

# 青岛市土地市场调查分析

(2007年1月—2008年9月)

王前福<sup>1</sup>,张若钦<sup>2</sup>

(1. 青岛市土地储备整理中心, 山东 青岛 266002; 2. 海军潜艇学院, 山东 青岛 266071)

**摘要:**随着国际国内经济形势的转向, 青岛市土地市场也不可避免地受到影响, 呈现出一些新的特点, 如土地价格回落, 成交面积略有下降, 成交金额升势趋缓, 招拍挂土地的结构发生变化等。为了保障青岛房地产业的稳定, 建议深化市场调研, 控制土地供应节奏, 大力发展城市交通设施, 加快推进旧城改造。

**关键词:**土地市场; 政策建议; 青岛市

中图分类号: F293.35

文献标识码: C

2007年以来, 受国际国内宏观经济形势的影响, 房地产市场发生较大波动, 具体表现为: 2007年上半年市场快速上升, 2008年开始逐步下滑。2007年, 土地市场一片火爆, 2008年, 市场则迅速走低, 土地招拍挂流拍频现。近期, 美国金融危机引发了全球性的经济波动。这些促使全社会对房地产市场走向密切关注, 为此, 笔者对青岛市近期土地市场状况进行了调查分析。

## 1 青岛市当前土地市场状况

青岛市依山傍海, 气候宜人, 拥有我国其他城市少有的自然环境, 加上在整个山东半岛经济发展中的龙头地位, 一方面近年来旅游业和经济快速发展, 另一方面土地资源日趋紧缺、土地价格不断上涨。

### 1.1 多年市场整体攀升近期涨幅逐步回落

近几年来, 青岛市土地市场呈明显的整体上升趋势, 各市区房地产开发用地价格均有很大上涨, 青岛市南、崂山等沿海一线土地价格更是大幅攀升。受全国市场影响, 到2008年后, 市场涨幅逐步回落, 一直延续至今。通常来说, 某一地块价格影响因素较为复杂, 不同的位置与使用条件, 均会对土地价格带来很大的影响。为了便于分析, 使数据更具有可比性, 选取青岛市市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域近几年的数据进行分析(图1)。该区域近几年来整

体环境状况相对稳定, 每年均有招拍挂出让地块。遵照科学性的原则, 对有些项目的数据进行了修正。例如, 市北区绍兴路68号与敦化路598号地块, 因属于限价商品住房项目, 对成交价格进行了修正; 对于个别时间段区域内案例较少的问题, 则采用距离该区域较近的案例, 如2008年4月出让的市北区福州路北路西侧地块。

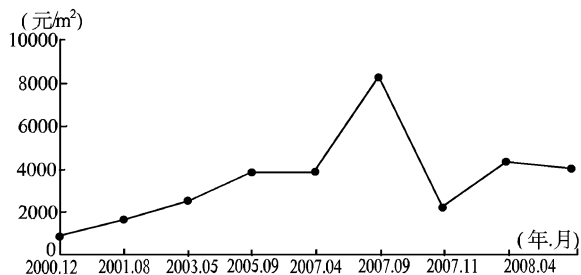


图1 青岛市市北区绍兴路与辽阳西路交叉区域招拍挂出让土地价格走势图

从图1土地招拍挂成交价格走势图整体可以看出, 近年来土地价格呈不断上升趋势, 反映出青岛市土地市场整体变化状况。同时, 还可以看出, 2000—2007年, 市场稳步上升。而在2007年, 市场则发生了较大波动, 排除项目自身因素, 从时间上来看, 青岛市场峰值的出现时期, 与2007年席卷全国大江南北“地王风暴潮”基本相符。2007年下半年, 市场涨

\* 收稿日期: 2008-10-24; 修订日期: 2009-04-12; 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。

幅开始回落,一直延续至今。

### 1.2 近期招拍挂土地状况

根据掌握的数据情况,着重对市内4区招拍挂出让情况进行分析。2007年1月至2008年9月,市内4区招拍挂出让土地面积约193.4 hm<sup>2</sup>。除37.39 hm<sup>2</sup>工业用地外,其他基本上为住宅商服用地(图2)。

