



再现抢地大战,房市“火气”不小

万科327轮抢购济南东郊张马屯地块,楼面价近万

继唐冶片区936轮的抢地大战后,济南东城张马屯地块再续疯狂。12日,工业北路以南、奥体中路以东住宅地块吸引九家房企争抢,经过327轮竞拍,万科以67845万元收入囊中,溢价率高达342.13%。每平方米9613元的楼面地价创下了今年土地市场的新高。东城价格如此疯狂,到底是何原因?

本报记者 喻雯
实习生 王芸芸

三年前还不到3000 三年后楼面地价近万

12日,济南两块土地挂牌截止。其中,2016-G078地块是历城区张马屯村旧村改造统征储备用地的五地块,面积为35287平米,起拍价为15345万元,竞拍加价幅度为100万元。该地块吸引了万科、绿地、龙湖等一线房企,旭辉、中骏、金地等房企新秀也瞄上了这个地块。万科以势在必得的气势一路猛进,进入270轮以后,万科和旭辉进入“持久战”,双方竞价激烈,327轮之后,旭辉没有继续跟进。两个半小时,最终万科以6.7845亿元的价格摘得,楼面地价约9613元每平米。

记者对比发现,每平米9613元的楼面地价,比绿地CBD片区每平米6500元的楼面地价还要高。据估计,之后的售价在一万六七千元。早在2013年,万科在周边拿地的楼面地价为每平米2953元,三年时间,楼面地价增了200%多。

什么样的地块会这么贵?济南房价点评网分析师认为,地块紧挨工业北路和奥体中路,交通便利,此外,工业北路快速路、轨道交通的建设,都将带动未来交通的发展。与此同时,地块周边已经形成了非常成熟稳定的生活圈,品牌房企也早入驻,像祥泰城、万虹广场、恒大城、万象新天等。除了住宅生活圈外,万虹广场商业综合体的人驻也将填补周边商业空白,将大大方便市民的生活。

与在售项目一路之隔 万科或建叠墅产品

除了附近基础设施逐渐完善,张马屯地块由“灰姑娘”蜕变为“白雪公主”,还有着许多小插曲。

万科不但开始需要拿出真金白银买地,根据规划,张马屯地块的土地竞得人需出资建设与本宗土地相关联的教育设施,用地面积不少于1.45公顷的24班小学,

建设费用约3200万元,建成后移交教育部门。

该项目处于国家级文物保护单位殷商文化遗址建筑控制保护范围内,项目设计方案须报省文物部门批准,严格控制建筑规模、体量和高度;项目实施过程中须在文物部门指导下完善考古勘探和发掘工作,并全程接受监督监管。而且,地块竞得人须代建项目相邻的文物保护公园,建设费用约1200万元,建成后无偿移交历城区有关部门。

附加条件如此多,为何万科还是志在必得?

齐鲁晚报记者了解到,万科新里程售楼处就在这块地上,与新里程项目仅仅一路之遥,地就在家门口怎能让别人拿走?而且,以后卖房子,连售楼处都不用新建了。

根据地块的低容积率,未来地块规划为高端叠墅产品。

连续三年供地减少 地王一出就成涨价理由

继6月底的“唐冶疯了”过后,万科此举拿地被不少人感慨:济南疯了,工业北路附近的房价要到每平米16000元,会不会太高了?万科拿地消息一出,地块周边的在售项目第一时间打出各类“贺信”:一边祝贺万科楼面地价创新高,另一边打出了“封盘”的口号。唐冶、雪山等片区在售项目也纷纷为未来涨价进行各种造势。济南东城的地价刹不住车,要一路狂飙下去吗?

济南市国土资源局提供的2016年上半年全市土地供应情况分析报告显示,上半年市本级四类土地供应量均呈下降趋势,商服用地、住宅用地较去年同期分别减少30.7%、22.9%。“主要是为了缓解商住用地库存压力,主动加大调控力度,减少商住用地供应;同时也倒逼开发商加快开发进度,促进房地产市场良性发展。”济南市国土部门有关人士说。

土地供应减少,地价出现了上涨。国土部门统计显示,今年上半年,住宅用地成交均价为485万元/亩,同比升高21%,主要是在6月底成交的唐冶片区7宗住宅用

地均出现高溢价率的情况,其中5宗溢价率均在200%以上,拉高了住宅用地的成交均价。商服用地成交均价为447万元/亩,同比降低9.6%,主要是商服用地的库存压力大,房企竞争少,基本都以底价成交。

