

成果与方法

# 青岛市市区土地与住房价格关系及其对策研究

王前福<sup>1</sup>, 朱华<sup>2</sup>

(1. 青岛市土地储备整理中心, 山东 青岛 266002; 2. 西北师范大学, 甘肃 兰州 730070)

**摘要:**我国房地产市场快速发展, 房价迅速飙升, 超出了广大群众的承受范围, 严重影响着群众的生活质量, 以及整个社会的和谐。该文充分利用所掌握的青岛市近年来房地产行业的大量翔实的原始数据, 客观真实地揭示土地价格与住房价格二者的关系, 以便为国家房地产市场调控提供可靠的科学依据, 促进我国房地产市场行业发展。

**关键词:**土地; 住房价格; 城市发展; 预测; 山东青岛

**中图分类号:**F301.3      **文献标识码:**A

近年来, 与全国许多大中城市一样, 青岛市住房价格不断高速攀升, 引起全社会的普遍关注, 土地价格与房价的关系也因此引起了人们的思考。青岛市从1999年开始推行土地招拍挂, 在全国范围内, 是最早实施这一制度的城市之一。截至目前, 青岛市已经建立起了完善的土地市场体系, 许多做法和经验也在全国范围内进行了推广<sup>[1]</sup>。现就青岛市土地价格状况及其与住房价格的关系进行分析。

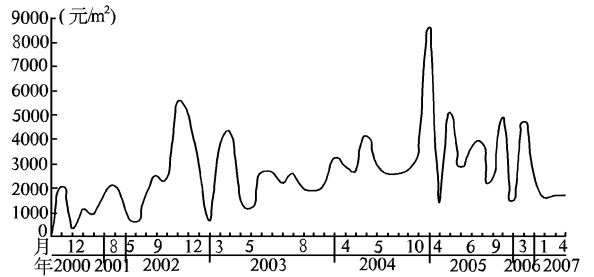


图1 青岛市内4区近几年的住宅用地招拍挂成交价格趋势图

## 1 青岛市土地价格现状

### 1.1 土地价格不断攀升

通过青岛市内4区近几年的住宅用地招拍挂价格走势图(图1), 可以看出总体走势波动较大, 主要是因为土地出让时, 不同的位置, 不同的使用条件和使用强度, 均会导致土地价格有很大的差异。虽然波动较大, 但最低成交土地价格明显上升, 说明青岛市近年来各区域土地价格均明显上涨。为了更好地说明问题, 选定地块位置相对集中, 使用条件及使用强度较为接近的6宗地块进行分析(图2)。为增强可比性, 就其中2007年出让的青岛市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域68号普通(限价)商品住房用地价格进行了修正。从其成交价格走势图可以明显看出该区域土地价格近年来的上升状况(图3), 由此也可得出近几年青岛市土地价格在不断攀升(表1)。

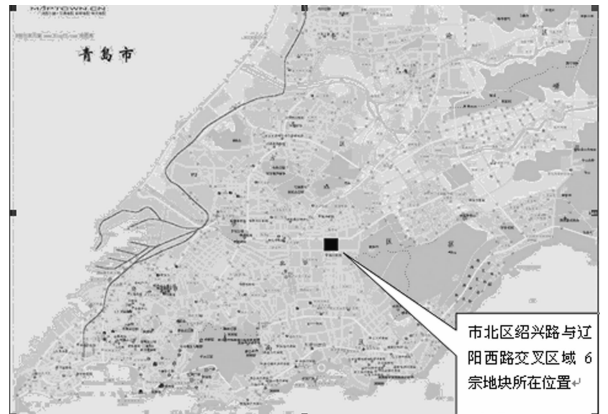


图2 青岛市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域6宗地块示意图

### 1.2 明显的区域差异

从青岛市内4区住宅用地招拍挂平均成交价格对比图可以看出(图4), 与市区房屋价格一样, 青岛

\* 收稿日期:2007-08-28; 修订日期:2007-12-16; 编辑:陶卫卫  
作者简介:王前福(1970-), 男, 山东青岛人, 工程师, 主要从事国土资源管理工作。