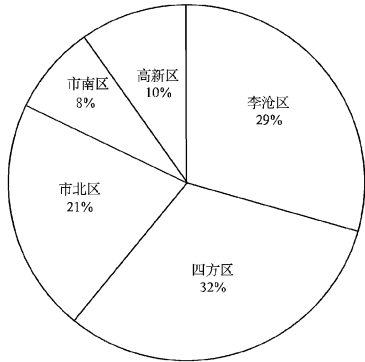


图2 青岛市招拍挂土地面积区域差异示意图

(1)市内4区供地数量差异。招拍挂出让土地面积各区存在着较大的差异。随着城市的发展,市南区可供开发土地明显减少。与以往相比,市北区

供地量逐年缩减;四方区和李沧区供地面积占较大比重,且呈明显上升之势。

(2)土地价格差异。根据现有招拍挂土地数据分析,与往年一样,市内各区域土地价格仍存在着较大的差异,市南区等沿海一线土地价格,相对于其他区域,更是存在着明显的差异,这是由于青岛作为三面环海,独特的地理位置造成的。

### 1.3 2008年上半年同期分析

2007年,青岛市招拍挂出让住宅用地共702.5 hm<sup>2</sup>,成交价款近90亿元。截至2008年9月,全市招拍挂出让住宅用地共306.8 hm<sup>2</sup>,成交价款近44亿元,与2007年同期相比数量略有下降。为了更好地分析青岛市近期的土地市场变化状况,对2008年上半年市内4区招拍挂出让土地情况作了同期比较分析(表1)。

(1)市内4区招拍挂出让土地同期比较。2007年,市内4区实施了10次土地招拍挂活动,出让土地35宗,其中限价商品住房用地17宗,面积合计120.7 hm<sup>2</sup>,成交总价款近67亿元。其中9宗以起拍价格成交,宗地平均溢价幅度为456元/m<sup>2</sup>,最高溢价为5516元/m<sup>2</sup>,出现在2007年9月份。

表1 2008年上半年土地招拍挂情况与2007年同期比较(亿元/hm<sup>2</sup>)

年 份	宗地数	土地面积	成交金额	住宅用地			商业用地			工业用地		
				宗地数	土地面积	成交金额	宗地数	土地面积	成交金额	宗地数	土地面积	成交金额
2007年上半年	22	66	26.4	19	54	25.9	1	0.7	0.27	2	11.3	0.23
2008年上半年	14	55.5	34.9	10	39	27.9	3	14.7	6.9	1	1.7	0.1
同 比		↓ 15.9%	↑ 32.2%		↓ 27.8%	↑ 7.7%		↑ 2000%	↑ 2456%		↓ 84.96%	↓ 56.52%

由表1可以看出,2008年上半年,土地招拍挂供地总面积55.5 hm<sup>2</sup>,同比减少15.9%。成交金额34.9亿元,同比增加32.2%。其中住宅用地供应土地面积为39 hm<sup>2</sup>,占供地总面积的70.3%,同比减少27.8%;成交金额27.9亿元,同比增加7.7%。商业用地供应土地面积为14.7 hm<sup>2</sup>,占供地总面积的26.6%,同比增加2000%;成交金额6.9亿元,同比增长2456%。工业用地供应土地面积为1.7 hm<sup>2</sup>,占供地总面积的3.1%,同比减少84.96%,成交金额0.1亿元,同比减少56.52%。

年上半年,招拍挂出让土地面积同比减少,经分析,主要有2个方面的原因:一是收地方面。随着近年来“退二进三”产业调整的深入,市区企业不断外迁,市区企事业土地纳入储备相应减少。二是市场原因。2007年下半年市场达到近年来市场增长峰值,随后,从2008年初开始,市场便不断开始下滑。

