



# 今年土地市场前热后冷

## 上半年抢地大战频发,下半年基本底价成交

□记者 赵国陆

### 1 上半年频繁抢地大战

上半年共有56宗住宅、商业用地通过招拍挂成交,除了前期土地熟化地块的后续供地(如铁路职业学院二期用地、北湖片区后续用地、泮口片区后续用地等)以及个别地块底价成交外,大多数都是溢价成交。房企拿地意愿比较强烈,频繁触发最高限价,进入竞政府安置房阶段。

3月份,市中区二环南路枫叶散热器厂地块溢价率60%,楼面地价达到了14400元/㎡,并额外配建政府安置房。5月8日,机床厂地块(建筑规模大约22万㎡住宅捆绑20万㎡商业),竞拍了154轮,溢价率超过了90%,被中骏拍得。楼面地价最高的一宗居住用地(容积率1.4)超过了13400元/㎡。

5月17日,历下区奥体西路花园东路西北角的原德锡科技地块,拍出了年度最高楼面价。参加抢地的房企大战70回合之后,触发最高限价,阳光城和鑫苑联手,以楼面地价超14400元/㎡、另外无偿配建10758㎡政府安置房的代价拿下。业内人士估算,实际楼面地价在17500元/㎡左右。这个面积46亩、容积率2.5的地块,意外成为今年济南市单价最贵的住宅用地。

此外,历城区佳宝乳业地块A地块(容积率1.8),楼面地价也逼近14400元/㎡,触发最高限价,额外无偿配建政府储备性安置房3699㎡,实际楼面地价超过16000元/㎡。

据业内人士分析,上半年的小阳春行情让部分房企以为市场回暖,特别是希望进入济南核心城区的房企,趁机拿地占据一席之地。如中南、阳光城、金地等。

在稳地价、稳房价、稳预期的调控基调下,2019年,济南的土地市场表现如何?主城区通过招拍挂出让的住宅、商用土地成交了大约516.52万㎡(约折合7748亩),土地市场“前热后冷”的特征比较明显。上半年房企积极拿地,在抢地中频频触发最高限价。下半年则谨慎出手,底价成交为主,甚至部分优质地块流拍。业内人士指出,如果政策大环境不变,2020年仍会保持平稳,难有大波澜。



### 2 下半年多数底价成交

6月底,花园东路南侧的原黄台煤气炉厂地块被金地拍得,成交价12300多元/㎡,土地成本比一路之隔的原德锡科技地块低5000多元。

下半年,土地市场明显降温,除了7宗土地溢价成交外,其余80多宗土地,要么底价成交,要么流拍或者终止竞拍,其中不乏核心城区的优质地块。特别是7月中央定调,重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效机制,同时首次提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

地价、房价、预期全部降温。开发企业对销售预期大幅下调,再加上融资渠道收紧,成本走高,“地主家”的余粮也不多了。据济南一家房企的投资部人士透露,部分开发商面临无钱竞拍保证金的尴尬。有一些地块,只要交上保证金,基本上就能拍到手。在市场前景不明朗的形势下,大多数房企对拿地持谨慎态度,特别是前两年部分开发企业激进拿地,高价拍到手的地块如今不得不亏损入市。

整体来看,济南主城区(市内六区历下、市中、历城、天桥、槐荫、长清,含先行区)全年通过招拍挂成交居住、商用土地面积大约516.52万㎡(约折合7748亩)。相比往年略低,但以目前的行情走势来看,这些土地正常开发,也足以供应市场需求。

2020年的土地行情如何?如果调控政策、金融政策等大环境没有多少变化,业内人士预计仍然不会有太大波动,继续保持平稳是大概率事件。



# 世茂广场 让长清更骄傲

## 现象级都会综合体 让城市生活真正“大变样” SHIMAO FESTIVAL CITY

“心向美好,唱响长清”,如果将目光回溯至今年5月31日的世茂长清城市音乐会,这一场城市的天籁,似乎旋绕在所有人的心上,也是从这一天起,作为长清壹号工程的长清世茂广场正式亮相,开启了世茂在长清一路高歌猛进的序章。短短六个月,长清世茂广场已成为长清城市生活地标的代名词,更是长清人心中的一站式吃喝玩乐购繁华场。

### “拿地即开工”30载世茂 颠覆长清城市格局

每一座城市生命力,都来源于这片土地,长清,这座历千年而未衰,具有深厚人文底蕴的城市,曾作为神医扁鹊的故土、唐代求法高僧的诞生地等等而在历史上彪炳显赫。2001年撤县划区后,长清进入发展快车道。伴随着济南国际园博园免费开放、华谊兄弟影城、R1线的通车等一系列大项目的实施,这座“古城”迎来了现代化的蝶变。同时在长清“三年大变样”的指引下,长清已经成为济南都市经济圈产业转移的承载地、创新创业的孵化器、投资兴业的主战场。