从长期来看,自2013年以来,济南土地供应量持续下降。2015年土地成交量还不足2013年的四成。通常情况下,土地成交后一年左右投放市场。连续两年土地供应大幅减少,也是济南今年房价大爆发的重要原因。

暂未有限地价计划 重启限购有待研究

业内人士分析认为,从全国来看,近期一二线城市土地市场表现较为突出,特别是合肥、南京、杭州等二线城市土地市场异常火爆,三四线城市亦有所回暖,整体市场压力得到进一步缓解。

“预计下半年济南的土地市场将继续稳中有升。”分析认为,中央商务区建设不断加快,加之新东站、轨道交通等交通网络和周边配套逐步完善,都预示着济南东拓步伐再次加快,对周边城市和购房者吸引力正在增强,市场价格有较大上升空间,东部已有多个楼盘捂盘惜售,多个楼盘涨价明显。

对于一些二三四线城市来说,去库存仍然是主基调,而且住宅应该回归居住的本质。那么,地价如此高昂,这跟去库存和住宅的居住本质是否矛盾?

对于未来土地市场的调控,济南市国土部门有关人士说,目前来看,还有限地价的计划,未来将密切关注土地市场动态,认真研究应对举措,合理把控土地供应,保持供给、需求相对平衡,确保土地市场健康发展,防止炒得过热,防止大起大落。

高地价直接导致房价飙升,随着11日合肥、南京等二线城市限购令的重启,济南是否会加码楼市调控?济南市建设部门有关人士称,楼市限购是否重启,需要济南多个部门的研究以及对市场的监控和分析,目前还没有接到相关的通知。

□相关新闻

二线城市重启限购限贷

经过多次传闻,二线城市限购限贷的“靴子”终于落地了。苏州打响了二线城市限购的“第一枪”,明确“非本市户籍居民购买第一套住房,不受任何限制。非本市户籍购买第二套住房,必须提供缴纳证明或社保证明。”

南京也几乎同时出台楼市新政,提高二套房首付比例。作为二线城市房价上涨“四小龙”之一的合肥也传出将收紧限贷的消息。据报道,合肥将对两套房或有两次贷款记录(包括外地贷款记录)且仍有房贷未还清的市民,停止发放住房贷款。

中原地产首席分析师张大伟认为,近日中央政治局会议首次提出“抑制资产泡沫”,目前政策逐渐开始落实,针对房地产领域的降低杠杆政策正在密集出现。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,南京和苏州出台政策,符合市场预期,显示出后续稳定市场调结构的政策导向,说明二线城市“去资产泡沫”的序幕已经开启。

“从政策后续对于二线城市的启示来看,未来有十来个城市或模仿南京和苏州的政策,包括天津、济南、郑州、武汉、合肥、杭州、南昌、福州、厦门、昆山、廊坊和惠州。此类城市后续房价上涨压力较大,或在收紧外地人限购政策、收紧二套房购房政策、提高银行信贷利率、对城市中部分区域进行单独调控等政策方面打出组合拳。”严跃进表示。

据新华社

国家统计局: 房价普涨阶段已经结束

国家统计局新闻发言人盛来运12日表示,这几个月的房地产市场确实有一些变化,比较明显的特点是房地产销售继续保持较高的增长速度,但增速在回落。房价这两个月涨幅有所放缓,分化比较明显。

盛来运表示,1月-7月商品房销售面积增长26.4%,销售额增长39.8%,增速有所回落,但还保持了有力增长,有利于房地产去库存。

房价涨幅有所回落,由于前期的购房需求集中释放,加之近期部分城市的房地产政策有些收紧,所以房地产价格有所回落,但分化特征比较明显,一线城市、二线城市房价相对比较坚挺,三、四线城市的房价,这一轮涨得不是很多,主要是库存量比较大,价格最终取决于市场供求关系。

房地产市场总体稳定,分化调整的走势和格局下一阶段还会延续。而这种分化调整有利于房地产去库存,有利于房地产长期稳定健康发展。

盛来运认为,全国各地房地产差异比较大,情况也不一样。有一点结论是可以得出的,高增长和普增普涨的阶段已经结束,房地产现在进入了分化、调整、优化的阶段。从今后调整角度来讲,一定要适应房地产本身的运行规律,要注重因城施策、因地制宜。

据新华社