

借土拍涨价?

济南长岭山地块周边楼盘一夜涨千元

建设部门:违规涨价将被查处

13日司法土拍结束后,济南长岭山一地块楼面价已经超过1.5万元/㎡,接近周边楼盘价格。周边楼盘闻风而动,14日,记者走访了该片区的部分楼盘,发现有楼盘已经开始涨价或者酝酿涨价,有楼盘一平米涨一千元。

部分购房者于是有了恐慌情绪,在拍地后抓紧购房。不过,根据省住建厅规定,开盘三月后,涨价需要向政府申报。相关部门也表示,对违规涨价的行为将进行监管。

本报记者 喻雯 魏新丽
本报见习记者 赵夏晔
实习生 都亚男

当天有人半夜购房 看房前后涨了一千

13日,济南长岭山地块楼面价拍出了1.5万元/㎡的价格,接近周边楼盘价格。正常情况下,未来产品入市时均价会远超两万。因此,不少市民担心周边的楼盘也会开始涨价。

市民刘先生最近在买房子,前一段时间,他在万科金域华府看了房子,留下了个人信息。13日晚上10点半,他接到了置业顾问的电话,让刘先生抓紧去买房子,称万科金域华府均价要从两万一涨到两万三。“他让我晚上12点之前去签约交定金,说要值班到半夜,第二天就开始涨价。”刘先生说。

万科金域华府楼盘就在长岭山地块南侧,二期是今年春节期间开盘,共4栋楼,已经卖了3栋半,9号楼西单元售罄,在售中单元和东单元。目前仅剩户型为96平,98平的小三室,此前均价在21500元/㎡左右。

14日下午,记者来到金域华府售楼处,看到现场看房的市民不少。置业顾问说,昨天拍完地后,就有不少市民前来看房了,昨天售楼处开放至深夜12点,成交量也比以往增多。

某代理公司的顾问称,万科金域华府14日的价格已经涨到了22000元/㎡到22500元/㎡,涨幅在500-1000元。“拿地价格都涨到1.5万元/㎡了,

这边价格也会有相应调整。”该顾问说。

值得一提的是,记者刚到售楼处的时候,置业顾问还称可以以之前的价格,也就是21500元/㎡购买。但是看完样板间后,置业顾问又说之前说错了,价格已经是22500元/㎡。也就是说,看房前后,价格就涨了一千块钱。

市民怕房价涨 一早赶来交定金

13日,长岭山激烈的司法土拍帮梅女士下了买房的决心。“我昨天晚上下班后7点多来售楼处看的房子,今天一大早来交的定金,定好房子后就忙着去外地出差了。”梅女士说起自己买房前后短短的十几个小时,还是觉得有点疯狂,但是想起置业顾问信誓旦旦地说下周每平米要涨价1000元,就觉得这样买是对的。

梅女士说,她属于改善需求,现在济南西边住,一直想在东边买房。从去年年底就开始关注奥体附近,唐冶、雪山等片区的房子。一直在上涨的价格,让她觉得错过了一次又一次的买房机会。“昨天上午我在微信朋友圈看到长岭山片区拍地,有朋友跟我说周边的楼盘肯定要涨价,要趁早买,现在的价格就很合适。”梅女士说。

看到周围土拍的激烈战况,梅女士下定了买房的决心。下午下班后,她就立马驱车赶往三庆城市主人的售楼处,看中了一套91平的房子。售价151万元,单价在每平16600元。梅女士晚上回去又考虑了一下,14日一大早回

到了售楼处,当场交付定金,定下了房子。“很担心未来会涨,所以就抓紧买了。”梅女士说。

14日,记者来到三庆城市主人的售楼处。该楼盘现在还剩一些现房,目前对外公布的房价18000元/㎡,但是有优惠活动,优惠完均价跟梅女士买房的价格相同,也就是说房价并没有开始涨。

不过,该楼盘的置业顾问却一直劝记者早点买,因为“随时随地会有紧急通知,马上就要涨价了。”“昨天拍地的时候,就有人开始买房了,现场有人打电话,让对方马上打三万块钱来交定金。”该置业顾问说。

“明天来了就不一定这个价了,下周一一定会涨,估计每平米会提高1000-2000元吧,到年底肯定会涨到两万一平。”见到记者没有明确的买房意向,该置业顾问如此说。她表示,最近周边拍地,拿地成本达到一万五一平,建设下来要达到两万多一平,周边都在涨,所以这里也要涨。

