

济南首宗租售同权地块底价成交

位于孙村片区,开发商品房将定向租给高新东区企业职工

本报记者 魏新丽

2月2日,济南市首宗租售同权地块迎来竞拍。位于高新区孙村片区的这宗地块,与其他三宗住宅地块捆绑出让,最终被龙湖地产以底价摘得,总成交价为24.8亿元。该地块上开发的商品房须自持70年,优先租赁给驻区企业职工。



首宗租赁地块被龙湖地产摘得

2月2日9点30分,高新区孙村片区4宗住宅用地挂牌截止,进入网上竞买环节。这四宗住宅用地都位于科创路以南,科新路以北、春暄路以东,中烟地块的南侧,共323亩。其中两宗土地性质特殊,A2地块是济南第一宗租赁地块,A1地块性质为定向销售。

四宗地块最终以底价成交,成交价为24.8亿元。据悉,拿地企业为龙湖地产。从成交价来看,这四宗地块的楼面价在每平方米6300-7560元之间,价格并不是很高。

根据挂牌文件,竞买人财务状况有严格限制,需竞买人注册资金在10亿元以上,净资产20亿元以上,资产负债率不得高于40%。由于地块性质特殊,竞买人条件严苛,因此该地块只有一个竞买人报价。

记者经过多方核实,确认拿地的企业为龙湖地产。龙湖地产相关工作人员透露,两个地块做普通商品房出售,另外两个地块定向出租和销售给高新东区职工。

“这四个地块性质特殊,因

此对开发企业的实力要求较高,特别是在成本管控和深度开发方面,都需要有强大的实力。”该人士表示。而龙湖地产在济南对开发力度和信心都比较足,“这也是龙湖地产在济南多元化开发和布局的战略要求。”该人士表示,在租购并举新政的影响下,龙湖此次拿地也是顺应政策变化的要求。

高新东区职工租房子女也可上学

作为济南第一宗租售同权地块,A2地块约45.7亩。挂牌文件称,土地竞得人在A2地块内建设全部住宅商品房自持70年产权,优先租赁给驻区企业职工,户型建筑面积不大于120平方米,一次签订租赁协议不超过五年。而租房者的条件也有明确要求,须为在高新东区签订正式劳动合同的在岗职工,并提供连续24个月以上社会保险缴费证明(或个人所得税连续24个月以上纳税证明)。

而更为重要的是,未来在这里租房的员工,可以享受与购房者相同的权利,特别是备受关注的教育权。高新区国土局相关工作人员曾在采访中表示,相关部门目前已经与教育部门沟通了,租房者子女也可以入学。

A1地块为定向销售地块,共94.8亩,建设的商品房要优

先销售给高新东区企业职工,户型不大于140平方米,销售价格按预售时市建委备案的孙村片区控规范围内的政府指导价,且五年内不得涨价。五年后,上述商品房如有剩余房源,方可对社会销售。

租售同权地块未来会逐步增多

据悉,这两宗特殊性质的地块,是租售同权新政在济南的试点。未来,高新区还将提供更多类似地块。不过首宗地块并没有吸引太多开发企业。合富辉煌山东分公司副总经理许传明认为,传统开发企业对资金周转率要求很高,而租赁住宅并不是传统的靠销售周转的模式,对传统开发企业吸引力较小。

“这宗地块的出让,开启了新时代,未来预计还会逐步增多。但是能不能在土地出让里占到相对主流的位置,还有待观察。”许传明说。

在许传明看来,这宗土地的出让,探索意义更大一些。“对开发企业的开发模式、资金回笼模式、客户选择界定审核、相关主管部门的配套政策、租金如何定价、租房金融政策等等,都将做前期项目的探索破冰。”许传明说。

“未来租赁地块要成为常态,需要前期项目的磨合和修正,这让大家拭目以待。”许传明说。

相关链接

2017年起,全国多个城市陆续推出租赁住宅地块。7月,上海推出首宗租赁住房用地。10月27日,杭州第一宗住房租赁用地由杭州城东新城建设投资有限公司以45389万元底价(楼面价

5049元/平方米)直接竞得,2018年1月29日正式动工。

到目前为止,北京、佛山、上海、广州、深圳、杭州、珠海、天津、成都等超过10个城市开启租赁土地供应加速模式。

齐鲁晚报 “讲文明 树新风”公益广告

