



近期集中挂出25幅土地

放地了!省城土地供应井喷!

最近一个多月,济南市国土资源局接连挂出6个土地出让文件,一共挂出25幅住宅和商业用地,这是新政后济南市土地市场供应的一个高峰。部分业内人士分析,最近省城土地市场井喷放地,与房地产市场销售向好有关,而土地供应的增加,必将会影响到未来一年的住房供需格局。

一个多月推出25幅土地

据了解,8月初后的一个多月时间,济南市国土资源局连发6个土地出让文件,一共挂出25宗住宅和商业用地。22号文件共挂出两幅土地,土地位于历下区涵源大街北侧、体育西路东侧,一幅为商业一幅为住宅。

24号文件,共挂出4幅土地,分别位于历城区、天桥区和槐荫区。其中两幅商业用地两幅住宅用地。25号文件共挂出7幅土地,其中4幅为商业金融用地,3幅为住宅用地。

26号文件一共挂出6幅土地,其中3幅为商业金融用地,另外3幅为住宅用地,全部位于历城区工业北路南侧、刘智远路西侧。最近的27号文件共挂出4块土地,其中三块位于历下区经十路北侧,解放东路南侧,都是商业用地,分别是17033方方米、25186平方米和20549平方米。另外一幅为住宅用地,土地位于市

中区郎茂山路东侧,二环南路以北。

刚刚挂出的18号文件显示,共有2幅居住用地,一幅位于二环南路北侧、郎茂山东南侧,另外一幅居住用地位于文昌街道办事处小柿子园村。

品牌开发商

连片开发成趋势

从出让文件来看,25号、26号两个文件要求多幅土地一起出让连片开发。其中规模最大的应当属26号文件,该文件一共挂出6幅土地,全部位于历城区工业北路南侧、刘智远路西侧,6幅土地为旧村改造项目统一策划宗地,按照规划要求一起出让。

这6幅土地中3幅为商业金融用地,面积分别为32208平方米、36828平方米和79791平方米,另外3幅为住宅用地,面积分别为153619平方米、92911平方米和83909平方米。按照政府规



定的容积率,建筑面积在150万平方米左右。

25号文件一共挂出7幅土地,其中4幅土地位于槐荫区经一路北侧,纬十二路东侧,两幅为住宅用地,土地面积分别为81188平方米和81184平方米,两

幅商业金融用地的面积分别为30961平方米和19334平方米。按规划,建筑面积在80万平方米左右。

业内人士表示,最近几年济南市加大了城市建设的力度,土地供应量逐年增多,随着一线开

发商像中海、保利、绿城、绿地、恒大等一线开发商的进入,他们资金实力雄厚,更倾向于连片开发,在这种情况下,大项目、连片开发成趋势。

规模土地供应

或改变供需格局

自从4月份新政出台以后,销售压力加大,虽然不少楼盘在打折,但是房价并未有明显的下降,相反不少地区的房价有所抬头。以国家统计局10日发布报告,8月份我国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.3%。而京沪等地房价更是在销售向好的情况下开始涨价。

业内人士表示,目前单纯依靠金融手段调节房价的政策,并不能很好的解决房价问题,住房最大的问题在于供需失衡。在这种情况下,在抑制投资投机需求的同时,大规模增加土地供应或许可以改变供需格局,解决目前房价不断上涨的形势。

这位业内人士还表示,目前高层已经意识到这个问题,不少一二线城市开始大规模增加土地供应,而济南土地大规模上市跟国家的政策保持了一致性。

(楼市记者 刘万新)

土地动态

一线城市国企拿地比例明显上升

中国指数研究院近期发布的监测数据显示,房地产调控政策出台后,北京、上海、广州、深圳四个一线城市成交总价前十名的地块中,多数被国企收入囊中。

具体来看,北京、上海分别有9块土地为国企开发商获得,其中分别有3家为央企(或央企参与),其余6家为地方国企;而深圳和广州拿地的国企分别为6家和5家,其中绝大部分为央企,

地方国企分别仅有1家。尤其值得注意的是,各城市在新政后成交的总价最高地块,无一例外为央企或地方国企获得。

从一线城市总价前十位的地块拿地企业来看,包括央企在内的国有企业拿地比例正在上升。深圳最为明显,新政前国企在总价前十地块中所占比例仅为4成,但新政后上升到近7成。北京、上海和广州也存在类似现象。

但从总价前十地块的平均金额来看,包括央企在内的国企在土地上的支出较新政前有明显下降。如北京和上海新政后国企所拿地块的平均总价均未超过15亿元,不及新政前的1/3;而广州和深圳的平均总价回落幅度更为显著。这与地方政府的推地情况有关,但也表明新政后包括国企在内的开发商拿地开支普遍减少。

(朱楠)

全国已查处闲置土地2044宗

前段时间,国土资源部召开房地产用地专项整治工作新闻通气会上,国土资源部土地利用管理司司长廖永林在通气会上介绍说,截至目前,全国已查处闲置土地2044宗,面积12.35万亩。

廖永林说,截至目前全国已

开展查处的各类房地产违法违规用地共计2208宗,总面积约13.25万亩。其中,闲置土地2044宗,面积12.35万亩;别墅用地74宗,面积7836亩;保障性住房用地改变性质83宗,面积943亩;违法违规转让7宗,面积290.04亩。已开展查处的房地产违法违规

