

■楼市半年考·惜售待涨



济南唐冶片区一大型楼盘开盘,来买房的人不少。(资料片) 本报记者 喻雯 摄

# 抢地大战后,唐冶房企“捂盘”惜售

## 有开发商称目前在蓄客,也在观望市场

刚刚落幕的土地盛宴余温未退,济南房地产市场的连锁反应随之而来。唐冶片区作为目前楼市供应的主力片区,地价房价的波动牵动着万千购房者的神经。房企重金布局唐冶,这个片区的价值有那么大吗?地价的猛涨会带来房价的飙升吗?众多房企布局唐冶片区,未来楼盘林立,会不会由销售压力引发价格战?

本报记者 喻雯

### 多个在售楼盘 都说暂时无房可卖

29日,唐冶片区8块土地尤其是围子山组团高价成交。这一消息给目前正在销售的项目带来了明显的连锁反应。“唐冶的楼盘‘封盘’了吗?”省城市民孙先生说,29日他去了两个在售楼盘,置业顾问说,现在暂时没有房子可以卖了,要过段时间才有新的项目推出。“楼盘的人说,现在是做排卡蓄客,等待二期项目推出。”孙先生说,难道是开发商要封盘惜售吗?

“售楼处工作日一般是40多组客户,29日当天来了100多组,人数明显增加不少。”唐冶片区一大型在售楼盘有关人士说,唐冶疯狂抢地让购房者有些“不淡定”了,担心价格会大涨,都忍不住提早来看看。

“我们没有封盘,目前在售的一期项目销售接近尾声,现在重点做下半年的二期新品。”该人士说,此前的销售没有特定的认筹蓄客期,这次计划7月中旬推出的新项目,前期有一个开卡积累客户的周期,不是说不卖房子了。“我们都有很重的销售任务,不会封盘不售的,这样会直接影响当月的业绩。”

银丰唐郡有关人士说,他们的在售项目也是接近尾声,也在准备7月洋房的加推,并不是封盘。

### 年初到现在 价格涨千元

“目前洋房的价格是每平米7300元,高层是每平米6500元,新推房源的价格还没定,但是肯定会上涨。”绿地城项目有关人士说得也很有底气。从上半年来看,该项目共成交2000多套房,销售额为15亿元,完成了集团下达的销售指标。成交量的利好也带来了价格稳中上涨,从年初到现在,洋房的价格涨了1000元,高层的价格涨了800元。无论是

刚需还是改善,都在逐渐释放,还出现了一些投资客,这说明不少人看好了价值洼地的升值潜力。

银丰唐郡有关人士说,他们新产品目前还没有定价,但是价格也会上调。目前洋房的价格在每平米7700元,从年初到现在,价格也上涨了10%。“我们发现来唐冶买房的需求结构发生了明显的变化,去年还是以刚需为主,但是今年3月以来,改善需求在逐渐增加,源源不断来了不少本区域之外的客户。”该人士说,来这个片区买房的原来是在高新或其他区域买不起房子的人,但现在是越来越多冲着周边环境来改善住房的人。

### 开发商不敢涨太狠 怕涨价后房子难卖

有数据统计,今年1-5月份,唐冶片区的商品住宅总供应面积约51.8万平米,成交总面积约25.13万平米,月均去化量约5.03万平米。进入3月以来,唐冶片区的月度成交量稳定在6.5万平米左右。

在成交价格方面,2016年1-5月份唐冶片区商品住宅市场成交均价为6387元/平米,其中4月份成交价格最高,达到每平7067元,受一系列利好政策影响,春节后片区成交价格上涨明显。

“我们现在跟客户一样,也是在观望市场。”绿地城有关人士说,价格虽然上调,但是涨幅也是受多重因素影响的,不是说看到新拍的地价很高就会很涨房价,这样不理性也会有风险。他们亲眼见证过西客站片区楼盘涨价的现象,2014年房子的价格涨上去了,但是卖不动,这样再想降价走量是非常难的。“我们不想重蹈这样的覆辙。”

“市场的供需关系是决定价格最关键的因素。上半年已经消化了很多的刚需和改善需求,下半年周边各种楼盘都会入市,这些都要考虑。”银丰唐郡有关人士说,他们还要考虑全年的销

售任务以及集团公司要求的利润等多种因素,价格真不是说涨就涨的。

“现在客户也很理性,周边可选择的项目比较多,如果价格调得非常离谱,也是对自己成交的不负责任。”该人士说。

### 同一开发商西客站 成交量仅是唐冶1/3

6月29日刚刚竞拍成交的8块土地,按照土地的开发周期来算,最快的项目在今年年底就可以入市。目前唐冶片区已有七八个在售楼盘,综合来看,片区未来的竞争也不容小觑。这样的楼盘林立让不少人想到了西客站片区,加上围子山片区的高价地块,也有人在担忧未来会不会有价无市,会不会成为第二个西客站片区?

