联合等尚未入驻济南的外来房产大鳄已经开始集体进驻青岛楼市,并频频高调出现在土地市场。从2013年青岛房地产市场销售排名来看,前十名中外来地产大鳄占据

七名,包括万科、中海、保利、万达、世茂、卓越、龙湖,而本土房企中仅有海信、海尔和银盛泰。随着“大青岛”战略的稳步实施,作为山东半岛蓝色经济区的龙头城市,青岛日后的发展潜力不容小视,如此利好政策更增添了地产大鳄们抢占岛城地产市场的野心。

三四线城市潜力无限

随着城市化进程的深入,后续城市化的核心将是二、三线甚至是四线城市,房企大鳄在稳固一线、中心城市市场地位的同时,已经在逐步加大在二、三线市场的布局和投资。被房产价格处于低洼地带、城市经济发展快速、居民消费水平较高等因素所吸引,越来越多的一线房地产企业抢滩作为国内三线城市的烟台、淄博、潍坊、泰安、日照、临沂等。他们的进驻带来的鲶鱼效应,从产品品质和营销理念等方面改变着这些地市的房地产市

场。

据了解,2014上半年烟台房企销售排行榜中外来房企已夺半壁江山。无论是企业成交金额还是成交面积,外来开发商已与烟台本地房企势均力敌。在年度成交额和成交面积两个榜单中,烟台本土房企由去年同期9席的绝对优势下降至5席。面对行业老大的万科和锋芒毕露的保利、中海等,曾经一度在市场上“横行”的烟台本土房企着实被地产大鳄们抢了“地盘”。

从海信地产开始,就不断有外地品牌开发商进驻潍坊,恒大、万达、阳光100、碧桂园、绿城、佳兆业、中建等国内一线房企也加入到抢滩登陆的队伍中来。此外,众多品牌房企也开始纷纷加速泰安、临沂、日照、等地市布局。据了解,目前恒大已经布局6城,华润布局5城,保利布局4城,万科、龙湖、绿地、中海、世茂、华强布局3城,并且仍在各地市寻找优良地块,择机进入新的城市。

(楼市记者 田晓涛)

土地遭遇冰冻年 本月土地市场回暖迹象明显

从事土地招拍挂工作的林蒙,在山东中部的一个地市工作。他告诉记者,去年和今年,当地的房地产市场比较好,开发商拿地热情比较高,每次放出土地,前来报名的企业每次都很多,那段时间经常中午忙得经常没时间出去吃,只能喊外卖。

他表示,随着房地产市场的调整,从去年年底开始,我们办公室的人慢慢的少了起来,尤其是今年每次推出一个地块,经常无人问津,前来办理土地拍卖手续的企业越来越少。我们的工作也越来越清闲。

其实林先生,只是今年山东乃至全国从事土地工作的人员的一个缩影。

济南今年推地大幅减少

目前不到70幅

今年房地产形势不佳,即使像济南这样的核心省会城市受影响也非常明显。以前两

年为例,济南市招拍挂几乎每个月都有批量土地推出,但是今年土地市场明显冷清了下来,尤其是今年市场形势不好的五六月份,市场出现了长时间的断档。

记者了解到,截止到10月,已经挂牌67块土地,其中已经成交43宗土地。而2013年的全年,济南市挂牌土地229宗土地,而按照济南市目前的市场推地和成交,年底完成100宗土地的可能性并不大。

济南市的土地市场现状,与全国绝大多数城市并无二致。

10月一二线城市地王再现

全国土地市场回暖明显

但是市场并非一成不变,市场差到一定程度,就会向着好的方面转变。进入10月以后,随着各地限购的取消,加上9月底的限贷松绑,全国不少一二线城市的土地市场明

显开始升温。

以南京为例,10月22日,位于河西及城东的两幅优质宅地进入到现场竞价环节,两宗地共吸引了包括“招保万金”、远洋、绿城等在内的17家房企报名参与。最终,上海建工经过26轮竞价,以总价31亿元将河西G52地块“收入囊中”,折合楼面价13821元/平方米;而城东G53地块则20亿元“花落”五矿,溢价率达33%。

南京地王绝非个例,10月深圳也突然之间涌现出地王。10月22日下午,2014年深圳首宗纯住宅用地—龙华A802-0305号宗地在土地交易中心进行开拍,共有7家房企参与此次争夺。经过近2个小时68轮的竞价,最终由龙光集团旗下金骏地产以46.8亿元夺得,楼面地价达25094元/平米。无论是楼面单价还是宗地总价均创下了深圳居住用地地王纪录。

(楼市记者 刘万新)