用地总宗数和总面积分别占已清理出总数的72%、70%。全国已查处结案的房地产违法违规用地宗数为826宗,面积约4万亩,共收回土地使用权面积1.2万亩,收取罚款或闲置费总计4.8亿元。

(人民网)

京沪穗重量级地块纷纷出货

北京土地整理储备中心有消息称,通州新城核心区8宗商业用地将于本月25日进行投标,28日现场开标。据悉,8宗地均位于通州运河核心区,与CBD东扩相呼应,未来该区域将打造成为北京新商务中心。业内人士预计,此次拍地或许预示着北京又一次土地争夺战启幕。

上海也有多块重量级地块陆续入市。除了本月8日诞生的

陆家嘴居住用地单价新地王外,上海此前流标的莘庄地铁上地块(莘庄镇222号地块)9月下旬将重出江湖,长风地王边、新鸿基楼王边也均有地块挂牌出让。

广州推地步伐更是明显加速。继8月31日推出的“前金地地王”被广州越秀城建以23.8亿元的重金“迎娶”后,9月19日即将入市的四幅城中心的靓地也吸引了众多买家的眼球。其中,荔

湾区旧龙溪路高尔夫球场D、E和F三地块,与中铁集团6月拍得的荔湾区旧龙溪路高尔夫球场A、B地块为邻。

多位业内人士分析,各地纷纷选在“金九银十”加大土地放量,并且以优质地块引热市场,除了源于全年土地供应指标的压力外,“现在还有个现实的重要原因,是因为地方财政很紧张,政府急需资金”。

(经济观察网)

世界500强加速西部布点

雅高酒店抢滩阳光新路

近日,继世界500强之首的沃尔玛成功入驻阳光100四期美乐汇之后,又一世界500强企业法国雅高酒店管理集团“落子”阳光新路,从此,济南西部又添一家国际品牌的高端涉外酒店。

沃尔玛、法国雅高、英国乐购

世界500强扎堆西部商圈

沃尔玛、法国雅高、银座、欧亚大观、TESCO……抢滩圈地的背后必然因于商圈无限的发展潜力。眼下,对于西部商业新格局的形成,有关专家指出:西部商圈是未来城市的新中心,是城市商业的咽喉,更是连接西客站与城市核心的枢纽,城市价值不可估量。

经营品牌服饰的李先生近期在考察阳光100四期商业美乐汇,“开新店,选商铺一个重要的准则是地段和定位”。李先生认为,阳光新路上社区林立,居住人口密集,交通路网发达,阳光100美乐汇可以形成稳定的大量客流,同时,商铺所在社区住宅、写字楼、商业等多种物业相互补充,具备地标性的特点。“这些因素综合考虑,我看好美乐汇这个商铺的发展潜力”,李先生说。

法国雅高酒店集团中国区CEO马睿表示:“无论是商务酒店、旅游酒店,还是主题度假酒店,其选址非常重要。酒店所处地理位置及其周边经济社会环境,对酒店的经营和发展具有特别重要的影响。优越的地理位置因素应该包括交通便捷程度、商业规模、旅游资源、经济发展趋势、人文社会、物流状况等等。优越的地理位置可以大大降低酒店运营成本,吸引和稳固客源,提高经济收益,酒店经营也就相对比较容易。”

阳光新路商圈为何炙手可热

随着济南的城市规模的扩大,根据济南市城市总体规划(2006-2020年)显示,2010年中心城人口

规模为340万人,2020年全市总人口将达到840万人左右。如此一个人口规模,从城市功能需求意义上说,济南现有的商圈是不够的。

综合来说,最近几年城区商业发展已形成两大商业聚集带:以泉城路为轴线城市中心商圈,有贵和商厦、银座购物中心等商场,聚集银座泉城大酒店、贵和皇冠假日、索菲特大酒店;以洪楼西路为轴线的东部商圈汇集了大润发、银座购物中心等商场,以及众多小型商家,聚集经济型酒店;以阳光新路为轴线的西部新商圈目前正处于建设阶段,有沃尔玛、英国TESCO、欧亚大观、银座中心,在商圈功能与规模将大于前两者,而酒店方面则有银座佳悦和法国雅高,将使得西部商圈的整体性和连续性得以进一步增强。

在即将进驻西部商圈的商业巨擘中,三家在世界500强企业排名中榜上有名:沃尔玛、法国雅高、英国TESCO。沃尔玛进驻阳光100美乐汇,经营面积1.5万㎡;法国雅高进驻阳光100的美居大酒店,3多万㎡;还有英国TESCO。

据阳光100工作人员介绍,法国雅高是全球最大的酒店管理集团之一,其旗下品牌“索菲特”的发展在济南有目共睹,“美居”品牌在国外市场有着广大的消费群,而进驻阳光100的则是“美居”品牌,将填补区域无高端涉外酒店的空白。

西部商圈,商业巨擘多足鼎立局面即将呈现。“这里,就是下一个泉城路。”有关人士如是说。



市场篇

时 间: 2010年9月17日-19日 地 点: 济南舜耕国际会展中心



2010山东住交会暨第23届齐鲁秋季房地产展示交易会