



导语

如今,限购打乱了房地产业的前行步伐,“看空”预期增大,但房价僵持不下。然而相比房价微动,作为楼市生产资料的土地,其市场价格受到限购影响却更加明显直接。从今年5月份以来,济南市土地市场由积极拼抢到底价成交,从超限价到流拍,地价下行,溢价率走低,开发商拿地愈发谨慎。“地价走弱”不代表“房价下行”但传导效应不容忽视,正因此,接下来的土地市场何去何从,后期走势让人关注。

# 土地市场: 从“明抢”到“暗战”



## 暗赌限购明年取消

### “抢地”“超限”战火纷飞

今年初,受住宅限购和保障房建设政策影响,在经历一季度供地“低迷期”之后,济南市国土部门3月中下旬才对2011年度土地供应计划进行了公布。综合限购,地块增多,保障房入市等诸多因素,有业内人士预测:年内济南土地市场竞争趋缓,绝大部分地块不会多倍溢价成交,地王产生的几率近乎为零。然而经过一个季度的“饥饿等待”,市场上积压了强劲的拿地需求。从5月份连续上演的3场土地拍卖大战,一时间使得楼市悲观情绪逐渐淡化。

5月9日,年内首场拍卖抢地



苗头开始显现,当天13宗土地以挂牌价成交外,唯一一块竞拍土地双方进行了多达20余次举牌,最终由济南龙奥资产运营有限公司竞得。按照该地块容积率折算,该地块地上建筑楼面地价约为5751元,加上建安等成本及开发利润,建成后每平方米房价预计在万元以上。事后有业内人士评论,“这块土地高价成交可能给开发商释放‘地价有效支撑房价坚挺,大可积极拿地’的信号。”

果不其然,时隔两天后的5月11日,国土部门再次拍卖8宗国有建设用地使用权,除3块只有唯一一报价人,以挂牌价成交外,其他5宗土地的竞拍过程,让人感受到了开发企业的拿地热情。其中2011-G028号地块吸引了精邦置业、空港置业等5家企业报名,经过97次举牌加价,该地块最

终被山东精邦置业有限公司以2.72亿元的价格竞得,溢价率高达191%,折合楼面地价约为3471元/平方米;而2011-G030号地块吸引了除济南本地外,还有来自日照、河北的外地的多达8家竞买企业前来竞拍。经过47次轮番举牌后,这块起拍价只有1.2亿元的居住用地,最终以日照安泰集团报出的2.85亿元落锤。但最后时刻,济南市国土部门以超过土地最高限价规定为由终止了此次交易。

原来济南市国土部门早有预料,为防地价“过分”飙高,提早设置了土地“限价”刹车机制,倡导理性拿地,避免引发高地价向高房价的信号传导。

显然,开发商刚刚点燃的拿地热情短时间内无法急速冷却。5月13日,与前几轮土地竞拍以中小企业为主状况不同,这次大牌房企中海地产、中铁置业、北大资源、重汽地产、山东黄金也加入了中小地块的争夺战,最后多块土地也因激情“触线”而被终止出让。

经过几次三番的抢地大战,开发商之前考量限购对拿地影响的心理预期一扫而空。究其原因,一位不愿透露姓名的开发商老总直言,大家在暗赌目前的限购政策到明年楼盘上市前会逐渐松动甚至取消。

## 偏远地块受冷淡

### 土地频现底价成交

市场限购与后市预期的博弈在土地环节蔓延开来,土地市场陆续出现了一批超出最高限价而流拍的土地。不过随着时间的推移,不是所有的土地都被市场所认可。其中位于孙村片区天马相城项目以东的2个地块,即便是主流的“东拓”开发方向,但还是因为距离城区偏远,且需配建大规模经济适用房,开发商在限购背景下无法作出盈利评估,

所以最终惨遭流拍。还有曾遭退地的唐冶2011-G020-G023等4个地块,虽经地块整理具备挂牌条件,但还是在遭遇一次流拍经历后,最终由山东艺林置业以底价摘牌取得。为解决历史遗留问题而放出的首批“北跨”建设用地也是以底价成交,每亩地价仅为77万左右。

此外,与开发商积极拿地热情形成鲜明对比的是,多数土地楼面地价呈现明显回落(包含容积率提高因素)。除5月9日成功出让的山大南路老市建委地块外,目前济南已成交的居住用地中,绝大部分地块的楼面地价在1300元/平米到3239元/平米间。而与之相比,2009、2010年成交的土地,楼面地价超过4000元/平米的住宅项目比比皆是。

一位地产公司老总表示,虽然大家积极拿地,但并未丧失理性,在目前国家调控后市走向不明朗的情况下,充分考量各种因素后,选择开发“短平快”的中等价位住宅产品,是特殊时期维持公司正常运转的生存策略。

## 土地供应迎来放量高峰

### 大宗土地给后市造成压力

进入十月,房地产市场充斥着住宅成交低迷、观望渐浓的悲观情绪。不过与之鲜明对比的是,国庆节前后的半个月时间,连同征集土地熟化人地块,济南市推出了3260亩土地,形成年末最强的一波供地高潮。

根据2011年省城土地供应计划,城镇住宅用地102块,比去年足足多了52块,总面积13828.65亩,同比去年涨幅9%。从7月起,国土部门加快推地节奏,平抑土地市场需求,当月公告出让及征集土地熟化投资人的地块总计达20宗,总面积超过141公顷;8月推出的土地超过142公顷;9月份再次推地21宗。

