

省城长清拍三宗地,房价直抵万元

溢价率超150%,需现房销售

本报济南5月15日讯(记者 魏新丽 喻雯 实习生 赵夏晔) 15日,济南市迎来“420”限购后首轮土拍,经过众多房企的激烈争夺,最终长清区大柿子园地块以3909元/㎡楼面地价成交;海子洼的两宗地块以4795元/㎡楼面地价成交。

15日上午9点半,长清区三宗居住用地开始进入限时竞价,其中海子洼两宗土地捆绑竞拍。G034地块(大柿子园村地块A)经过65轮竞拍,在10点53分被51035103号竞买人以45367.83万元价格拿下,溢价率达到189.56%,楼面价达3909元/㎡,网传该竞买人是安徽盛晟。

该地块位于长清区文昌街道办事处大柿子园村,面积58029㎡,起拍价为15667.83万元。该地块地上容积率在1.6到2.0之间,建筑密度22%,绿地率在35%以上,规划为高层住宅。根据规划,这里还要建设一处建筑面积不少于1200㎡的室内副食品市场。

G035和G036是位于长清区海子洼金牛街南侧的两个地块,捆绑拍卖。经过50轮竞拍,10点45分,被15535090号竞买人以64128.4万元的价格拿下,溢价率在179.69%,楼面价为4795元/㎡,竞得单位为保利置业。

G035地块是长清区文昌街道办事处海子洼金牛街南侧D-2地块,面积51141㎡,起拍价12273.84万元,地上容积率为1.0-1.4之间,建筑密度24%以下。G036地块是长清区文昌街道办事处海子洼金牛街南侧D-3地块,面积44394㎡,起拍价10654.56万元,容积率1.0-1.4之间,建筑密度24%以下。这两个地块容积率不高,应该会建设别墅洋房等低密度产品。

根据三地块的楼面价,预计柿子园项目出售时价格接近一万元,海子洼项目出售时价格超过一万元。

由于“420”新政对土拍进行了限定,溢价率达到150%以上(含)的,项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。

■相关新闻

章丘一次性出让26宗地

本报济南5月15日讯(记者 魏新丽 喻雯 实习生 赵夏晔) 14日,章丘区国土资源局以网上挂牌方式出让2017年第二批26宗国有建设用地使用权,公示显示,共有9宗是居住用地。

9宗居住用地合计602.603亩。其中位于秀水大街以东,双山街道办事处原贺套村的四个地块,总面积为318.305亩。地上容积率大于等于1.5,小于等于2.0,地下容积率小于等于1.0。起始总价为129999万元。层高不大于60米。根据容积率和层高推测,该地块或规划高层住宅。

本次用地使用权采取网上挂牌方式出让,公告期限为5月14日至6月2日,挂牌截止时间为6月12日上午9点。因此,下个月12日章丘区将迎来今年第二轮土拍。

自2016年年底以来,章丘正式撤市设区,济南限购升级章丘不限购、山大主校区落址章丘绣源河附近,众多利好政策的影响下,开发商拿地热情变高。今年4月20日出台的限购政策,首次将章丘和长清纳入限购区域。限购之后的章丘土拍将走向何方,值得期待。



阜新街以南区域就是规划中的海子洼片区,目前地块上种了很多树。 本报记者 张帅 摄

■新闻分析

限购影响几何,还待主城区土拍检验

15日的长清土拍,竞争相对激烈,这是由于济南土地供应较为紧张,房企拿地意愿较为强烈。不过楼面价格在5000元以内,预计未来市场价格在10000元左右,尚在合理区间内。长清的两个项目并不典型,因此溢价率超过150%是否会成为未来济南土拍市场的常态,尚待未来主城区拍地的检验。

本报记者 魏新丽 喻雯
张帅 见习记者 张展
实习生 赵夏晔

市场价或破万 尚在合理区间

5月15日下午,齐鲁晚报记者来到济南长清区文昌街道大柿子园村,在村南部找到了被拍卖的三宗地块。

大柿子园A地块位于经十西路与阜新街交会口的东北侧,一所驾校的东部;海子洼片区位于该交会口的东南侧,向东延伸到文昌路与阜新街路口处,两宗地块处于该片区西南侧,邻近南侧山体,是片区中很小的一部分。

据记者了解,土拍公告中所涉及的海子洼金牛街属于规划待建道路,目前并不存在。

大柿子园A地块与海子洼片区均属于大柿子园村,两片区仅有一街之隔。这三宗地块目前都处于未开发状态,仍是一片荒地,部分土地被附近居民种上了果树和作物。

作为长清区城中村棚改旧改项目,大柿子园村已改造多年,但其南部区域一直没有被开发,该村邻近经十西路、龙泉街等城区主干道,交通便利,周边学校、居民区相对聚集。

对于预期售价在万元左右,业内人士分析,“这个价格也不算特别高,大学城附近高层8000多元一平,中建长清湖别墅则超12000元一平。这两个项目以后卖一万元左右,处在比较合理的区间内。”

