



济南首批114宗“两集中”地块有6宗流拍,有的竞价达143轮 近7成!底价成交仍是“主基调”

5月24日,济南首批114宗“两集中”(集中发布公告,集中组织出让活动)地块迎来拍卖。为保障网上交易顺利进行,此次供地分5批次实施竞价交易及成交确认。此次拍卖的114宗地块中,共有6宗地块流拍,30宗地块溢价成交,78宗土地底价成交,土地总成交量约4703亩。专家表示,开发商需要“补仓”,供地新模式使得市场变得透明。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 王皇 李庆斌 实习生 樊瑞琳

多个外地房企首次来济拿地

此次拍卖的114宗地块,含73宗居住用地、4宗商住用地、27宗商务金融用地、5宗商服用地、2宗旅馆用地、1宗教育用地、1宗零售用地及1宗仓储用地。其中,有6宗地块流拍,最终土地总成交量约4703亩。

此次土拍,不仅吸引了像万科、中海、绿地、龙湖、海信、旭辉银盛泰等已入驻济南的知名房企,还吸引了不少外地房企,来自济宁的瑞马集团一举拿下市中区除尘设备厂地块、张马屯片区第四批用地项目C-3、C-5地块,此前未在济南参与拿地。此外,伟光汇通、东营海通都是首次在济南拿地,伟光汇通摘得大学园片区地块,海通摘得原济南第四毛巾厂周边地块。

从成交地块分布看,第五批次进行竞拍的市中区,此次土拍成交数量最多,多为组团成交,共计23宗,总面积约876.5亩。主要分布在辖区内南北康、白马山、党家片区。其中,南北康片区溢价成交224.07亩,党家片区溢价成交10宗居住地块,共计约439.54亩用地。

第四批次进行竞拍的槐荫区总成交面积约667亩,仅次于市中区。地块主要分布在济齐路、王府庄车辆段。

第三批进行竞拍的历城区成交量较槐荫区略少,共13宗土地成交,总面积约513.6亩,主要分布在章锦、郭店、新东站等片区。

第五批次进行竞拍的天桥区成交5宗土地,包含1宗居住用地,4宗商业地块,总面积约121.26亩。其中北园大街2地块以住宅+商业的组团形式成交,住宅用地共计约30亩。

作为济南实行“两集中”政策以来的首次土拍,早在5月22日还未正式开拍前,房企报名热情就已高涨。挂牌的114宗地块,有95宗地有竞买人进行报价,涵盖历城区山塑A1和A2地块、张马屯地块、槐荫区王府庄E地块和F地块,市中区南北康组团、党家智慧城一期项目组团一和组团二。

其中,山塑A1、A2两地块各迎来超过10家企业报名;槐荫区王府庄车辆段E地块和F地块也吸引了超过10家以上的房企报名。张马屯C3、C5地块在竞价条件较为严苛的情况下,仍吸引了六七家企业报名。

延伸阅读

供地新模式使得市场更透明

“两集中”使土地价格得到有效平抑

新政后首次土拍的成绩对土地市场有何影响?合富辉煌(中国)山东公司副总经理、合富研究院高级分析师许传明说,“两集中”供地首先在全国22个重点城市落地实施,济南是其中之一,全国参与实施的供地新模式吸引了来自各地的众多房地产开发商参与,这也说明了众多房企看好济南这座城市以及未来的发展前景。

而从济南的土地供需关系来看,这次是今年以来第一次土地集中拍卖,各大开发商都“迫切”需要生产资料,对土地需求量是很大的,对比供应来看,处于平衡偏紧张状态。“一方面,相比以前一年分散的几十次供地,现在全年只有3次集中供地,开发商要抓住每一次机会,拿到地才有可能开发出楼盘销售;另一方面,目前已是5月,不少开发商已经等待了5个月甚至更久,需要“补仓”,这也是开发商热情高,出现竞拍和溢价最主要的原因。”

本次“两集中”供地部分地块出现了激烈竞争和溢价,是否违背了“两集中”的初衷?在许传明看来,本次供地看似竞

两地块溢价率超50% 但未达到最高限价

5月24日土拍开拍,记者梳理发现,114宗地块中,历城区、槐荫区及市中区、章丘区等在外的30宗地进入了竞价环节,占此次集中供地地块总量的26.3%。这些竞价地块出价从两轮至上百轮不等。

其中,有9个地块竞价达到或超过30轮,其中两个地块溢价率超过50%,竞价较为激烈。其中,南北康组团的5个地块,竞价高达143轮,成交总价36.3亿,住宅最高楼面价13473元/平米,溢价率达64.41%,被万科摘得。王府庄E地块竞价53轮被建发摘得,溢价率42%,成交总价4.15亿,住宅楼面价7114元/平米。王府庄F地块竞价41轮被海信摘得,溢价率49%,成交总价4.15亿元,住宅楼面价7612元/平米。山塑A1地块经过33轮竞价,被大华摘得,成交总价9.98亿,溢价率达49%,最高楼面价7736元/平米。山塑A2地块经过30轮竞价被大华摘得,溢价率为54%,成交总价4.15亿,住宅最高楼面价8484元/平米。

虽然部分地块竞价激烈,不过此次土拍没有一个地块达到楼面地价14400元/平米的最高限价,土地市场相对平稳。

更多的地块溢价率小于等于5%,记者梳理发现,有15个地块溢价率小于等于5%。如,党家智慧城一期项目1号组团5个地块经过两轮竞价,被中海以总价约16.16亿元的价格摘得,溢价率约1.45%;党家智慧城一期项目2号组团5个地块被绿地控股+绿地泉以总价14.3亿元的价格摘得,溢价率约2.4%。

