

编者按

2020年已过半,在经历过疫情“大考”后,各地楼市逐步回暖。作为省会城市,济南楼市“期中考”交出怎样的成绩单?上半年土拍及房价情况释放出哪些信号?楼市下半年走势如何?齐鲁晚报·齐鲁壹点今起推出“楼市半年报”系列报道,今天聚焦“土拍市场”。

上半年省城供地降6成,影响几何

短期对房价影响不大,下半年将加快供地稳楼市

齐鲁晚报·齐鲁壹点 记者 王皇 李庆斌

市场 济南上半年土拍市场降温 住宅供地仅完成全年计划一成多

近日Wind数据显示,3月份全国100个大中城市成交的土地楼面均价在2227.64元/平方米左右,而到了5月份,则快速升至4227元/平方米。其中一线城市地价从3月份的3993元/平方米跃升至5月份的12905元/平方米,两个月时间上涨约223.2%。

济南土地市场如何?记者梳理发现,今年上半年,济南成交的30宗土地(不含工业用地及仓储用地)中,绝大多数以底价成交,3个地块出现溢价,6月份出现了像经十一路地块这样溢价高达58.7%的地块。但相比去年同期,今年的土拍市场降温不少。

去年上半年,济南成交土地共计53宗(不含工业用地及仓储用地),其中,13宗土地出现溢价,4次触发熔断,进入安置房竞价环节。今年上半年土拍在成交地块、溢价地块数量、触发熔断次数上更少。

从成交面积上看,今年1-6月,济南土拍总成交面积(不含工业用地及仓储用地)约1629.92亩,其中居住(含商住混合)地块22宗,共计约1109.17亩。

而去年同期,济南市土地成交面积约3734.52亩,其中居住(含商住混合)地块36宗,共计约2743亩。2020年上半年居住用地

供地量仅是2019年上半年的40%。

克而瑞监测数据显示,与去年同期相比,今年上半年,济南主城区七区商住类经营性用地供应和成交宗数下降幅度都在49%左右,而供应和成交的占地面积、总建面降幅都超过6成,大约在65%。

自然资源部5月14日公布的《济南市本级2020年度国有建设用地供应计划》显示,2020年度济南市本级计划供地总量为36070亩。计划供应城镇住宅用地9349亩,占供地总量的25.93%;计划供应商服用地3015亩,占供地总量的8.36%。而记者梳理发现,截至6月30日,济南已供应城镇住宅用地总面积1310亩,仅完成全年计划的14.01%;供应商业用地7宗,167.46亩,仅完成全年计划的5.55%。

相比而言,青岛今年上半年供地量较大。据不完全统计,2020年上半年,青岛上半年土地供应23385亩,累计土拍(住宅、商业)次数高达70场以上,供应约250宗,成交土地约220宗(商住、商办用地,不含工业用地)。“青岛上半年的土地供应量应该能达到全年计划的一半。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明说。不过,截至目前,青岛还没一次性公布全年的供地计划。

分析 房企为啥拿地积极性不高? 受挂牌条件、楼市环境影响

今年上半年,受疫情、地块多数竞价限制条件较高的影响,开发商拿地积极性减弱,拿地过百亩的企业仅4家,均是业内“头部企业”,而且都以底价拿地。

万科可谓上半年拿地“大户”。6月11日,万科分别以161022万元、39903万元的底价,摘得天桥区药山西片区6宗组团地块,及原毛巾厂项目A地块,土地储备量约253亩,位居上半年第一;南益地产以9亿元的价格,在长清大学园片区拿地195亩;绿地以14.4亿元的价格,分别在彩石、先行区拿地约277.8亩,其中住宅约180.74亩;远洋以12.9亿元的价格摘得边庄地块134亩土地,其中住宅约107.6亩。

记者梳理发现,2019年上半年,拿地过百亩的企业有12家,拿地量过200亩的企业有4家,其中拿地最多的融创联合高新控股,在彩石和孙村片区拿了约952亩。

许传明认为,上半年土地市场出现降温,主要与上半年济南土地供应量减少有关。“主要还是受疫情影响,比如泰安、枣庄、济宁上半年供地量也偏少。”许传明说。

此外,挂牌条件和楼市环境也有一定影响。“去年竞价地块,主要分布在主城区及雪山、华山、王舍人等位置较优地块,且挂牌条件限制较少。今年出让地块中,

很多居住组团都有严格的竞价条件限制,并不是所有企业都能参与,影响了拿地积极性。”济南一房企投拓部工作人员也表示,济南上半年土地市场供应紧缩,且不少地块属于定向拿地。

上半年不少楼盘以价换量,有的甚至跌破楼面价销售,拿地成本也成为开发商考虑的重要因素。

“疫情导致现金流紧张,开发商拿地会提前跟踪很久,但最终拿地还是会综合分析成本出价。”山东财经大学山东省房地产产业发展研究中心孙大海博士说,供地量少并不能说土地市场冷,想进入济南的开发商还很多,在济南经营的开发商也很想拿地继续开发,但各家还需根据土地储备和资金情况来拿地。