绿地城有关人士说,上半年他们做过对比,他们在西客站项目的成交量仅仅是唐冶片区项目的三分之一,差距是显而易见的。“有没有产业的支撑和带动,这是两个片区最大的不同。”该人士说,西客站片区产业对人口导入的带动是偏弱的。唐冶片区周边产业云集,西边有汉峪金谷、高新区,东边有孙村产业带,南邻综合保税区,北有机场和临港开发区,区位优势明显。“从绿地的客户来看,高新、孙村等产业园区的需求量是很大的。”

龙湖地产的战略布局从西部转到了东部,在他们看来,随着城市东拓发展,雪山韩仓河片区及唐冶片区已成为近年济南开发商聚焦热点区域,但目前东部可出让土地较少,土地资源稀缺,所以需要及时抓住机会进行布局。该区域的发展潜力也成为他们做出选择的重要因素。

片区的发展潜力,各大房企都有很好的预期。但是就目前片区的现状和配套来看,跟规划蓝图还有一定的差距,随着市政、教育、商业、卫生等配套的综合完善,片区的价值也将更加凸显,这样对人口导入的吸引力才会更加明显。

■相关链接

## 雪山两地块引发127轮竞拍

本报济南6月30日讯(记者 喻雯) 29日唐冶片区的抢地大战后,济南土地市场再掀波澜。30日,韩仓河东的2016-G026和G027两块土地吸引5家房企争夺。经过127轮的激烈竞拍后,龙湖地产以近14亿元的价格摘得。

30日,2016-G026、G027两宗土地挂牌截止。两地块捆绑出让,位于雪山片区历城区鲍山街道韩仓六村整合项目。整个竞拍过程共有5家房企参与。初始总报价为56912万元,经过半小时127轮的竞拍,最终以139712万元的价格成交,超过起始价82800万元,根据容积率计算,2016-G026的楼面价分别约4323元每平米,2016-G027的楼面地价为5012元每平米。

记者了解到,除了此次成交的韩仓河东的两地块,29日

成交的2016-G024地块也位于这个片区,拿地企业同样是龙湖。除此之外,龙湖还竞得唐冶片区文苑街组团地块,地块的总额超过28亿,一共竞得450亩地的土地储备。

接连两天参与抢地大战,并且都在唐冶雪山片区,龙湖为何重金布局济南东城?对此,龙湖地产济南公司有关人士称,2016年济南房地产市场整体供需两旺,成交价格稳中有升。多重利好政策的刺激下,当前客户入市积极,预计在供求两旺的背景下,库存周期将持续在低位。加之供地闸口收紧,土地供应面积急剧下降,若不把握时机,未来1-2年甚至将出现“无货可卖”的局面。对济南市场形势的看好和土地市场的预判,让龙湖决定在土地竞拍中出手。

## 上半年205宗地王扎堆 下半年各地政策恐收紧

回顾过去的这半年,全国房地产市场可谓从头“红”到尾。先是春节过后一线城市房价领涨全国楼市,随后二线城市房价奋起直追,并接连出现新“地王”。

中原地产首席分析师张大伟表示,2016年是中国有史以来地王出现最密集的年份,以“高总价、高单价、高溢价率”为代表的三高地块普遍出现在一二线城市中,并持续刺激该地区房地产市场。就目前来看,地价超过房价已经从一线城市逐步蔓延到二线城市。

据统计,2016年上半年,全国已出现205宗单宗超过10亿元的高总价地块。“土地市场持续火爆、地王蔓延、楼面价超过房价将成为日后一二线城市的常态。”张大伟认为,二线城市地王频繁出现,或将影响后续二线房地产市场的

稳定发展。

对此,合肥市土地管理委员会在近日召开的第五次主任会议决定,合肥将执行差别化住房信贷政策。即规定商品房最低首付比例为25%,但是对于二手房的首付比例提高至四成,对应的是名下有房无贷的情况,而如果名下有房有贷,再购房首付比例则提升至五成,也就是认贷又认房。

易居研究院智库研究中心总监严跃进表示,此次合肥楼市率先收紧信贷政策可以说是一个关键性的标志,预计后续其他城市信贷政策也会纷纷跟进,即出现二套房收紧、首套房认定更加趋于严格的情况。当然,后续市场交易可能会随之下降,但价格方面受近期各城市土地市场火热所影响,或继续保持一种涨幅持平的态势。 据《证券日报》等