



建设中的国际金融城

熔断、竞拍、底价成交、流拍……

# “过山车”的济南土地趋于平稳

2019已进入尾声。回顾济南全年土地市场,呈现了如同过山车一般的变化:从年初的底价成交,到3—6月份上百轮的竞价,多次触发最高限价,再到下半年开启底价、流拍和终止出让。总的变化趋势来看,土地市场在明显降温,并且趋于理性和平稳。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌

## 住宅和商业用地 供应约9000亩

根据世联行山东区域统计数据示,截至目前,济南市已供应住宅和商业性质用地共计138宗,约9000亩(不包含终止出让地块)。其中,住宅用地供应79宗,占地约344万平米;居住、商业性质用地供应11宗,约43.5万平米;商业用地供应44宗,占地约139.5万平米。其他(零售、文化设施等)4宗,终止挂牌6宗。其中,共成交123宗,住宅用地72宗,居住、商业用地10宗,商业用地38宗,其他(零售、文化设施等)3宗,流拍土地11宗。

从出让土地面积看,商业用地中出让面积最大的一宗是彩石超算中心科技园项目A-1地块,土地面积达219111m<sup>2</sup>;居住用地中则是国际医学科学中心安置三区项目地块土地面积最大,为140949m<sup>2</sup>。

从溢价方面看,商业用地、居住用地、商业居住两用用地中,出现溢价的地块共38宗,其中溢价率最高的是机床一厂项目组团地块,溢价率高达90.14%。其他溢价率超过50%的地块还有枫叶散热器厂项目组团地块(60%)、济西商贸物流组团地块(56.84%)、曹家馆城中村改造一期组团地块(52.58%)、济西商贸物流地块C、D(56.8%)。

## 土地交易出现4次“熔断” 下半年开启“底价成交模式”

回顾今年济南土地交易行情,从1月份铁道职业技术学院二期改造项目地块、铅笔厂地块底价成交,到3月枫叶厂地块60%的溢价率+竞买安置房,开启了济南上半年土地市场的“小阳春”。5月份以来,多宗土地出让呈现多轮甚至百轮竞价,土地溢价率上升。济南土地交易市场共出现4次“熔断”。

位于二环南以北、郎茂山路以东、知山雅筑南侧的枫叶散热器厂地块,共吸引16家房企竞价,仅17轮的竞价就达到了熔断价,最终在限地价竞配建政府储备性安置房面积环节,以竞配建政府储备性安置房1750平方米、55280万元的价格被拍下,溢价率高达60%。

5月17日土拍中,位于历下区奥体中路以西、花园东路以北的盛福原德锡科技地块共计47亩土地。先后有8家竞买人出手,价格一路走高。经过70轮竞价,最终以11.23亿元价格成交,同时需要配建10758平方米安置房,楼面价约14400元/m<sup>2</sup>,达到最高限价。相比2018年度13000元/m<sup>2</sup>住宅最高楼面价每平方多了1000元。

除此以外,原众合、原黄台煤气炉厂地块,历城区佳宝地块也都在最高限价环节才决出归属,今年济南土地交易市场上共出现4次“熔断”。

然而,自7月份开始,土地交易市场再次开启“底价成交模式”,同时还伴随着地块终止出让和流拍。张马屯片区一二期地块,山东教学仪器厂旧城改造项目地块、原盛源化肥厂一期等地块以底价被摘得。8月份,小辛庄工业园地块、长清区文昌街道办事处大柿子园村D-1地块出现流

拍。9月份,热门地块天桥区药山地块终止出让。转入12月份,伴随着长岭山B8地块、井家沟地块、长城地块的流拍,国际金融城绸带公园东侧地块和经十一路项目F地块出现了多轮竞价的情况。

## 有溢价、底价和流拍 是土地市场正常现象

2019年济南市土地市场为什么会如此波动?

记者咨询了世联行山东区域总经理朱江。朱江告诉记者,从宏观上来看,一季度的房地产市场整体融资环境呈回暖趋势,房企融资出现了“小阳春”。“企业有钱拿地,自然会对优质地块进行竞价。”但后续受货币政策影响,房地产企业出现融资难情况。据了解,5月17日,银保监会曾发布了23号文,明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。

“此外,受政策影响,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。这让房地产开发,回归理性。”朱江说,“从微观上来看,目前房地产市场较为平稳,购房者现阶段持观望态度,企业回笼资金慢,因此不敢拿地,也没钱拿地。”

房企对于今年土地的市场又是如何看待的?记者咨询了某房企负责投资拿地的工作人员。该工作人员告诉记者,土地对于企业发展来说是刚需,开发企业要发展,就需要土地。但在融资紧缩背景下,资金流成关键,企业在拿地时会综合考量。“目

前,各大房企的重心放到了去库存,注重销售,抓紧回款。”该工作人员说。

“今年济南土地交易市场上下浮动明显,其实是一种正常市场现象。企业如预算充足,面对优质地块,就会去竞价。预算有限的话参与积极性就降低,所以造成既有高溢价也有底价、流拍。”该工作人员说,有卖有买,出让的土地有成交,有流拍,这是合理、健康的现象,并不能说明土地市场不平稳。反观2016、2017年,多轮竞标,高溢价率才是市场过热,不健康的表现。

## 开发商回归理性 2020年房价继续维稳

2019年全年共出让72宗住宅用地,这些地块后期入市后会对济南房价产生怎样影响?对此记者咨询了合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明,许传明告诉记者,土地出让在一定程度上会影响房地产市场房价,“开发商高价拿地,必然会增加部分房价来收回成本,但只是针对拿地地块,并不会直接影响整个市场走势。”许传明说。

山东省房地产发展研究中心特约评论员许珊告诉记者,影响房价走势预期因素很多,土地出让价格仅是影响其因素之一,“今年高溢价地块仅局限于个别地块,与前两年普遍高溢价不同,因此入市后对济南整体房价不会有太大影响。”许珊说,市场各方的预期才是影响房价变化的最直接的因素。尤其是在当前“房住不炒”的要求下,开发商开发回归理性,房价还将维稳为主。