招拍挂出让面积减少,而成交总额同期同比大幅增加,主要原因是:从供地结构来看,相比2007年同期,2008年上半年单价较低的工业用地面积所占总供地面积比重较低,而单价相对较高的商业用地所占比重大幅上升。

(2)市内4区招拍挂出让土地同期分析。2008

2008年上半年,住宅用地面积同比减少,而成交金额增加。商业用地面积同比增加2000%,而成交金额同比增长2456%,增长幅度存在着很大差异。一方面是因为不同区域土地价格存在较大的差异,另一方面是因为经过连续几年的持续增长,截至2007年底2008年初,各类用地价格均接近峰值,即使出现下滑,该时期各类招拍挂用地成交价格仍处于较高价位(图3)。

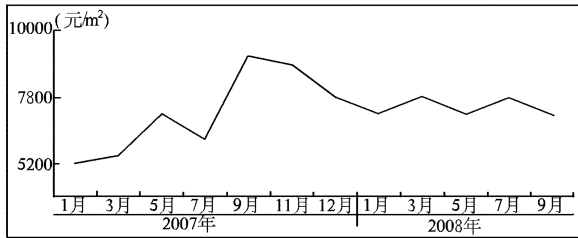


图3 2007年1月至2008年9月  
青州市土地市场价格走势图

工业用地供地面积与成交金额均大幅度减少。这在一定程度上反映了全国及青岛市近一时期的经济变化。2008年初以来,我国遇到了雪灾、地震等自然灾害,另外股市连续下挫,市场波动较大,加上国际上一系列因素,严重影响了全国的经济形势,影响了市场预期与企业发展信心,也必然影响工业用地的需求。

## 2 近期市场分析

(1)调控效果显现,市场相对稳定。据有关媒体统计,自2007年底至2008年9月,全国各地流拍的土地已经达到120幅以上,有些城市甚至有十多次流拍。虽然青岛市土地市场从2007年底涨幅出现回落,但未像深圳、东莞等一些城市发生大量土地流拍现象,整体相对稳定<sup>[1]</sup>。主要是因为近两年来,青岛市不断加大房地产市场调控力度,全面推进各类保障性住房建设,尤其是限价商品住房用地的推出,对土地市场起到了较好的稳定作用。

(2)行业开始调整,影响不可避免。经分析,全国房地产行业下滑的“大环境”仍不可避免地对青岛市产生一定影响。例如,2007年9月,市北区西吴家村250号地块,拍卖价格大幅飙升,从出现的时间来看,与全国土地市场峰值期基本一致。2008年6月11日,随着全国房地产市场开始下滑,所拍卖

的崂山区王家麦岛北山地块,多家长期关注该地块的知名开发企业,均未报名竞买。近期,不断低迷的市场气氛在青岛市日渐显现。根据日前有关部门发布的数据,近期青岛市房屋成交量日渐下降,市场观望气氛越发明显。市内4区2008年1—3月份的成交还较为平稳,波动不大,而4月份成交量便开始下跌。在5月份成交了818套,相比4月下降了63.1%。由此可以确定,青岛市房地产市场已开始进入调整期。

(3)未雨绸缪,促进市场稳定。为了保护并节约有限的土地资源,国家长期从紧的宏观土地政策将不会改变<sup>[2]</sup>。但是,面对近一时期逐渐走低的房地产市场,为防止经济下滑,尤其是固定资产投资的大幅下滑,以及出口受阻和GDP增长形势恶化的背景下,借鉴近期美国政府的救市经验,不排除中央政府基于保增长目的出台政策刺激房地产市场,从鼓励消费,激发有效需求角度,促进房地产市场的健康发展。

近日,国家发改委有关领导表示,青岛房地产市场不可避免地要进入两三年的调整期。西安、上海、南京等近20个城市陆续出台了救市政策,其中福州和厦门等城市还调整了土地出让条件,下调规划中90m<sup>2</sup>以下户型的比重等<sup>[3]</sup>。虽然青岛市土地市场相对平稳,未出现大的波动,但仍需未雨绸缪,有备无患,密切关注市场动向,一旦出现明显下滑,借鉴其他城市救市经验,立即采取相应措施,保障青岛市土地市场稳定发展。