主城区土地拍卖 溢价率很难这么高

此次长清区土拍,是“420”限购政策之后的首次土拍,因为溢价率都超过了150%的限制,项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可。

政府希望通过此政策降低开发商的非理性拿地因素,稳定土地市场价格。不过长清土拍溢价率均超线,不少人对政策持怀疑态度。

对此,济南市建设部门相关人士表示,长清区虽已纳入限购区域,但是市场价格仍未与主城区接轨,因此并不具备典型性。而且海子洼项目是别墅和小高层产品,“这两类产品对回款速度要求相对较低,主要依靠利润,现售也卖得起。”该人士说,而且别墅产品就几层,一般一年左右就可以竣工,回款压力也较小。

“别墅加小高层的项目,开发周期不会特别久,影响相对较小。”参与土拍的济南某开发企业负责人表示。

因此,限购政策对济南土拍市场的实际影响还需要接受主城区常规项目的检验。“市区高层产品对预售要求较高,回款压力大,恐怕用这个溢价率拿地是撑不住的。开发商不担心地价贵,担心资金周转慢。”济南市建设部门相关人士称。

去年房市很火热 开发商库存少也心慌

此次土拍,每宗土地都吸引了20多家房企参与,竞争较为激烈。“济南土地价值较高,依然是刚性需求。”参与拿地的某开发商营销负责人说。

对取得海子洼地块的保

利置业来说,它们在济南的项目库存较低,手头并没有可以开发的土地项目,因此处在一种土地饥渴的状态,再不拿地公司就面临着非常大的压力。因此长清地块的竞拍,对保利来说是一种生存的必然策略。

而安徽盛晟是安庆的一家本土民营企业,与和昌、旭辉等外来开发商一样,迫切想进入济南房地产市场。

“不少开发商会放手一搏,要进济南的会搏,没有项目无以为继的也要搏。”世联济南公司总经理吴庆分析道,“如果以后土地供应能上来,土拍超过溢价率趋势会缓解。”

“济南开发企业目前拿地的压力都比较大。”济南某开发商负责人称。“万科也好,中海也好,拿地都是一个生存的生命线,不拿地就没法发展。”该负责人表示,由于去年济南房地产市场的火热,现在很多开发商已经没有土地储备和货量,因此对土地非常渴望。

“在长清拿地,是作为企业的土地储备和补充,提前布局,为企业的长远发展着想。”拿地的某开发企业负责人坦言。

今年进入5月份,济南尚未发布全年土地供应计划,主城区仅有CBD两次土拍,住宅用地供应较少,因此对开发商来说,对土拍的热情依然较高。山东大学房地产系、房地产研究中心主任程道平说,“政府要及时地把供地计划公布出来,让需要拿地的供应商和刚需购房者提前有个预期,不会被其他言论影响和左右对市场作出错误判断。最主要的还是主城区,尤其是槐荫区、历城区、天桥区和高新区的土地供应。”

今年住宅土地供应 将高于去年的8800亩

此次长清拍地,是今年济南的第四场土拍。

15日,济南市国土部门有关人士称,济南今年的土地供应计划已经出台,正在等政府的审批。“今年的住宅地块供应一定比去年多,去年的住宅用地供应量是8800亩,可以说是历年来最高的,今年的住宅供应将在去年基础上再创新高。”该人士说,根据相关计划,从去年开始的三年内,济南每年的住宅用地供应将不会少于7000亩,这是个基础数字,今年一定会大大突破这个数字。

从去年的供地来看,东部是最大的热门。从去年济南的土地出让总价款来看,历城占了43%,占比较高,再算上高新区的供应,整个东部市场供应占到了一半多。“今年的供地将打破去年一个区域独大的局面,在供应区域上要均衡。”该人士说,今年天桥、槐荫、市中等区域都将有相应的土地供应,像万达文旅、CBD等重点项目,在土地供应上都做好了指标预留。与此同时,今年黄河北的土地供应也列入计划之内,这也是今年一大亮点。

根据住建部相关要求,结合目前济南市场的库存量和去化周期,今年要加大住宅地块的供应。“我们严格按照这样的要求来做计划。”该人士说,在此基础上,国土部门根据济南限购的有关要求,在未来的地块挂牌出让上,会根据地块的具体情况,通过“设最高限价”、“地块配建保障房”等多种方式,稳定土地市场。