



# 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。上半场尽管设置“现房销售”、“最高限价”等门槛，却挡不住房企的拿地激情；下半场，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，开拍十几分钟就已经结束。

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、底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设施建设资金、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。”

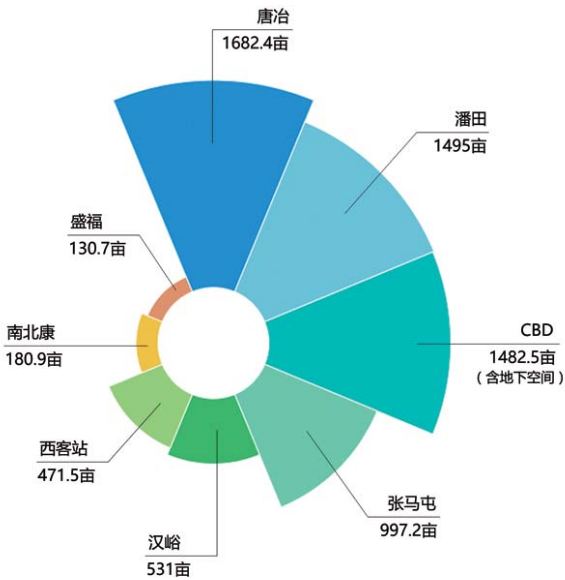
### 历城、历下主力供应 企业重金土地储备

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，西客站片区也突破万元。

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，

2017年济南区域片区土地拍卖情况



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不争的局面。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。

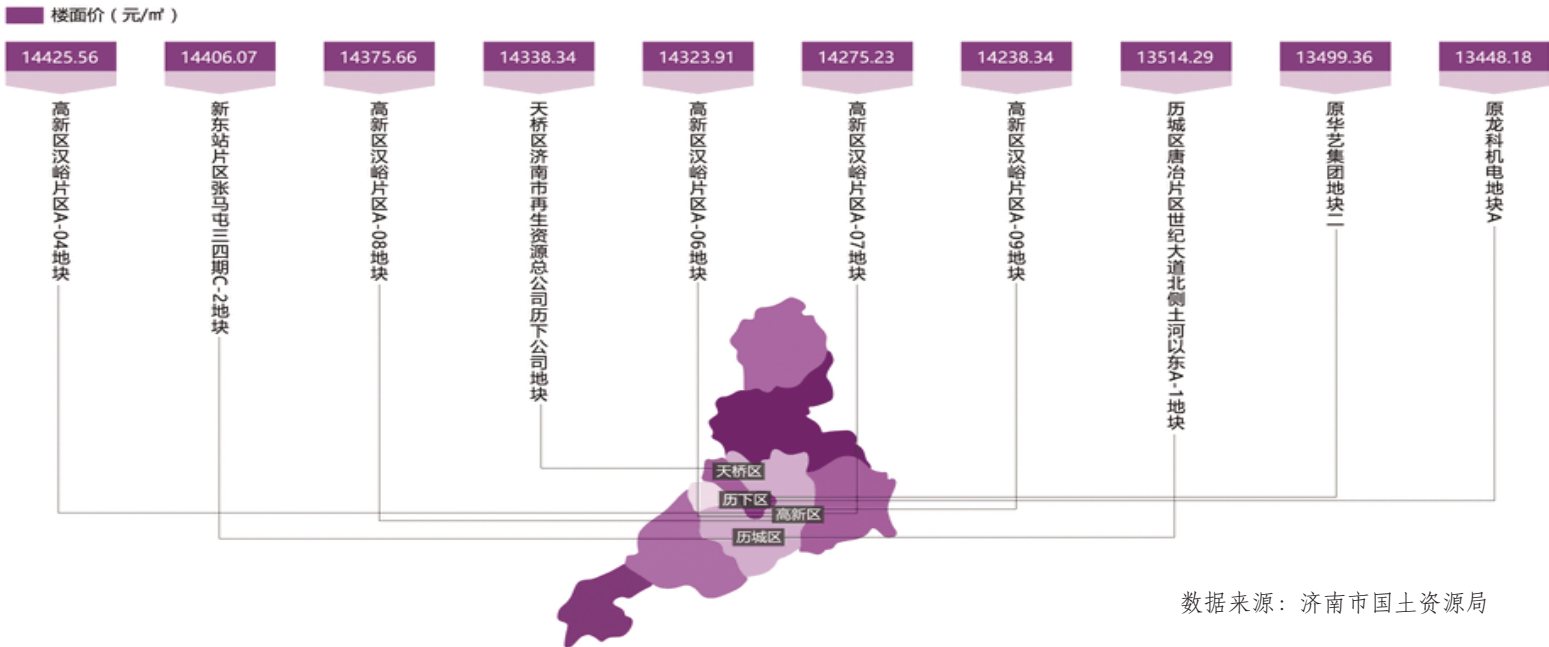
2017年供地中，共有52宗土地有竞价情况出现，其中19宗地溢价率超过100%，5宗溢价率超过150%；章丘区有14宗土地溢价率超过100%，7宗地溢价率超过150%，按照济南市土地出让要求，溢价率超过100%，需要项目主体结构完工

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。

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，这些楼盘将面临很大的销售的压力。

2017年济南土拍楼面价排名



数据来源：济南市国土资源局