## 3 建议

### 3.1 土地招拍挂工作建议

(1)多管齐下,提高成功率。近一时期,土地招拍挂活动不应大规模实施,提高土地出让成功率,减少流拍,避免由此引发多米诺骨牌效应,冲击整个房地产市场的信心;深入调查,综合确定建设项目供地数量,掌握土地市场实际需求状况;对市场需求意向不强的宗地,暂缓推出。实施净地出让,缩短项目开发周期。完善项目规划、人防等前期手续,促进土地开发节奏。合理确定出让土地规模,加快项目资金周转。

(2)科学控制土地总体供应节奏,促进已供应存量土地良性消化。保持原有保障住房用地供应节

奏,满足社会基本住房需求。

(3)密切关注目前市场走势,发生较大波动时,立即适时调整土地招拍挂思路,采取相应措施。

### 3.2 土地市场调控建议

(1)加快城区基础设施建设,大力发展城市轨道交通。按照青岛市委市政府“环湾保护,拥湾发展”战略,树立大青岛概念,加快城区间与市郊区,交通、购物等基础设施建设,缓解现有城区交通压力,以及老城区土地资源供求压力。

(2)加快实施老城区企业搬迁,推进市区产业结构调整。充分利用市场机制,将老城区企业引出主城区,搬迁至市郊工业园区;挖潜盘活老城区存量土地,提高城区土地利用效率;政府有关部门实施联动,推进老城区企业改造进程。

(3)适应市场变化,重新审视现有住房保障制度。鉴于近期房地产市场发生较大波动,国家有关调控政策也开始放松。为此,应审时度势,重新审视青岛市现有住房保障制度,相应调整有关供地政策,适应现有市场变化。

(4)加大项目前期论证,稳妥推进旧城(村)改造。近两年来,青岛市旧城(村)改造取得了很大进

展,市区很多危旧楼得到改造。但是,还应该看到,在项目实施过程中,存在着一些问题:改造量偏大(2007年18个项目,2008年24个项目),导致住房刚性需求过大,影响房地产市场的有序发展,还有些改造项目中存在房屋相对较新的问题;一些项目缺乏前期论证,导致后期实施过程中问题较多,无法顺利实施,加上近期市场发生波动,这些均迫切要求就现有一些工作思路及时调整。建议充分考虑“两改”项目的可行性,适度控制“两改”规模。加强项目前期论证,谨慎筛选,重点实施,稳妥推进。高起点规划设计,提高土地利用效率,真正通过“两改”达到集约用地,美化居住环境的目,让广大群众满意。

### 参考文献:

- [1] 王前福. 青岛市全面推进工业用地招拍挂[J]. 山东国土资源, 2007, 23(12): 37-38.
- [2] 刘青, 高聚辉. 当前房地产市场价格走势分析[N]. 第一财经日报, 2008-08-15(10).
- [3] 易忠. 我国房地产市场社会问题及其解决途径[J]. 中国流通经济, 2008, (3): 63-66.

## Survey and Analysis on Land Market in Qingdao City

WANG Qian - fu<sup>1</sup>, ZHANG Ruo - qin<sup>2</sup>

(1. Qingdao Land Reserve Management Center, Shandong Qingdao 266002, China; 2. Navy Submarine Academy, Shandong Qingdao 266071, China)

**Abstract:** Accompanying with international and domestic economic situation variation, the land market in Qingdao city will inevitably be affected. It is showing some new characteristics, such as land prices, a slight decreasing of turnover square, a slight increasing of turnover amount and changes of land structure in bidding, auction and listing. In order to guarantee the stability of the real estate industry in Qingdao city, it is suggested that market survey should be strengthened, the pace of land supply should be controlled and the urban transport infrastructure should be carried out to promote the transformation of the old city.

: Land market; policy suggestion; Qingdao city