

从8月1日至今，济南32宗土地七成“底价成交” 土地底价成交，房价会降吗

本报记者 孟敏 喻雯



“底价成交”成了最近一段时间土地市场的流行语。10月28日，济南又有13块土地以挂牌底价成交，而从2011年8月1日至今，济南市商业用地和住宅用地共成交了32宗，其中底价成交的土地占到了七成。“底价成交”究竟是怎么回事?“底价成交”是否意味着未来房价会大幅震荡?



地块位置大都不在市中心

记者梳理了3个月来省城成交的32宗土地发现，“底价成交”的土地多不在传统意义上的市中心。10月28日“底价成交”的土地包括了前期推出的位于济南西站片区核心区的10宗土地，还包括历下区、市中区、历城区的土地各一宗。之前的8月4日，底价成交的5块土地均位于省城天桥区大桥镇104国道以北，其中4块居住用地、1块商业金融业用地。9月5日，济南以底价成交的3块土地均位于高新区体育南路延长线以南、凤凰路以西。

“底价”拿地并非抄底

省城资深地产评论人于清表示，目前土地底价成交很重要的一个原因是“开发商是不是前期土地唯一熟化人”。像滨河新区、段店附近、西客站片区及高新区一些大的土地片区，拿地的开发商都是前期唯一的土地熟化投资人，因此在土地二期“招拍挂”时，就成了唯一竞拍者。没有了竞争对手，土地自然是以底价成交。

大企业成“底价”拿地主力军

目前，济南土地市场上“底价成交”的土地是被哪些房企拿到的?10月28日，山东中建西城投资公司一口气拿到6块土地，引起了人们的关注。该公司隶属大型央企中建八局。9月位于大学科技园海棠路以东、六号路以北的4地块由中建信和地产公司获

“底价成交”并不意味房价要降

中国指数研究院报告显示，1-7月，全国130个城市住宅类用地单月平均溢价率均低于去年同期，且保持平稳下降趋势。有楼市观望者，认为溢价低，土地开发成本低，房价下降指日可待。然而，事实果真如此吗? “其实，土地底价成交，并不意味着土地是低价成交。现在的基础地价反而涨了。”一位刚拿到地的开发商表示，同等地段同等区域的土

1块经竞拍成交。其中位于历城区经十东路以北、唐冶大道以西的4个地块花落山东艺林房地产公司，位于大学科技园海棠路以东、六号路以北的4地块由中建信和地产公司获得，其余两块地位于市中区二环南路双龙段南侧，天桥区泺口片区，分别由济南三名房地

目前，200亩以下的土地竞争比较激烈，因为所需资金较少，一些中小企业也参与竞争，而土地的面积一旦达到500亩以上，需要的资金一多，竞争就会缓和很多，参与竞争者主要是大型央企和前期做好熟化、跟踪的企业。按照这家大型企业的投资计划，未来只要有好地，他们就会

价不低于1100元/平方米。”该开发商透露，之前的预期是120万元一亩，拿下时是150万元一亩，整整高了30万元。该开发商也算了一笔账：考虑到建设成本和景观、配套设施，进行静态分析后，建成后的房价不会下降，住宅均价和附近的建邦原香溪谷的房价基本持平，小高层的价格会比鲁商常春藤高5%-10%。

产开发公司，济南滨河置业公司获得。 “像位于黄河以北的天桥区大桥镇104国道以北片区位置比较远，周边配套比较差，开发难度较大。”一位业内人士透露说，这是该片区不同于济南西站片区、大学科技园片区的

积极争取。 一位房产界业内人士表示，虽然目前楼市销售情况不理想，却是土地市场逢低吸纳的好时机，如果资金充足的话，可以多收购一些土地。但无奈迫于资金压力，一些资金链紧张的中小房地产企业只能干看着，心有余力不足。

市场部经理梁伟分析，以10月28日成交的济南西客站核心片区的几块土地来看，居住用地的楼面地价在2220元/平方米左右，平均每亩地的价钱在450万左右。加上建安成本等各种费用，房子建成后的均价在7500元/平方米-8000元/平方米之间。“这样算起来，和目前济南西客站周边6000多元的均价来比，房价也不低。”梁伟分析，即便底价成交，土地价格并不低。

水凝天香 原生洞藏 天地缘洞藏美酒受宠

连日来，备受国内各大媒体、社会各界关注的天地缘酒业，面向媒体和公众开放了其储酒量万余吨的江北最大洞藏基地。据了解，洞藏酒选择于兹仙山天缘洞、地缘洞、入合洞作为洞藏基地，这其中的绝妙之处在于洞内恒温恒湿，原酒自然老熟生香。

据山东天地缘酒业有限公司技术副总王建介绍，天然洞藏是天地缘储酒的一大特色。天地缘洞藏酒选择于兹仙山天缘洞、地缘洞、入合洞作为洞藏基地。于兹仙山地缘洞内全年温度恒定在19℃左右，湿度变动恒定，温度、湿度终年保持恒定，具备了“天然冷湿库”的特点。恒定的冷湿库保证了原酒在洞中各项理



化反应的进行，促进原酒的老熟。

“姜为老辣，酒乃陈香”，“洞中方一日，洞外已数载”，两句看似不相干的谚语却道破了贮酒的玄机。

与世隔绝的洁净环境。洞中多年储酒，促使周围洞壁生长了大量酒苔，繁殖延续千万年的特种微生物伴着缭绕的地气与酒体本身的飘香自然天成，酒香弥散在整个洞中。

地缘洞洞藏美酒正是得益于山洞的优良环境作为藏酒的基础。在恒温恒湿的条件下，新酿火气褪尽，历经由阴转阳，再由阳转阴，循环往复，以致烈性内敛。数载后开坛出关，已是酒体丰满醇厚，绵软爽口，味正香浓的酒中上品。这种绝无仅有、得天独厚的自然优势，造就了“洞藏美酒”香味协调、酒体醇厚、绵甜柔顺、回味悠长的特点。也使得天地缘酒具有“不上

头、不刺喉、不伤胃”之三大特色。所以一杯天地缘酒入喉，饮者既有“灵窍顿开”之感，又能体会“宝洞客来风逆醉，举觞人去路留香”之意境。

据了解，山东省地质矿产局第一地质大队麦饭石化验室得出，天地缘酒业所在地雪花山下麦饭石方圆达6000余亩，储量达一亿余吨，比重2.60-2.66，硬度5-6，其外观亮丽，经长时间自然风化，岩质易变成公质多孔性物质，形成具有强力吸附性、在水中易溶出微量物质元素的特性。随着麦饭石的发现，天地缘酒业联合山东省医学科学院及中国海洋大学等多所高等院校联合对麦饭石做了大量

的分析，并利用麦饭石水质作为酿造用水。

俗话说水为酒之血，天地缘酒业正是以此为依据，经过多次的探索和摸索，结合精湛的酿酒工艺，使酿造的原酒在一定程度上具有更为优雅细腻之感。将酿造好的原酒经公司内洞藏基地的科学合理的储存之后，口感更为醇厚、细腻协调。技术人员将原酒再次经过麦饭石处理，可以使酒中的杂醇油、醛等物质得到一定程度的吸附，提高了酒质的质量，并改善了酒的风味。天地缘酒业在浓雅浓香型白酒的项目研究上结合麦饭石的优点，成功推出了浓雅浓香型系列白酒，并得到一致好评。