借土拍营造恐慌氛围 建设部门将进行监管

土拍之后,往往会带动周边楼价的涨幅。去年6月29日,唐冶片区8块土地成交,尤其是围子山组团的高价成交,拍出地王,这一消息给现在正销售的唐冶片区带来了诸多连锁反应:拍地后在售楼盘便大面积“封盘”,并开始涨价。去年9月郭店地王拍出后,周边楼盘也开始封盘涨价。

因此,此次长岭山土拍还



14日下午,万科金域华府售楼处。尽管该楼盘只剩尾盘,但受到周边土地拍卖的影响,来看房的人还是不少。 本报见习记者 赵夏晔 摄

在进行时,不少购房者就已经担心未来房价上涨,开始着急在周围买房。楼盘也借势释放出涨价的信息,吸引更多的购房者前往。

不过,今年4月,山东省住建厅发布通知,要求从4月15日至10月15日,开展为期半年的打击囤房炒房等违法违规行为专项行动。其中规定,开发商申请预售时,要一房一价申报,利润率控制在合理范围内,取得预售许可证后,三个月不能涨价;3个月后房屋价格调整,需要申报,房地产主管部门按照年度涨幅不得高于上一年度当地城镇居民人均可支配收入增幅进行审核,

超出的不予核准。

也就是说,开发商是不能随意乱涨价的。济南建设部门相关人员表示,目前限购条件下,楼盘依然是实行政府指导价,价格过高的话就不允许网签,所以开发商随意涨价也是有风险的。

如果开发商故意散布涨价信息,趁土拍故意涨价,营造恐慌氛围,扰乱市场价格,济南市建设部门也会对其进行监管,比如前往调查,就违规行为进行查处,约谈涉事开发商等。“在限购条件下,不管土拍价格有多高,都不会超过入市时周边楼盘的价格。”建设部门有关人员表示。

■相关新闻

唐冶、汉峪片区未来将密集推地

可大大缓解土地紧张,为防“地王”拍卖将设最高限价

本报记者 魏新丽

6月22日和6月30日,济南连续公布了两批土地供应计划,共计38宗土地主要集中在市内五区,以唐冶和汉峪为主。据了解,这些土地将集中在下半年进行拍卖,可大大缓解土地紧张。此外,从这轮出让开始,济南将首次设立最高限价,超过限价要竞拍保障房。

6月22日,济南市国土局公布23宗土地出让计划,一次性放出1830亩土地,历城区唐冶片区共有14宗土地,约

1532亩地,占了此次供地的大头。这里面有飞跃大道以南的两宗居住用地,唐冶西路以东的居住用地和商服用地,世纪大道北侧的三宗居住用地和三宗商务金融用地,唐城小区南侧的商务金融用地和居住用地。所有居住用地共计8宗,折合土地1115亩,规划住宅既有高层,也有低密度产品。

这次,天桥区北湖片区核心区西侧片区推出一宗居住、商业商务地块,规划住宅为高层,商业建筑为低、多层。还有原龙科机电地块,位于历下区

长岭山片区,土地面积49573平方米,规划为高层建筑。其余9宗土地为非住宅用地,主要分布在西客站、奥体中心、CBD片区以及天桥、市中区。

仅仅8天之后,30日,济南市国土资源局又挂牌出让15宗建设用地使用权,供地面积约866亩,以居住用地为主。这次的15宗土地中,汉峪片区占大头,共14宗土地。另一宗位于工业南路,是机床四厂片区棚户区改造项目的一部分。

不少业内人士担心主城区拍地会引发开发商的争夺,导致新的“地王”产生,不过此

次土拍设定了土地的最高限价,防止地价过热,维护土地市场平稳。根据限购政策,济南土拍将实施最高限价:设定居住用地出让最高限价,当竞买人报价超过最高限价时,按基础设施或公益设施建设进行出让。不过在限购出台后的章丘和长清土拍中,并没有执行最高限价。

同时,此批次土地竞买,采取“限地价,竞配建拆迁安置房面积”的网上挂牌出让方式进行。调整后,当网上报价达到最高限价时经询问竞买人,有意愿的将以相同报

价进入“配建拆迁安置房面积”竞拍环节,以网上限时报价阶段最后报价有效,最后报价即最高限价,为土地成交价款。

根据此次国土部门宗地出让公告,居住用地的竞买保证金有了大幅提高,并且有了更严格的要求。以6月22日挂牌出让的唐冶片区宗地为例,涉及居住用地无论是单宗出让还是组合出让,规定缴纳的竞买保证金都有一定比例的提高,此次设定的竞买保证金门槛较历年是最高的一次。