在这样的时代背景下,长清世茂广场,作为2019年度济南市级重点项目和长清区的“壹号工程”强势入驻长清,世茂以一个充满先见和勇气的开拓者姿态,在长清这片潜力无限的土壤上扎根,着力填补长清在商业综合体方面的空白,打造一处集主题购物中心、文旅商业街区、商务办公、高品质住宅为一体的大型综合体项目。同时将智慧城市、现代人居、文化旅游、智能服务等先进的理念融入项目开发中,为长清再造一个“最人文”、“最时尚”、“最特色”的城市新中心。

值得一提的是,在短短一个月内,长清世茂广场实现了从意向达到项目落地的惊人之举,长清政府将“拿地即开工”的第一碗改革红利端给了世茂广场项目,让世茂真切体会到店小二式的营

商环境服务的便利。世茂亦不负厚望,3月16日,长清区东王城中村改造项目A-2居住地块开工建设;7月10日,项目配建清河街小学开工仪式盛大举行;8月9日,长清世茂广场商业地块开工。世茂以拿地即开工的建设动作,彰显了其对于长清商业氛围提升、人居生活改善、区域经济发展等的决心。未来,长清世茂广场,以城市地标综合体的集聚效应吸引庞大的人流、资金及资源的汇聚,以多业态之间的联动效应促进区域功能的不断完善,带动长清城市飞跃式发展,真正承载起长清壹号工程的使命与责任,肩负起长清区三年大变样的担当与行动。

### 一座世茂广场 焕新长清繁华未来

在城市化扩张与快速发展的过程中,商业的每一次迭代升级都承载着城市发展的全新使命,作为城市商业综合体建设运营领域的领头羊,30载世茂于长清老城心上,以先进的理念和超前的规划,打造一座都市综合体——长清世茂广场。作为城市中心,长清世茂广场自带 Shopping Mall 及开放式街区,未来,世茂将依托其强大的商业运营能力和强大的资源整合能力,为长清注入繁华的都会血脉,为长清人带来便捷的商业综合体、前沿的消费观念、多元化的消费选择及更有品质的生活体验。同时串联市中心核心资源、港基城市广场、银座购物中心、影院等城市级配套,构筑城市级核心商圈,重构长清繁华新未来。

以前长清人总是习惯去济南、去大学城商业街逛街、去园博园看风景……在不久的将来,长清的这些传统生活轨迹将被打破,一种崭新的生活方式迎面走来,一座充满现代化元素的时尚大型商业综合体将在长清老城心拔地而起,彻底为长清区人带来生活方式和生活理念的变革。



### 世茂生活服务商 为改变美好生活而来

作为生活服务商,30载世茂,一直致力于以创新性的思维和前瞻性的视野为城市注入更多活力与热情,为城市创造多元生活场景。世茂在长清亦是如此,5月,一场城市音乐会,拉开了长清世茂广场与长清的不解之缘。7月一场炫酷灯光秀,闪耀长清老城;9月首届社区邻里文化节,世茂为业主搭建一个拉近邻里关系的平台,让社区回归家的本质;“十一”期间,一场“超级MAX剧场”——一系列经典少儿话剧,让孩子们体验多元文化的魅力;10月中下旬,“爱在世茂 问诊长清”系列活动,关怀长清人的健康生活,收获广泛好评;11月一场皇家马戏嘉年华活动,丰富长清冬季文娱生活...而今,一场如火如荼的世茂年货节,再次彰显世茂强大的资源整合能力,更给长清人打开了一份缤纷生活天地。世茂以一系列大型活动,重构长清城市生活,切实让长清人的生活“大变样”,多元美好生活更是引得全城赞叹,长清世茂广场,已然成为长清潮流生活风向标。秉持“缔造生活品位,成就城市梦想”的理念,世茂始终在为长清探索美好生活的更多可能。

世茂广场,让长清更骄傲,美好未来可期!

都会综合体旁 1102-140㎡ 峰景华宅 新品再启  
0531 809 66666 项目地址:文昌路与清河街交汇处向北150米

世茂集团 世茂地产 世茂置业 世茂商业 世茂物业 世茂教育 世茂医疗 世茂养老 世茂金融 世茂科技 世茂环保 世茂能源 世茂交通 世茂物流 世茂旅游 世茂文化 世茂体育 世茂娱乐 世茂传媒 世茂广告 世茂会展 世茂公关 世茂咨询 世茂设计 世茂工程 世茂建筑 世茂装饰 世茂家具 世茂家电 世茂食品 世茂服饰 世茂美妆 世茂珠宝 世茂古玩 世茂书画 世茂摄影 世茂出版 世茂发行 世茂印刷 世茂包装 世茂设计 世茂工程 世茂建筑 世茂装饰 世茂家具 世茂家电 世茂食品 世茂服饰 世茂美妆 世茂珠宝 世茂古玩 世茂书画 世茂摄影 世茂出版 世茂发行 世茂印刷 世茂包装