

# 济南土拍遇冷,16宗地7宗流拍

## 楼市总体行情趋于冷淡,开发商拿地更谨慎

9月21日上午9:30,济南迎来新一轮土拍。16宗土地进入竞买环节,共计893亩土地,其中住宅用地为691亩。共有7宗流拍,8宗底价拍出,仅一宗工业用地经过了181轮竞价后拍出。之前热门地块CBD片区三宗土地、西沙美里湖地块全部流拍。此次土拍遇冷,也从侧面反映出济南楼市行情已转入下行通道。

2018TDGP04R0059	
宗地信息	
宗地编号: 2018TDGP04R0059	类别: 土地出让
宗地名称: 西沙A4地块	交易方式: 网上挂牌
位置: 槐荫区美里湖街道办事处西沙王庄村	面积(㎡): 45596
年限: 70	开发强度:
竞买申请起止时间: 2018-09-10 09:00 至 2018-09-19 16:00	
挂牌起止时间: 2018-09-10 09:00 至 2018-09-21 09:30	



本报记者 魏新丽  
实习生 李庆斌

### 绑定条件高 限制了企业拿地

9月21日的土拍中,济南国土局共出让16宗用地,以商品住宅、商服、商务金融用地为主。其中,8宗土地底价成交,位于槐荫区南辛庄片区的二制药北东项目1宗住宅用地为城投底价拍得;唐冶片区三宗用地(一宗住宅,两宗商服用地)为浪潮底价拍得;原山东电力建设第一工程公司一宗住宅用地由电建公司下属企业底价拍得。王舍人片区A5、A7、A10三宗面积较小地块,被海信底价拿走。

此外,还有7宗地块流拍。位于中央商务区的三宗用地(两宗商务金融用地,一宗商务、住宅用地)流拍;西沙美里湖一宗住宅用地流拍;王宿片区1宗住宅用地流拍;王舍人片区B-1、B-2面积较大地块全部流拍。

流拍的土地中,不少是之前业内较为看好的热门地块。像西沙美里湖地块是西客站片区仅存不多的土地,CBD地块也几乎是片区最后一块土地,但是都无人问津。

济南某代理公司渠道工作人员表示,西沙美里湖地块流拍,很大一方面是由于起拍价较高。此前曾有房企以9000多元/平方米的楼面地价拍得,建成项目后由于单价过高,销售情况一直不好。而CBD片区流拍的土地,绑定条件过高,要求引入5家境外金融机构,同时竞买人及其关联公司须引入30家境外(含港澳台地区)持牌照金融机构,也限制了企业拿地。

### 楼市行情转凉 房企收紧购地政策

从今年的土拍市场来看,市场遇冷情况较为明显。此前的8月13日,济南市章丘区8宗土地流拍,10宗土地底价成交。7月13日下半年济南主城区首

场土拍,郭店、雪山等热门区域的地块溢价率都不高。

因此,本次土拍被外界称为检验济南楼市是否转凉的试金石。从结果来看,整体行情确实趋于冷淡。

对此,山东合富辉煌集团副总经理许传明分析,开发商在现阶段均有充足的土地储备,且现今楼市大背景下房企拿地更趋谨慎。

“另一方面,济南楼市行情转凉,此时拍地风险性较高,多数开发商采取收紧的购地政策。第三,多数开发商处于融资过程中,需回笼资金。”许传明分析道。

济南某开发企业负责拿地的工作人员称,过去几年开发商大规模拿地,导致今年资金普遍紧张,对拿地较为谨慎。

据统计,今年济南市住宅用地计划供应9323.25亩,从供地情况看,未来还有5000多亩土地将形成新的供应。在市场整体转凉的大环境下,土地市场将走向何方,仍待观察。

■ 相关新闻

## 我省将整治“大棚房” 已排查违法项目106个

本报济南9月21日讯(记者 张阿凤) 21日,山东省“大棚房”问题专项清理整治行动协调推进小组第一次全体会议举行。从8月底至9月17日,山东共排查出“大棚房”违法项目106个。目前已拆除或整改56个,整改棚数934个。

今年以来,京津冀地区和部分省市出现农业大棚改建“私家庄园”问题。8月底以来,省国土资源厅、省农业厅对济南和青岛部分县(市、区)“大棚房”行了明察暗访。截至9月17日,山东共排查出“大棚房”违法项目106个,看护房及硬化面积337.59亩,棚数1594个,分布在济南、青岛、淄博、东营、烟台、潍坊、泰安等12个市。

目前,已拆除或整改56个,占总数的52.83%;恢复土地面积134.24亩,整改棚数934个。

整治行动中也发现了一些问题。有的“大棚房”是村集体投资或流转土地、引进外来资金兴建的,对集体经济组织成员有一定的收益补偿作用,拆除以后在一定程度上存在社会稳定隐患。有的“大棚房”违法项目领取了农业补贴。

同时,山东省国土资源厅会同有关部门起草了《关于开展“大棚房”问题专项清理整治行动坚决遏制农地非农化的方案》,明确了专项清理整治行动时序安排。其中,10月10日前为排查清理阶段。从10月中旬起,利用两个月时间,集中开展整治整改。12月15日前,各市政府向省专项行动协调推进小组报告情况。



WEIHAI 威海综合保税区  
INTEGRATED FREE TRADE ZONE

# 祝贺威海综合保税区 正式通过封关验收

乐赏威海之美 共享保税商机

Enjoy the Beauty of Weihai Share the Opportunities of Free Trade

招商热线  
Investment Hotline

0631-8643222

威海综合保税区  
WEIHAI INTEGRATED FREE TRADE ZONE