相比多宗地块溢价成交,底价成交仍是此次土拍的“主基调”。在已成交的地块中,有78宗地块均为底价成交,约占总出让地块近7成。记者梳理发现,在底价成交的地块中,不乏盛福片区A7、粮食局、神武片区二期B-2和济齐路B-1/2/3此类位置较优的地块。此外,记者还发现,本次土拍共6宗地块流拍,其中4宗土地在高新区。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理、合富研究院高级分析师许传明说,出现底价或流拍,是正常的市场现象。一方面部分地块都有严格的拿地条件,并不是所有企业都能参与,因此会出现底价或流拍现象;另一方面,部分地块看似底价成交,但并不代表底价成交。“地块本身价值就限制了它的最终成交价格。”

争激烈,其实就像大家“赶早市”。由于本次集中供地,开发商拿地的需求被集中在本次土拍,供应和需求的集中使得本次土拍更加“热闹”。而这样的供地新模式使得市场变得透明,开发商对于一段时期内供应量的了解以及企业自身的资金实力都会作综合理性的考量,不会出现过于“冲动”的表现,这样来看是有益于地价的平稳。

与竞拍不同的是,还有6块土地流拍。许传明认为,本次共有114块土地参与竞拍,有6块土地流拍,流拍的数量占到总数的5%左右,这个比例处于一个正常范围。从全国其他已经实施土拍新政的城市来看,这个比例也不高,是正常的市场供需关系的体现。

“总的来看,此次土拍效果是明显的,有利于稳定市场预期。”许传明说,“两集中”供地能够使土地价格得到有效平抑,也对济南未来城市发展创造了有利条件。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王皇
李庆斌 实习生 樊瑞琳

前4个月39城新房价格 同比涨幅超5%

随着调控深入,一些城市房价或将降温

易居房地产研究院5月24日发布的百城房价报告显示,1—4月份,全国100个城市新建商品住宅成交均价为每平方米17634元,同比上涨13.6%。百城当中,有39个城市房价涨幅超过5%。

观察历史数据,报告显示,在过去的28个月中,全国百城(年初累计)房价同比涨幅均为两位数,说明当前处于房价涨幅相对偏大的阶段,且该阶段持续时间较长。随着各类调控政策的深入,一些城市房价会有降温可能。

1—4月份,4个一线城市新建商品住宅成交均价为每平方米46566元,同比上涨1.6%;32个二线城市新建商品住宅成交均价为每平方米17390元,同比上涨13.2%;64个三四线城市新建商品住宅成交均价为每平方米12750元,同比上涨8.5%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,总体上看,二线城市房价涨幅较大,且有反弹现象。近期颇受关注的武汉、重庆等城市房价涨幅相对较

大,分别为21%和12%。

二线城市普遍为省会城市,人口导入规模大、房价看涨预期较强,后续或在双集中供地的基础上,严审购房资格、严管购房交易秩序,真正防范和杜绝炒房。

报告称,1—4月份,在全国100个城市中,有39个城市房价同比涨幅超过5%,步入过热区间。

严跃进表示,今年前4个月部分重点城市收紧购房政策,房价有所降温。尤其是随着信贷政策的收紧和市场交易的降温,部分城市房价虚火减少。

值得注意的是,重点城市房贷利率继续走升。贝壳研究院此前发布重点城市主流房贷利率数据。5月份,贝壳研究院监测的72个城市主流首套房贷利率为5.47%,二套利率为5.73%,均较4月提高6个基点;5月72城房贷平均放款周期为48天,与上月高位持平。

严跃进指出,学区房和捆绑销售或为下一阶段监管的重点方向。

据中新社

40个城市将大力发展 保障性租赁住房

促进解决新市民、青年人住房列入议事日程

住房和城乡建设部官网24日消息称,5月12日、14日,住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会,北京、上海、广州、深圳等40个城市人民政府负责人分两批参加。

住房和城乡建设部副部长倪虹出席会议并讲话。会议研究做好发展保障性租赁住房工作。

会议指出,40个城市将大力发展保障性租赁住房,促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。

保障性租赁住房包括公租房和政策性租赁住房。

公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭,实行实物保障和货币补贴并举,是一种政府兜底的保障方式。

政策性租赁住房主要面向无房新市民,政府给予土地、财税、金融等政策支持,多主体投资、多渠道供给,实行政府指导价,解决各类新市民阶段性住房困难。

住房和城乡建设部部长王蒙徽曾介绍,未来将在人口净

流入的大城市重点发展政策性租赁住房。

此次会议提出,由政府给予政策支持,40个城市引导多主体投资、多渠道供给,坚持小户型、低租金,重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房,适当利用新供应国有建设用地建设,落实了一批保障性租赁住房项目,提出了保障性租赁住房2021年计划。

其中,存量土地和房屋包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设。

倪虹要求,各城市认真落实城市主体责任,增强工作的积极性、主动性,推动解决好大城市住房突出问题。国家发展和改革委员会、国家开发银行、农业发展银行、中国建设银行总行相关负责人参加座谈会。

今年4月份,住建部也召开过保障性租赁住房工作座谈会,当时北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6城市政府参加。

据中新社

