

1449亩土地月底开拍

明星地块受众房企关注

6月29日至今，济南土地市场上演疯狂，多地块遭抢溢价成交，一改上半年平静冷清格局。据悉，本月底又将有1449亩土地入市，热点地块再次成为房企备战目标。业内人士指出，目前济南住宅库存量少，房企急需拿地补仓。

记者 陈晓翠

▶济南还有大量土地可供开发。



土地市场上演“过山车” 下半年集中回暖

今年以来，济南土地市场表现反差明显。上半年略显“低调”，土地供应与成交量较小；自6月29日开启的下半年市场，供应与成交开始集中发力，土地市场回暖。

根据相关数据统计，从年初到5月30日，济南市一共供应土地25宗，总供应量141.62万平方米，其中成交15宗，表现冷清。6月29日，济南10宗地挂牌截止迎来成交，总成交价577135.5万元，总成交面积达694942

平米。沉寂的济南土地市场终于迎来爆发，其中东城8宗地遭到疯狂竞拍，最高竞拍936轮，受到十几家房企追捧。6月30日、7月6日，济南土地再次迎来21宗土地成交，其中，2宗位于雪山片区，剩余19宗全部位于济南中央商务区。3次土地拍卖中，共出让土地1810亩，成交总价124.028亿元。

8月10日，济南市又有30宗、总面积超过3000亩的土地成交，卖出140亿元，

创出了近年来单日成交面积和金额的新高。当天的土地成交共有9家企业收获新的土地。其中，中海地产收获最大，以77.44亿元的代价将1578亩地全部纳入麾下。8月12日，又有2宗土地成交，其中万科地产6.78亿元拿下张马屯地块，327轮竞价，溢价率342%。

9月21日，3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地块经过311轮竞拍被荣盛地产竞得，溢价率719%。

10月17日，济南再有4宗土地拍卖成交。其中市中区八一立交桥西南角2宗地被万科拿下。经四纬一西北角1宗商住用地底价成交；高新区1宗商业用地，竞拍79轮，最终以约66%的溢价成交。

土地的密集成交引来了众多的关注，而对于许久没有拿地的房企而言，更是一次绝佳的“补仓”机会。自下半年开始，济南的土地市场一改上半年的平静和冷淡，土地争夺大战开启。

月底1449亩土地入市 6成集中在彩石

10月的土拍相较10月份之前火热的土地市场明显降温，究其原因离不开9月28日济南市出台的《房地产市场持续平稳健康发展的通知》。该通知出台一系列措施给土地市场降温：如提高竞买保证金，将土地出让金和溢价率挂钩，土地溢价率超过100%时，土地出让金缴纳时限从半年缩短到半个月。一家大型房企负责人

称，竞买保证金比例的提高，对房企的资金提出了更高的要求，提高了土地竞拍的门槛。而缩短土地出让价款缴纳时间，让很多房企尤其是实力不足的中小企业很难承受，这也限制中小企业参与竞拍。

“出台的系列政策对于市场有一点点的打压，但是在济南供求关系比较紧张的情况下，市场需要更多的土地

来稳定预期。”业内一地产人士表示。

据了解，10月31日，彩石、南北康、文庄、高新区的1449亩土地将拍卖，其中各片区的土地采用捆绑模式。文庄片区释放2宗土地，合计152亩；南北康放出土地7宗，共377亩，其中，居住用地是5宗，面积246亩，商业商务用地两宗，131亩；总面积882亩的

彩石5宗土地，由于环境好，容积率低更受关注。

另外，东部还有一宗土地，在高新区凤凰路北头徐家，面积37亩。

“这次供地总量不小，但结构一般，其中6成是在彩石的高档农用地。对于多数用于自住的购房者来说，位置偏远，难以解决市场供需矛盾。”业内一地产人士告诉记者。

热点版块受关注 多房企积极备战

“距离集团给我们下达的拿地指标还相差甚远，所以会继续在济南拿地。”某全国品牌房企营销负责人告诉记者。他表示，目前公司存货产品所剩不多，无土地库存，所占的市场份额将持续下降，即使提高拿地门槛，也要竭尽全力增加土地储备。

楼市火爆成交使得房企拿地热情高涨，一些未进济南市场的房企也在努力扎

根。在不久前的郭店土拍中，荣盛地产经过311轮争夺拿下土地，与荣盛血战到最后的，是和昌地产，这并不是和昌第一次出现在济南土地市场，在唐冶的6.29土拍大战中，和昌曾参与了唐冶片区所有地块的争夺，但未有斩获。除了和昌，K2也在想挤入济南市场，并参与了唐冶和郭店土拍；旭辉已经参与济南两次土地拍卖，包括最

近的郭店土拍。另外，在工业北路张马屯地块的土拍大战中，与万科争夺到最后的正是旭辉。

业内人士分析说，房企从拍地到开发一般2年时间，也就是说目前在售楼盘大多是2年前拿到的地，而2014年则是济南近年来少有的供地“小年”。“大多数房企手里的项目都卖完了，所以只能抢这些地，而解决办法就是寄希望政府多供应

土地，才能平抑虚高的地价。”

“计划参与月底南北康地块的土地竞拍，目前我们的项目都在尾盘阶段，需要快速拿地补仓。”某房企拿地负责人表示，目前在济南拿到好地实属不易，他坦言，好地块容易遭抢，价格太高易被挤出，对于多数企业来说很矛盾，存在的风险因素也较多。

楼市资讯

世界看博鳌
博鳌看金湾

10月23日，“阳光散·时间缓缓·幸福满满”融创·博鳌金湾项目济南推介会如期在济南鲁能希尔顿酒店盛大上演，融创济南三大项目业主及社会各界人士近千位嘉宾齐聚一堂，见证了这场有着浓郁海南风情的盛会。

除了优美的项目宣传片，活动特别邀请到了融创中国海南区域公司张学爱女士为大家进行现场推介。张女士详细的解读了融创·博鳌金湾在项目区位、生活理念、项目配套、产品户型等方面多重优势。

令所有到场嘉宾感到惊喜的是，张女士宣布，凡是济南融创业主，即可享受10000元优惠，现场参与认筹并最终成功购房者，还能享受海南“三天两夜看房游”，对于本就十分超值的博鳌金湾来说，这样的优惠幅度，可谓是诚意满满，现场的济南融创业主也是格外欣喜，纷纷表示果断认筹，避一避济南寒冷的天气，去博鳌好好玩几天。下午四点钟左右，随着象征着博鳌金湾项目的时光沙漏被打开，活动也在满满的仪式感和嘉宾们一片其乐融融之中圆满结束。

自成立13年来，融创中国已经进入了全国20多座一、二线城市，并且打造了如北京壹号院、北京西山壹号院、苏州桃花源、上海滨江壹号院、天津復康路十一号、重庆玖玺台等150余个高品质项目，受到业主一致好评。

此次，融创带着升级海南旅居时代的信念与理念，在海南东部海岸进行战略布局，伴随海南“双城一线”发展战略的逐步完善，融创在海南旅游地产的长远发展，也将有目共睹。

融创·博鳌金湾坐落在博鳌亚洲论坛所在地，毗邻千年历史的潭门渔港，拥有美丽的海景风光，是融创中国的又一力作。这个占地面积达170万㎡的项目，以滨海度假为主导打造了包括80万㎡东南亚园林、80亩体验式幸福农场、1.5万㎡欢乐新天地商业街、1.2万㎡金湾会馆、海上乐园等在内的醇熟配套，欢迎来电垂询。