“还是有不少开发企业处于缺地状态,是想拿地的。”许传明表示,经十一路地块经历43轮竞价并触发熔断,也反映出开发企业仍有较高的拿地需求。

“房企要发展就必须有土地来开发新项目,所以高溢价也要拿地。”上述房企投拓部人员说,碰到优质地块,房企拿地的积极性就大了。经十一路地块竞得人新城目前在济南的项目已售罄,无地块可开发,对该地块自然“虎视眈眈”。

记者梳理发现,济南上半年土地市场整体较冷清。虽然出现了经十一路高溢价率成交地块,但上半年供应和成交的占地面积、总建面同比下降超6成。济南土拍市场为啥有点冷?对未来房价有啥影响?记者进行了采访。

济南上半年土拍市场降温

◎2019年上半年
总成交面积约**3734.52**亩
其中居住(含商住混合)地块约**2743**亩

◎2020年上半年
总成交面积约**1629.92**亩
其中居住(含商住混合)地块约**1109.17**亩。

2020年上半年居住用地供地量是2019年上半年的**40%**

上半年济南住宅供地仅完成全年计划的一成多

◎2020年度市本级计划供地**36070**亩
城镇住宅用地**9349**亩
占供地总量的**25.93%**

商服用地计划**3015**亩
占供地总量的**8.36%**

◎截至6月30日
供应城镇住宅用地**1310**亩
仅完成全年计划的**14.01%**

供应商业用地**167.46**亩
仅完成全年计划的**5.55%**

预测 供地减少房价会涨吗 平稳是总基调

上半年济南供地、拿地数量都减少,未来一段时期,房价会不会因供应量少而上涨?许传明说,一般房地产企业拿地后,开发周期有两三年,目前三四个月的土地供应减少,对未来的长期影响不大。

土地市场与楼市是两个市场,不能简单理解成一段时期拿地少,房价一段时期就会高。“高溢价率的地块本身很小,而且未来开发出的住宅楼卖多少钱,还是要看销售市场的走势,如果市场一直平稳甚至降价,那定价高了也卖不动。”许传明说,目前只是上半年供地量少,只要全年供地计划完成,下半年供应大大增加,这样还是能保持平稳。“而且买房者从有买房需求到最终买房也有一个过程,一般也得好几个月。”

今年政府工作报告提到,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。这也为未来房价平稳定下总基调。虽然5月杭州、南京等地出现“万人摇号”的抢房大戏,刚进入2020年下半年,杭州、东莞、宁波等城市便开始出台约束性调控政策。

“土地供应量少,成交量下降确实会使未来一定时期内供应的住宅面积少,但并不意味着房价一定会上涨。”孙大海说,房价是否上涨还取决于库存量、市场销售情况,如果库存量合理,市场销售平稳,房价仍能保持平稳。“如果库存量比较大,一定时段减少供地也有去库存的效果。”孙大海还表示,更多土地底价成交,对房地产市场来说不是坏事,有利于市场平稳健康发展。目前济南楼市库存在合理范围内。

在济南市人民政府法律顾问、济南大学法学教授袁曙光看来,房价稳定对城市吸引人才、留住人才、发展产业都很重要。

“济南居民的居住环境得到很大改善,正在成为宜居城市。而且济南最近又被央视《中国经济生活大调查》评选为‘中国十大美好生活城市’,住得好不好、成本高不高对城市来说也是很重要的,从这个角度说房地产市场还是应该保持平稳。”袁曙光说,城市有限的土地,既要充分考虑民生,满足居民们对美好生活的追求,也应该注重产业发展,特别是济南要大力发展的产业,为这些产业的发展留下空间。

措施 下半年将加快供地 进一步稳定楼市

济南市自然资源和规划局相关工作人员说,今年上半年土地供应量少,主要还是受疫情影响,接下来将加快供地。

济南一家房企投拓人员说,由于上半年地块不多,下半年多数开发商会集中拿地,个别优质地块多轮竞价会成为正常现象。“目前济南多数房企都急待补仓,求‘地’若渴。部分济南本土房企,在售项目仅1-2个,若后续再不拿地,在济南的经营会受影响。”

6月19日上午,济南市自然资源和规划局召开的全市推进土地供应和批而未供处置有关工作会议指出,目前2020年已经过半,供地形势不容乐观。今年新增建设用地预支指标方面,项目上报并不理想。针对土地批而未供工作,该局副局长许宗生表示,希望各有关单位建立台账逐宗分析,全力保障年底前顺利完成任务,正确理顺规划一征地一供地关系。

“土地市场遇冷,可能会使未来房地产市场供应不足,而宽松的土地供应,有利于平抑地价,进一步稳定济南楼市。”许传明说。