



随着拆迁的推进,未来有更多地块流入住宅土地市场。图为正在拆迁的济南北湖片区。 本报记者 周青先 摄

■楼市去火

地很多别抢 年底还有4000亩

济南下半年要大幅增加住宅供地

近期,济南工业北路张马屯“新地王”事件持续升温,周边在售项目的“封盘涨价”牵动着广大购房者敏感的神经。联想到6月底的唐冶“地王”,济南土地市场疯了吗?下半年是不是土地供应会更少?对此,记者深入调查,还原一个真实的济南土地市场。

本报记者 喻雯
实习生 王芸芸

“地王”是个例 底价成交是主流

“现在拿地必须得解放思想,太保守了拿不到。”随着济南土地市场的持续升温,一位房企负责人感慨,济南上半年土地成交创新高,库存量减少,而出于市场开发的需要,大家又必须得拿到土地,“各大房企都抱着这样的决心,对于地块,尤其是好地段稀缺资源的争抢就成了必然。”

不过,世联行山东区域总经理朱江表示,近期济南高价“地王”的出现只是个案,不能完全代表济南整体的市场行情。

记者查询今年1月到8月的济南土地成交记录后发现,底价成交仍是市场主流,激烈争夺的地块也就是6月底的唐冶、韩仓河地块以及8月的张马屯地块。

“土地供应的区域分化比较明显,住宅地块成交的主力都在东部,像西客站片区主要是商业地块,天桥和高新大多是工业用地。”朱江说,统计显示,从6月份以来,已出让居住用地约3000亩,建筑体量为460万平方米。

“济南特别是东部新区高速发展,产业和人口聚集能力增强,吸引力也越来越强。”山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,目前成交和争抢的主力在东城,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提速,对周边城市和购房者吸引力正在增强。

从全国的土地市场来看,北上广深一线城市土地市场竞争激烈、地价较高,很多大型房企把注意力转向二线城市中房价尚未大幅上涨的城市。济南

近年来房地产市场一直比较平稳,总体价格不高,引来不少外地大型房企入局。

“跟济南同等类型的省会城市,比如郑州、合肥等,无论是地价还是房价,都比济南高,郑州的房子均价在13000元左右,相比之下,济南的土地市场对房企更有吸引力。”朱江说。

上半年供地少两成 成交价涨了21%

统计显示,上半年济南商品房预售面积、销售额分别增长15.9%和20.3%,住宅去库存周期由年初9.6个月缩至7.7个月。综合来看,住宅去库存压力不是很大,处于良性区间。“这也是房企拿地热情高涨至关重要的因素。”李铁岗说,除此之外,济南实施旧城改造,居民房屋征收货币化补偿比例提高了,拆迁居民购房需求旺盛,也带动了房地产一级市场向好。

库存在持续下降,但上半年却没有足够的土地流入市场。对此,省城一家负责土地熟化的公司负责人坦言,土地供应之前要先进行拆迁熟化,而拆迁有时不会像预期那样顺利,这需要时间和周期。而且拆迁之后的土地也不可能马上进行转让,还取决于土地的熟化程度,这是影响土地供应的一大因素。

由于济南上半年住宅用地供应同比少了22.9%,仅3543亩,住宅地块成交价格已经同比上升了21%,成交均价达到485万元/亩。当然,这主要缘于6月底成交的唐冶片区七宗住宅用地均出现了高溢价的情况,其中五宗溢价率在200%以上,拉高了整个住宅用地市场的成交均价。“总体来说,处于稳中上涨。”朱江说。

全年供地8000多亩 以往才五六千亩

记者了解到,为了保证住宅土地的充分供应,稳定市场预期,近期,济南将有1300余亩居住用地挂牌出让。此外,根据年初供地计划,年底前还有约4000亩居住用地可供应,各区各平台将加快土地熟化,尽快推向市场。从今年全年看,住宅用地供应量为8000多亩,将明显超出以往每年五六千亩的供应量,这也是近几年来住宅用地供应首次大幅增长。1月至8月的住宅供应量,已经相当于以往全年的量。

