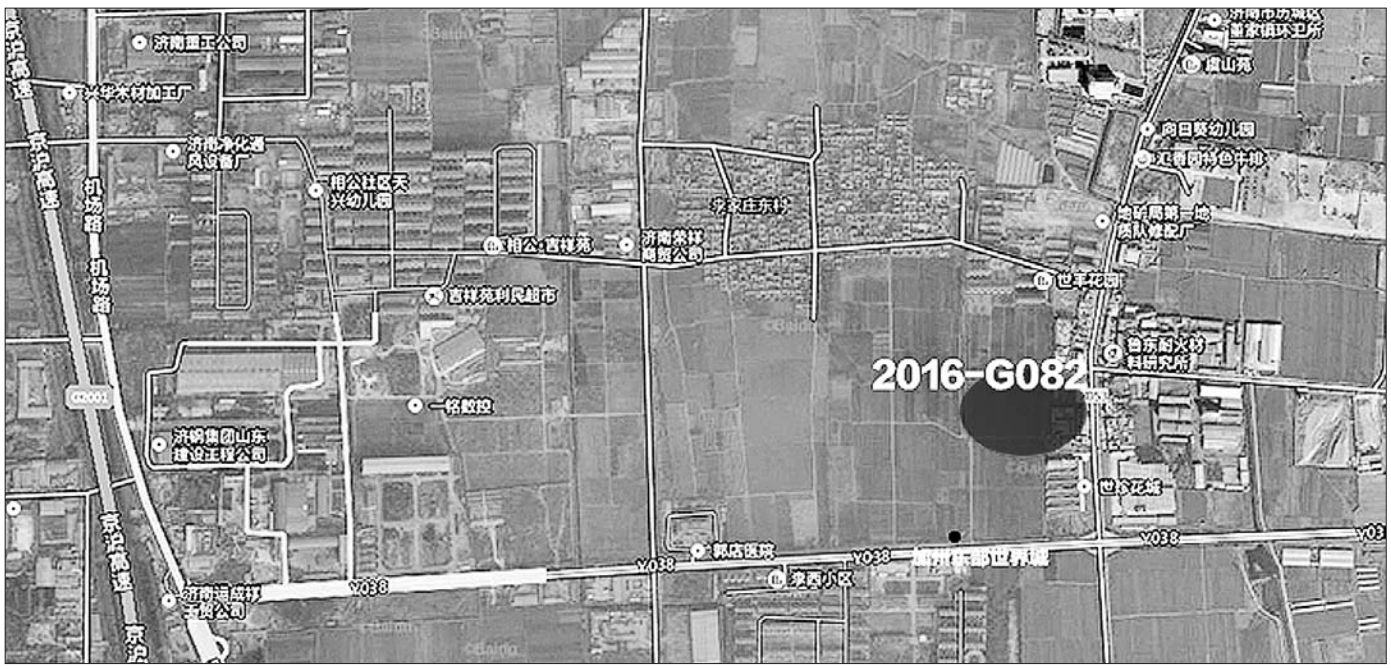
■楼市解局·再现地王

房企真疯狂,激战311轮远郊抢地

距离济南市区30公里开外的郭店地块溢价7倍成交

继8月份万科抢夺济南张马屯夺得地王之后,21日,济南市挂牌出让的三宗土地再一次遭到房企抢夺,其中位于历城区郭店镇李东李西的A5地块(2016-G082地块)最为引人注目,此地块虽然距离济南市区近30公里,但仍然抢手,经过311轮竞拍,被荣盛地产以120515万元价格竞得,溢价率719%,折合楼面价格高达6379元/㎡,业内人士估计,如果加上建安成本以及营销等各类费用,荣盛所拿地块上所建项目售价或超万元,远超周边四五千元的房价。

本报记者 喻雯 魏新丽



▶郭店镇这次拍出的2016-G082地块距离市区(济南泉城广场)近30公里。

周边开盘价不到五千 这次楼面价拍出6379元

21日,历城区2016-G082/083土地挂牌截止,在网上挂牌竞拍。其中位于郭店街道办事处虞山大道北侧的2016-G082地块(历城区郭店镇李东李西A5地块),面积为72664㎡,起始价14715万元。规划为普通商品住房用地,建筑高度不高于90米,地上容积率在2.2到2.6之间。

