

最高限价 土地拍卖 唐冶
最高限价 现房销售 南北康 土地限价 捆绑销售 拿地金额
拿地金额 流拍 CBD 高价地 土地限价 现房销售
高价地 CBD 流拍 拿地金额 土地限价 现房销售
最高限价 产业引进 土地拍卖 溢价率 流拍 产业引进
最高限价 产业引进 土地拍卖 CBD 底价成交
产业引进 楼面地价 唐冶 章丘 高价地 土地拍卖 底价成交
产业引进 土地拍卖 捆绑销售 底价成交 土地限价 拿地金额 底价成交
南北康 兴隆庄 兴隆庄

2017土地市场平稳收官

全年成交近9000亩

2017土地市场戏路满满。前半场尽管设置“现房销售”、“最高限价”等门槛，却挡不住房企的拿地激情；后半场，政策紧逼，土地供应开闸，加之产业引进等条件捆绑，土地多以底价成交。从一开始的“火爆”到后期的“理性”，2017年济南土地市场在政策高压下终于显现向好发展。

本报记者 陈晓翠

土拍先扬后抑
去年9月成分水岭

2017年12月31日，济南推出21宗土地，其中位于兴隆片区的7宗土地全部流拍，剩下CBD、段店两个片区14宗土地全部以底价成交。作为2017年最后一场土拍，表现十分冷淡，开始十来分钟就已结束。

兴隆土地爆冷流拍给了市场一大意外，与全年特别是上半年的土地热拍形成了鲜明对比。“去年年底土地市场冷清，地块流拍、低价成交与济南市供应上量有关，2017年打破了以往一区供应独大，各个区域都有土地入市，一定程度上缓解了紧张格局。”业内一地产人士表示。

2016年“629”土拍以后，济南土地市场走上了“巅峰时刻”。自此，房企疯狂抢地，部分地块竞价近千轮，楼面价也不断被刷新，这种热度一直蔓延到2017年。去年前三季度，济南多地块溢价率超过150%，转为现房销售，也有地块触发“最高限价”。其中2017年6月12日章丘土拍，最高溢价率达401%，继长清最严土拍之后济南出台新政，居住用地设定“最高限价”；8月份，唐冶土拍之前，济南再出新规，达到最高限价后，网上交易系统自动转为轨道交通建设资金、配建政府储备性安置房面积或市政

建设项目竞价方式

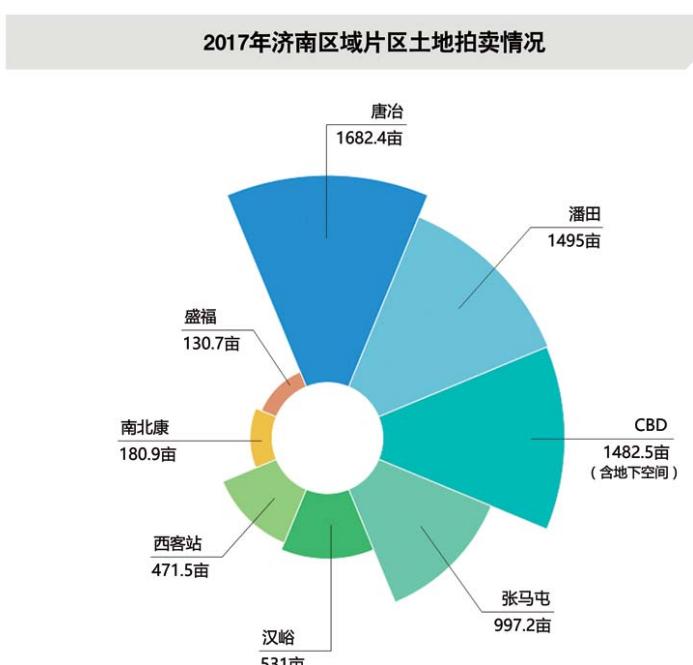
政策高压之下,济南土拍溢价率开始降低,9月份复兴30亿底价拍下CBD土地;10月大部分底价成家;12月两次土拍,最高溢价率达85.12%。“随着大量土地入市,加之政策紧逼,房企在拿地方方面也出现了观望态度,土地市场重新回归理性。”

历城、历下主力供应
企业重金土地储备

2017年,济南市(不含章丘)共计挂牌出让178宗土地,于2017年成交的共计158宗,总计成交面积5966818平米,折合8950亩,其中居住(含商住混合)地块92宗,共计4297164.5平米,折合约6445.74亩。

从2017年全年区域成交情况来看，位于历城区的唐冶片区、潘田片区，以及位于历下区的CBD片区均贡献了上千亩土地，这些区域将成为2018年济南楼市的重点供应区域。在楼面地价方面，2017年楼面地价前十均破13000元/平，其中汉峪居住楼面价破14000，成住宅用地最贵区域，西客站片区也突

值得一提的是，2017年不少企业重金拿地，万达、碧桂园土地储备量均超千亩，万科、龙湖也收获颇丰，4家房企的土地储备均超500亩。从拿地成本来看，碧桂园、万科、济南市场拿地成本均超过100亿



龙湖以79亿紧随其后，土地储备量前十房企拿地成本均超29亿元。

去年拿的高价地
今年或明显分化

高地价已是去年土地市场竞争的局面。2017年，通过招拍挂成交土地中楼面价TOP10地价均在13000元/平以上，金科汉峪4宗地均上榜，高楼面价集中在汉峪、唐冶及长岭山片区，未来这些将是高价盘的集中地。

2017年供地中，共有52宗土地有竞价情况出现，其中19宗地溢价率超过100%，5宗溢价率超过150%；章丘区有14宗土地溢价率超过100%，7宗地溢价率超过150%，按照济南市土地出让要求，溢价率超过100%需要项目主体结构完成

后方可申请办理商品房预售许可证，超过150%的，需项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可证，转为现房销售。

2017年不少房企争相做起了“房东”。而现房销售的门槛，让众多中小房企望而却步，央企、国企、战略入济的新进房企成为市场主角。对一部分房企而言，拿地思路已是先拿了再说，豪赌济南未来。“前期通过高融资成本高价拿地的开发商，今年的日子会不好过。”合富辉煌山东分公司副总经理许传明表示。

明表示。济南市建设部门相关人士透露，今年济南的楼市调控政策仍不会放松，限价政策很大可能也会持续。如此一来，高价拿地的企业想要卖个高价，很难审批通过。该人士还表示，在市场平稳的情况下，这些楼盘将不得不降价销售。