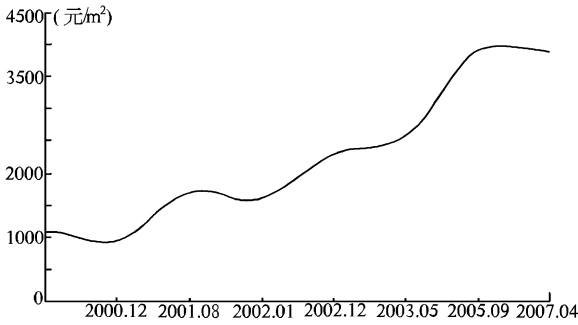


图3 青岛市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域近年来土地招拍挂出让价格趋势图

南、市北、四方到李沧区依次递减。作为沿海城市，距离市区海边越近，土地价格越高，市南区为青岛市的黄金区域，其地价及房价均遥遥领先。

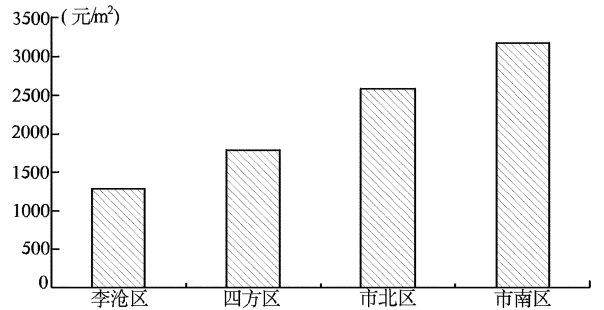


图4 青岛市内4区住宅用地招拍挂平均成交价格对比图

市土地价格存在着明显的地域差异，土地价格从市

表1 青岛市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域近年来土地招拍挂出让价格

序号	出让时间	出让方式	土地位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (楼面地价 - 元/m <sup>2</sup> )
1	2000-12	招标	市北区绍兴路西、辽阳路南	住宅	23586	1.30	30662	1109
2	2000-12	招标	市北区绍兴路108号	住宅	4460	1.50	6690	942
3	2001-8	拍卖	市北区吴田路1号	住宅	6866	1.30	8926	1692
4	2003-5	拍卖	市北区敦化路北、绍兴路南	居住	4682	1.20	5618	2580
5	2005-9	挂牌	市北区吴兴路170号	住宅	5430	1.20	6510	3880
6	2007-4	挂牌	市北区绍兴路68号	住宅	36619	<1.8	65916	3895

## 2 青岛市地价与房价关系分析

### 2.1 青岛市近年来住房价格走势

近年来，青岛市住房价格快速上涨，从青岛市内4区住房平均成交价格变动示意图可以清楚地看出(图5)，2002—2007年上半年的同期，地价和房价一样呈上升趋势，并呈现出很强正相关性。

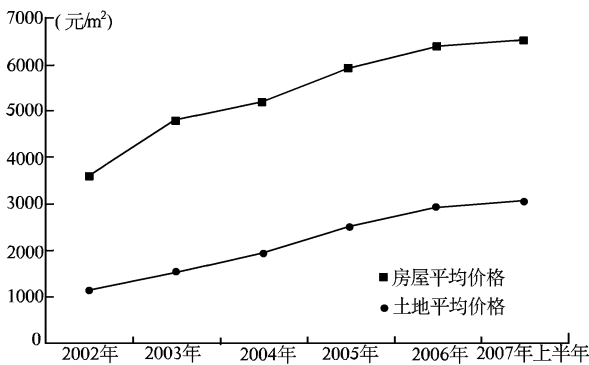


图5 青岛市近年来市内4区地价与房价变动示意图

### 2.2 青岛市住房价格与土地价格的比例

(1) 青岛市商品房价格与土地价格的比例。青岛市土地价格在住房价格中所占比例总体较高(表2)，市内4区商品住房的土地价格占房屋价格的比例在35%~54%之间，平均达42%；李沧区重庆中路688号项目所占比例为35%，低于其他3区；四方区洛阳路26号所占比例为54%，相对较高。

表2 青岛市商品房土地价格占房屋价格的比例

出让时间	出让方式	位置	楼面地价	房屋价格	土地占房价比例
2004年1月	挂牌	市北区辽阳西路南、劲松三路西	2600	6860	38%
2004年5月	拍卖	四方区洛阳路26号	2580	4750	54%
2005年9月	挂牌	市南区银川路西端B地块	3600	9269	39%
2007年1月	挂牌	李沧区重庆中路688号	1610	4560	35%
平均			2598	6360	42%

(2) 青岛市普通(限价)商品住房价格与土地价

格的比例。2005年,市政府办公厅24号文件规定,“对于纳入储备后拟招拍挂出让的住宅用地,除政府指定项目和农村经济发展用地外,其余部分要全部用于建设中低价位普通(限价)商品住房,以招拍挂方式公开出让。2005—2006年从土地储备中各拿出66.67 hm<sup>2</sup>(1000亩)土地,用于建设中低价位普通商品住房”。因此,从2005年6月开始,青岛市内4区供应住宅用地主要是普通(限价)商品住房用地。2005年6月以来,青岛市普通(限价)商品住房及其用地的平均价格比例在33%~40%之间(表3),房价占地价平均为38.74%,其中市北、市南区高于李沧和四方区。