此外,根据济南的土地储备情况,预计明年市区还有约8000亩经营性用地可以投放市场。

年底前向市场投放的4000亩居住用地主要分布在哪里?记者了解到,主要是历城区彩石片区、王舍人片区,历下区刘智远片区,天桥区鹤山片区,市中区南北康片区等。

“像王舍人片区,因新东站和地铁建设,未来的发展和规划都比较好。南北康片区也是比较成熟的片区,再加上鹤山片区,可以满足市民在省城东、南、西、北各个区域买房的需求。”李铁岗说。

业内测算,未来4000亩的土地供应可以形成700万平方米的开发量,这会对市场带来怎样的影响?朱江说,2013年至2015年,济南的住宅预售面积分别是700万平方米、800万平方米、1000万平方米,“从今年的市场行情看,全年的成交量在1000万平方米左右。”朱江说,算上今年1月到8月初的土地供应,今年全年的住宅土地供应将形成1300万平方米左右的市场供应,总体上可以满足市场上的住宅需求。

“土地市场供应四面开花,这也决定了未来住宅产品的分布是全市范围的。”朱江说,广大购房者无需恐慌,也不要受近期部分热地的影响去恐慌性买房,还得从个人居住需求出发。

稳市

A05 | 齐鲁晚报 | 壹读

2016年8月19日 星期五

编辑:龚海 美编:罗强 组版:颜莉

退地还是继续烧滞纳金 帝华还在磨时间

本报记者 喻雯
实习生 王芸芸

济南唐冶天价地竞拍至今,已过去一个多月,各方对拿地房企帝华后续的付款问题持续关注。18日,记者了解到,帝华还没有如期交足首期土地款,每天需承担几百万元滞纳金,到底是打算退地还是继续烧滞纳金,目前仍不明朗。

每天仅滞纳金 就得几百万

帝华6月29日以40亿元拍得唐冶五块地后,根据土地出让合同,要在8月13日支付首期土地出让价款,合计35.06亿元。剩余的5亿余元,在180天内缴纳。

然而,交款大限之日,帝华并没有付清首期土地款。根据合同规定,延期付款,开发商要缴纳滞纳金,每日按延迟支付款项的1%收。如果延期超过两个月,土地可被收回,保证金不予退还。

“这意味着帝华每天光滞纳金就有几百万,是一笔不小的支出。”一业内人士称,帝华地产肯定会仔细算一笔账,到底是选择交滞纳金还是退地,“理论上,开发商不会让2亿多元保证金打水漂。”该人士介绍,在目前情况下,土地转让是不可能了,未来有可能和别的开发商联合开发。

帝华迟迟不交钱,让不少网友质疑其拿地动机。有网友就表示,天价拿地后,周边房价被炒上来,每平方米涨了成百上千元,而从拿地到付清土地款,几个月时间,光房价炒高后的卖房所得,也许就

能弥补2亿多元保证金的损失。“总之,在这轮土地大战中,帝华是不会吃亏的。”

若“地王”持续出现 政府会考虑调控

记者了解到,若帝华没如期付清土地款,土地再次出让时,土地款不会被抬高。在不少业内人士看来,帝华此次拿地无疑是个警示,“平均每年都有四五块地被退掉,但像这种高价抢来的‘地王’,还没有出现过类似问题。”

济南在限购期间,曾就土地竞拍出台过“最高限价”政策。近期相关部门正加强对市场的监控,如果高价拿地持续疯狂出现,政府会考虑出台类似政策进行调控。

与此同时,由于不少房企对房地产市场预期大增,或许会考虑捂地。对此,业内人士表示,根据有关规定,从土地移交后开始计算土地出让时间,未动工开发满一年的闲置土地,经批准后按照土地出让或划拨价款的20%征收土地闲置费;未动工开发满两年的,经批准后可无偿收回。

记者了解到,未来土地供应量增加后,相关部门将加强土地供后监管,确保提高项目开工率和市场投放量,防范和打击囤地、炒地。进一步严格和细化土地出让合同,强化开竣工时限、违约责任等约束性要求,对未按合同约定开工的企业分类采取约谈、通告、函告等措施,督促其加快开发建设进度。开发企业拒不按期开工的,将限制其参与竞拍和拿地。