此次竞拍参与企业有万科、旭辉、K2、和昌、绿地泉景、荣盛、海信、贵达置业(加州集团)、保利置业、济南舜兴地产、新城。土地竞拍大战于21日上午开始,经过多轮竞价,到下午四点左右,该地块的竞争趋向白热化,大战焦点集中在了16837242号和43994271号竞拍者之间,事后得知,这两个竞拍者分别是荣盛地产和和昌置业。

在竞争期间,荣盛多次加码2000万,后来一次加码1000万,到最后,一轮加码500万,一轮加码100万。而和昌地产一直相对平静,每轮加码100万。下午5点34分,荣盛加码100万元,和昌放弃加价。经过311轮激烈竞拍,这块土地被荣盛地产子公司济南荣程房地产开发有限公司竞得。竞拍价格为120515万元,溢价率719%,折合楼面价格高达6379元/㎡,而这个地块的起始楼面价仅为778.8元/㎡。

据了解,郭店附近楼盘很少,价格都在四五千元。而较为成规模的楼盘就是济南贵达置业在该区域开发的加州·东部世界项目。记者从搜房网上获得的信息是,这个楼盘位于历城虞山大道与机场路交会处往东1000米路北,A6地块预计2016年9月30日开盘,单价预计为4500元。这个价格远低于此次拍出的楼面价,已经出现了面粉比面包贵的现象。

不到一年郭店片区 楼面价飙升7.5倍

这是郭店片区第二次出让土地。在2015年12月30日,郭店片区首次出让三宗居住用地,位于郭店片区虞山大道北侧,总面积213亩。济南贵达置业摘得这三块土地,成交价为28826万元。这三块土地折合楼面价在750元/㎡左右。时隔不到九个月,郭店第二次出让土地拍出的楼面价已经飙升至6379元/㎡,涨了七倍多。

21日,荣盛地产斥资12.05亿拿下的2016-G082地块,位于郭店立交以东,在绕城高速之外。根据这个地块的规划实施要点,上面将规划主体建筑高度控制在90米以内的住宅。要配建居民日常生活所需的绿地、公共服务设施(其中包括一处用地面积不小于3500平方米、建筑面积不小于5000平方米的居住社区配套服务中心,包含社区医疗、社区文化、社区体育、社区养老等服务及居委会等设施)及公厕等设施。另外,还规划了面积4.44公顷的36班初中,预计建设费用6000万元,建成后无偿移交当地教育主管部门。

业内人士估计,如果加上建安成本以及营销等各类费用,荣盛所拿地块上所建项目售价或超万元。

另外,2016-G083地块也于21日拍卖,它位于历城区全福立交桥西北角C地块,面积20122㎡,起始价22034万元,是普通商品住房用地,建设高层住宅。这个地块竞争没有郭店地块激烈,每轮涨价幅度都较小,但荣盛地产的突然杀入,令此块地的拍卖多出了一些戏剧性。

全福地块虽然涨价幅度小,竞价时间更长。其间,三盛地产和另一家开发商曾一对一PK,互博数个小时。当所有人都认为,最终胜出者将从它们两个中间产生时,下午六点多,荣盛地产突然出现,用了10轮竞拍拿下该地块。经过271轮竞价,该地块被61157320号竞拍者(荣盛)以50334万元的价格拍得。折合楼面地价7817元/㎡,溢价率128.4%。

此外,天桥区东工商河路以西标山南路以北的2016-G084天桥区标山片区一期B3地块,也于今天竞拍。该地块面积为30567㎡,起始价28974万元。该土地属于拆迁安置用地,最终被济南海睿房地产开发有限公司以低价拿下,折合楼面地价2708元/㎡。

