

93亩地引13房企抢夺213轮

济南凤山路一地块拍出7.68亿天价,建成后房价或上摸万元

22日,下半年第一次激烈竞拍打破了沉寂已久的济南土地市场。历下区凤山路一宗93亩的居住用地引来13家房企争抢,鏖战213轮以7.68亿元成交,楼面地价达每平方米4319元。业内估算,该地块项目建成后,房价很可能达到9000元-10000元。

本报记者 喻雯



位于济南东部的长岭山片区受到众多房企热捧,渐渐成为楼盘林立的置业热地。图为此次拍卖的地块位置图。

青岛房企龙头抢驻济南东城

22日,济南有两块土地挂牌截止,历下区凤山路以东、兴港路以北的一块居住用地成为各大房企争抢的热门。该地块共93.8亩,起拍价37655.35万元。

上午9点半,正式竞价开始,13家企业掀起激战。48749878号竞买人显露出志在必得之势,只要有新的报价,便会竞争出价。10点11分,竞价超过150轮以后,竞争便只在48749878号竞买人和23407820号竞买人之间展开了,其他竞买人纷纷退出了战局。

10点23分,当报价达到76855.35万元时,23407820号竞

买人没有再继续跟进,48749878号竞买人如愿以偿拿到该地块。

213轮,7.68亿。根据土地的容积率计算,楼面地价达到每平方米4319元。

记者了解到,这宗地块的拿地企业为济南银盛泰房地产有限公司,该公司是青岛龙头房企银盛泰集团的济南子公司。2014年,银盛泰集团以4675套、40.57万平方米的成交业绩,包揽青岛市商品住宅成交套数和成交面积排行榜的双第一。银盛泰集团与万科为战略合作伙伴,这是其首次进入济南市场。

长岭山片区渐成置业热区

此次竞拍的凤山路地块位于长岭山片区,每平米4319元的楼面地价让不少业内人士感觉偏高。考虑到建安成本、各种税费,未来项目售价很可能在9000元至10000元。

这块地为何得到如此热捧?世联行山东区域董事总经理朱江认为,这块土地为面积适中的“净地”,开发成本和难度相对较低,引发争抢也是必然。此外,受房地产刺激政策影响,上半年市场比较理想,各大项目回款好,开发商手里也有钱。“现在为来年储备下土地资源,也是企业生存的需要。”朱江说。

从长岭山片区目前的房产

市场来看,三庆、万科、恒大的项目都在售,人气、配套等都有了一定的基础,这也是新房企拿地的重要因素,“生地已经成了熟地”。从该片区的在售项目来看,精装房价格在9400元/平方米左右,均价在8800元/平方米左右,未来还有升值空间。

此外,该地块周边还有不少待开发土地,尤其是附近的刘智远村,正在进行大规模的拆迁。朱江分析,一旦这些土地收入房企囊中,转化为新项目用地,片区竞争将更加激烈。不久的将来,该片区也会成为济南的置业热区之一。

延伸阅读

今年出让77块地 仅4块竞拍

截至9月底,济南今年已卖出77块地,共出让土地面积417.27万平方米,累计出让金约249.68亿元。出让的77宗土地中,仅有4宗需要竞拍,其余均以底价成交。综合来看,底价成交仍是济南土地市场的主流。

梳理可见,地段和净地大小仍是土地最大竞争力。以旅游路延长线北侧的2015-G020地块为例,当天竞拍160轮才得以成交,溢价率高达135.14%,楼面地价近6200元/平方米。该地块位于舜耕路附近,山体资源丰富,环境比较优越,周边有天泰太阳树、舜风苑等高端小区,从地块容积率来看,比较适合做改善型产品。而且面积不足27亩,开发周期无需太长,不会占用太多资金。

阳光新路上的住宅地块也是竞拍291轮才成交,楼面地价近4500元/平方米,溢价率高达74.05%。该地块位于槐荫区和市中区交界处,属于市区稀缺土地资源,进可攻西部,退可守南部,辐射客户资源广泛。

根据济南市今年的土地出让计划,城镇住宅用地中拟招拍挂供应普通住房用地594.03公顷,商业服务用地185.19公顷,共779.22公顷。不过,截至9月底,该计划仅完成53.5%,还有近一半没有完成。由此看来,今起三个月,济南土地市场将进入大规模集中出让时间。

本报记者 喻雯

一路有你 齐鲁晚报出版一万期

古贝春

低度领袖 高度舒适



扫描二维码 关注古贝春



古贝春集团有限公司 销售热线: 400-100-9736

国家一级演员
中国著名相声表演艺术家 赵炎