西客站片区核心区土地再

次“开闸”,200万m<sup>2</sup>的“商务+居住”综合体将亮相西客站正东区域;长清大学商业街附近的团山地块将打造142.68万m<sup>2</sup>的超大体量商业综合体(奥特莱斯);即中建信和置业摘得济南大学城四宗地块(2011G078—2011G081),共计54.82公顷(822亩)之后,在其南侧又挂出33.2535公顷大宗住宅用地;即艺林置业在唐冶摘得大宗综合体用地后,唐冶新区围子山西侧也再次推出大宗住宅用地,预计有近80万m<sup>2</sup>的体量;10月13日,济南市公开征集段店片区717亩商住一体综合体用地熟化人。

三四季度大举推地,这与历年济南市供地节奏有关,但下半年如此大批量的集中投放,而且是成片联合开发的大宗土地,还是对济南后期楼市走向造成不小的压力。

另外,种种迹象表明,上半年开发商对中小地块的热情也未传递到“大地块或者综合体项目”上来,上半年最大单块住宅用地2011—G025被中建地产底价摘牌;年内最大商业地块解放阁地块也未出现“弃住从商”的积极热抢场景,最后由世茂股份和历下区资产运营公司联合底价摘得。

据业内人士预测,如今推出的大宗土地多属东、西部新区土地,一些开发企业已经进行了短则半年,长则2年之久的前期接触或运作,不出意外,大多土地还将以底价成交。

一位负责前期拿地工作的国内地产大鳄老总表示,“虽然目前有限购政策,不过土地作为生产资料,公司拿地不会阶段性暂停。”但他也坦言,“目前土地供应量加大,限购导致住宅产品同质化程度加大,很多地块周边无产业(就业)支撑,又交通配套不全,各区域竞争加剧等因素,未来集中上市势必必将加大项目去化难度,给市场造成不小压力。”(楼市记者 郭强 田园)

## 楼市情报站

当社会各界对楼市拐点各执一词时,泉城楼市主动出击,适时出手,异彩纷呈的优惠活动层出不穷。各类优惠活动渐欲迷人眼,不过购房者还是要擦亮眼睛,选择合适自己的楼盘。记者调查统计,十月省城多家楼盘项目推出了优惠活动。

**◆南益·名士豪庭**  
开发商:山东南丰房地产发展有限公司  
主力户型:约90㎡舒适两房、135㎡经典三房  
价格:8150元/㎡起  
优惠活动:秋季新品洪山组团,具体咨询营销中心

**◆南益·名泉春晓**  
开发商:山东南侨房地产发展有限公司  
主力户型:89—142㎡  
价格:7500元/㎡起  
优惠活动:南益地产2000万元幸福置业计划每套可获得幸福家庭置业基金3万元优惠;一次性付款96折,按揭99折;成功选房并按时签约可享5000元优惠;南益名士会蓝卡会员,可享总房款0.2%优惠;金卡会员,可享总房款0.4%优惠;幸运客户港澳欢乐5日游

**◆天鸿·万象新天**  
开发商:济南天鸿房地产开发

有限公司  
主力户型:70㎡—100㎡  
价格:预计6800元/㎡(优惠后)  
优惠活动:5重大礼8万优惠:认筹礼、教育礼、健康礼、团购礼、惊喜礼

**◆阳光100国际新城**  
开发商:济南阳光壹佰房地产开发有限公司  
主力户型:72—83㎡  
价格:8500—9200元/㎡  
优惠活动:预约2万抵5万

**◆绿地·卢浮公馆**  
开发商:上海绿地集团山东置业有限公司  
主力户型:117—142㎡

价格:8800元/㎡  
优惠活动:清盘特惠,卢浮公馆住宅少量臻品房,特价酬宾,限时抢购;公寓最低6888元/平米;商铺“买一赠一”,买商铺送宝马”

**◆重汽·翡翠东郡**  
开发商:中国重汽集团房地产开发有限公司  
主力户型:90㎡左右两室、111㎡三室  
价格:均价4000元/㎡  
优惠活动:入会享开盘一万抵两万优惠;本周办卡额外享受5000元教育基金优惠

**◆重汽·翡翠清河**

开发商:中国重汽集团房地产开发有限公司  
主力户型:95—142㎡纯板式阳光小高层  
价格:8500元/㎡左右  
优惠活动:置业会会员享万元优惠;一次性付款、商贷付款享99折优惠;认购3日内正式签约享99折优惠

**◆中海国际社区**  
开发商:济南中海地产投资有限公司  
主力户型:87—107㎡  
价格:7300元/㎡  
优惠活动:一次性付款98折,贷款99折

**◆恒大城**  
开发商:济南恒大金碧房地产开发有限公司  
主力户型:100㎡—168㎡  
价格:6625元/㎡起  
优惠活动:本周优惠92折,付款方式98折,按时签约99折

**◆恒大名都**  
开发商:济南名都置业有限公司  
主力户型:95㎡—120㎡  
价格:6836元/㎡起  
优惠活动:精装准现房,赠送1500元/㎡豪装,最高优惠达15万,本周六、日现场欢乐嘉年华,吃喝玩乐享不尽!(楼市记者 马韶莹)

# 楼市十月纷打“优惠”牌