相关新闻

地价房价都火了,调控还在研究中

"郭店疯了,全福傻了",21日的土地大战落幕后,不少人发出这样的感慨。面对高地价引发高房价,高房价又推动高地价的恶性循环,不少真正想买房的市民要哭了:目前是投资客的主场,未来有没有调控出台?济南市建设部门有关人士称,目前相关部门都在关注市场,也在研究其他城市的调控政策,目前房地产市场已不是简单的供求关系,未来走向如何,正在研究。

本报记者 喻雯 魏新丽

近期济南地王

6月29日,帝华在唐冶片区拍地,溢价率290%,楼面地价最高突破7000元/㎡;

8月12日,万科在工业北路张马屯拍地,楼面价接近9700元/㎡;

9月21日,荣盛在郭店、全福抢地,郭店楼面地价拍到6379元/㎡,全福地块楼面地价7817元/㎡。

熟化人不是唯一竞买人 是否会抬高地价?

三块土地引发关注,除了高价外还有就是土地熟化人与拿地企业。原本土地熟化人与竞拍人捆绑的政策发生改变,二者不再联动,是否会抬高地价?

以全福立交桥西北区2016-G083地块为例,这是利用社会资金进行土地熟化的地块,也是济南第一个以这种形式完成土地熟化后进行出让的地块。按照6月30日之前的土地政策,土地挂牌截止后,只有土地熟化人有资格成为土地竞买人。但在6月30日之后,土地熟化人只能收到最高15%的投资回报,不再享有"垄断权",土地要公开拍卖,任何人都有资格拿地。也就是说,无论开发商有没有参与土地熟化,在土地竞拍时都在同一个起跑线上。

"根据土地竞拍政策,如果只有一家竞买人参与,土地就是底价成交。如果多家房企参与竞拍,地价竞争自然会高。"针对不少人的疑问,济南建设部门有关人士称,土地招拍挂政策,竞拍原则是"价高者得",目前的政策也是遵循市场行为。

"近期,我们曾召集15家房企召开座谈会,对于目前的高房价高地价问题,他们提到的不是竞拍政策,不少人都提到了货币量。"建设部门一人士说,目前最大的核心是货币问题,货币政策的宽松以及资产配置荒共同导致楼市过热。

为了增加土地市场供应,下个月济南将有1000亩土地推出,主要集中在南北康、彩石、文庄等片区。

限地价 房价是否一定会降?

从唐冶地王到张马屯地王再到郭店的高溢价成交,不少人比较关心,高价地频出,济南有没有相关的调控政策出台?

21日,济南建设部门有关人士称,目前还没有限地价。"目前的市场确实处于非理性状态,我们正在密切关注土地市场,也在研究其他城市的调控政策,目前济南还没有明确的政策。"该人士说,他们关注过南京的调控政策,土地设置最高限价,如果触及这个红线将以抽签的形式决定土地归属。举个例子,某块地的楼面地价上限是3000元每平米,如果抽签决定拿地房企的价格是2000元每平米,虽然没有到最高限价,房企一定会按照这个地价来卖房吗?"形式上有些治标不治本。"

该人士说,以东部的一家楼盘为例,从去年的7000元每平米飙升到现在的16000元每平米,所售的房源都是同一地块的,地价没变,但是开发商还是按照超出成本数倍的价格出售。唐冶地王出现后,原本不足1000元每平米楼面地价拿地的项目,房屋售价仍然卖到了万元以上。

投机+恐慌 房价是炒出来的?

一业内人士说,目前房地产市场恐慌性购房,是由多方面因素引起的,房地产市场火爆,开发商抢地大战,每次抢地大战引发全社会恐慌性买房,这种氛围再次引爆房价,房价飙升进而又影响地价。"目前已经进入恶性循环状态。"该人士坦言,目前房地产问题已经不是简单的供求关系,土地供应与房价之间的关系,也不像一般商品那样,增加供应就一定导致价格下跌,而是有其特殊性。

有楼盘的投资需求已经超过四成,这是非常值得关注的数字,投资过头就是投机。

该人士称,如何真正解决问题,还需要金融、土地、税务等多种手段。