表3 青岛市内四区招拍挂出让普通商品住房  
土地价格与房屋价格的关系

区域	土地价格 (元)	房屋价格 (元)	地价占房 价比例
李沧区	1290	3816	33.81%
四方区	1733	4365	39.70%
市北区	2208	5384	41.01%
市南区	2235	5530	40.42%
平均	1867	4774	38.74%

相对于商品房而言,普通(限价)商品住房中土地所占房屋价格的比例,各区域差别不大。另外,普通(限价)商品住房中土地价占房价的比例比商品住房低3%。可以看出,青岛市普通(限价)商品住房用地供应模式是通过压低了土地价格而实现的,让购房的中低收入家庭得到了实惠。

### 3 青岛市土地市场分析及预测

(1)优美的环境、受局限的发展空间及区域经济发展中心是青岛市土地资源紧张的重要原因。青岛市依山傍海,风光秀丽,气候宜人,优越的地理位置,在全国城市中尤其是整个北方非常少有的。近年来经济不断快速增长,愈来愈显现出其在山东半岛的区域经济中心地位,由此吸引越来越多的外来人口到此居住、发展、投资。而青岛市作为沿海城市三面环海,发展空间的扩展受到很大限制,这些是青岛市近年来土地价格不断上涨的重要原因。

(2)城市化的快速发展,房地产行业发展迅猛是青岛市近年来土地资源紧张的主要原因。近年来,随着我国经济的快速发展,城市化进程大大加快,由此产生对住房的巨大需求,加上因缺乏更多的

投资渠道,大量社会资金投入房地产,土地价格快速上涨是必然的。

(3)“土地恐慌论”推动土地价格上涨。一些房地产开发商炒作“土地恐慌论”,如国家将严格控制土地供应,“紧缩地根”,房地产开发土地将日益匮乏。有的开发商更是大量地购进土地,加剧了土地价格的上涨速度。

## 4 建议

(1)树立大青岛市概念,加快主城区基础设施的外延建设。大力发展城区间与市郊区,交通、购物等基础设施的连接建设,大力发展城区间的快速公共交通事业,缩短主城区各点到市郊区、市的时间。例如对于即墨、城阳、崂山,可以考虑通过发展地铁等,对于黄岛、胶州、胶南,可充分利用目前跨海大桥和海底隧道,一并定位为将来的主城区进行建设实施,实现上述区域内各个点之间,人口移动不超过半小时。使目前主城区居民因购房、投资等各种对土地的需求,顺利向市郊进行转移,缓解目前青岛市区土地资源供给压力。

(2)加快市区产业结构调整步伐,抓紧实施四方、李沧等现主城区的退二进三进程。利用市场经济机制,将一些污染严重和大型重工业等企业引出主城区,搬迁至专门工业园区或交通便利的市郊区。通过挖潜盘活老城区存量土地方式,提高城区土地资源利用效率。

(3)利用经济杠杆,大力倡导节约用地。制定实施新的政策,提高土地持有期间的成本,借助市场机制,激励整个社会节约用地。

(4)加大房地产调控力度,抑制房地产泡沫,减缓当前高涨的房地产行业对土地资源的压力。加强调研,科学实施,进一步制定真正切实可行的房地产宏观调控政策。加大中低收入家庭住房保障的力度,使更多的中低收入家庭的住房真正得到保障。

(5)建设高层住宅,提高土地利用效率。不断加大目前的旧城改造、旧村改造力度,科学规划,在一些区域发展高层住宅,提高用地强度,不仅实现有效集约利用土地,也满足了居民在城区居住便利和城市生活丰富的需求。

### 参考文献:

- [1] 王前福. 青岛市构造保障性住房供地体系[J]. 中国土地, 2007, 9, 26.

## Study on Relation between Land and Housing Price and Its Countermeasures in Qingdao City

WANG Qian - fu<sup>1</sup>, ZHU Hua<sup>2</sup>

(1. Qingdao Land Reserve and Managing Center, Shandong Qingdao 266002, China; 2. Xibei Normal University, Gansu Lanzhou 730070, China)

**Abstract:** Housing market developed rapidly in China, and the price of housing is increasing rapidly too. It had effected people's living quality and the harmony of the whole society badly, and peopel can not burden this price. By using initial datas in recent years gained in housing market in Qingdao city, relation between land and housing is showed in this paper. It can provide scientific basis for adjusting housing land market and promoting its development.

**Key words:** Land; housing price; city developement; predication; Qingdao in Shandong province