



# 济南市商品住宅价格空间分布研究

刘晓丽

(山东省土地综合整治服务中心, 山东 济南 250014)

**摘要:**通过对济南市商品住宅价格空间分布的研究,了解济南市商品住宅价格的空间分布的特征与规律,确定影响济南市商品住宅价格空间分布的因素,为促进济南市商品住宅市场的发展,政府制定住宅产业政策,合理进行城市规划等提出合理化的建议。

**关键词:**商品住宅价格;空间分布;特征与规律;济南市  
**中图分类号:**F293.3      **文献标识码:**C

以区位论、居住区论为研究基础,通过对济南市住房市场的实证研究,探讨城市商品住宅价格空间分布特征与规律以及影响住宅价格分布的因素,从而为提高城市管理水平、完善城市功能、合理布局基础设施、改造旧城、建设新城、制定住宅产业政策等提供借鉴。

## 1 研究范围与方法

### 1.1 研究空间范围的确定

济南是山东省省会,是全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心,辖历下、历城、槐荫、天桥、市中、长清6区,平阴、商河、济阳3县及章丘市。该文以济南市的老城区及部分近郊区域,主要包括历下、历城、槐荫、天桥、市中5区为研究范围。因为该地域范围是济南市目前经济发展的重地和未来济南经济与房地产市场发展的核心空间区域<sup>[1]</sup>。

### 1.2 研究方法

#### 1.2.1 研究对象价格内涵

在分析济南商品住宅价格空间分布特征与规律时,所采用的价格一律为所选择商品住宅楼盘的销售基价。所谓商品住宅的销售基价,即商品住宅交易时的基准价格,单位为元每平方米建筑面积<sup>[2]</sup>。交易价格则是根据每套房屋的不同楼层、朝向、及买卖双方的谈判,以基准价格为基础,围绕其上下波动

形成的。因此商品住宅的基准价格具有很大的代表性,是对市场各种影响因素综合作出的反映,能较好的反映某一区位房价的水平。

#### 1.2.2 资料的来源与修正

研究所选用的楼盘样本资料,主要来源于2个方面:①山东省及济南市主要媒体,主要包括《齐鲁晚报》、焦点房产网济南站、新浪房产网、济南挑房者网站、房商网等媒体上发布的房地产信息。②对济南市房地产市场的实际调查走访。将搜集的济南市商品住宅市场信息及楼盘的销售资料,集成为一个详细的房地产信息库。该库中的每则房产信息,主要包括楼盘的名称、所在的区域、项目位置等内容。选用了318个信息完整的楼盘,作为商品住宅价格空间分布分析的样品。

为了避免通货膨胀因素对不同时间数据的影响,将样本数据做期日修正。期日修正即将数据统一修正到某一基准时间,修正公式为:期日修正价格=修正前价格×(修正日价格指数/资料获取期日价格指数)<sup>[3]</sup>。通过上述公式,将不同时间样本的资料统一修正到2010年3月1号。

#### 1.2.3 绘制商品住宅价格空间分布图

通过对样本楼盘资料的分析,得出样本价格区间。运用MapINFO软件,将新建楼盘图层与济南市市区图进行配准,将房地产信息库中的楼盘及其所对应的价格标注出来,确定楼盘价格的空间分布。

\* 收稿日期:2011-08-12;修订日期:2011-11-22;编辑:王秀元

作者简介:刘晓丽(1980—),女,山东青州人,工程师,主要从事国土资源管理和土地整治等工作;E-mail:lx1801108@sohu.com。

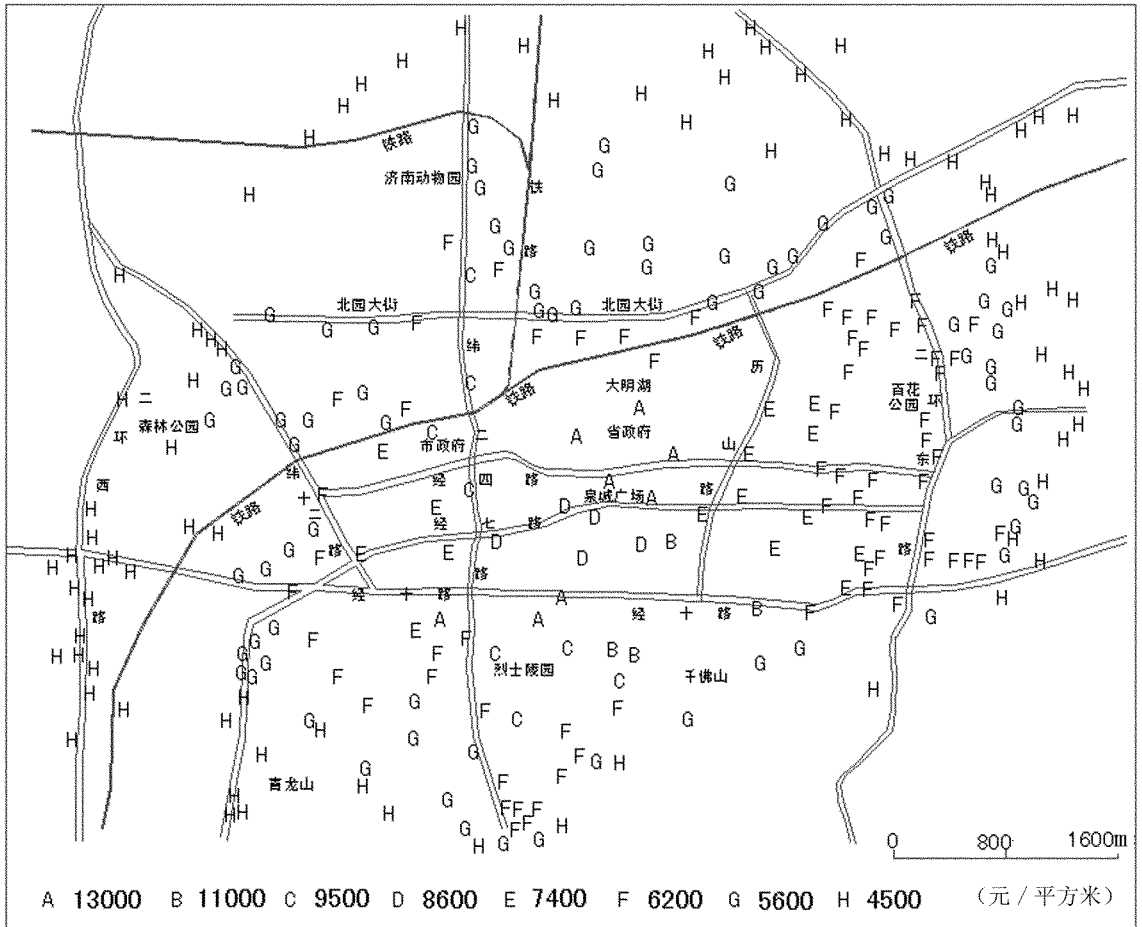


图 1 济南市商品住宅价格空间分布图

## 2 商品住宅价格空间分布特征与规律

### 2.1 空间分布特征与规律

由图 1 可以看出,济南市商品房价格的空间分布有以下特征:①商品房价格的空间分布存在圈层模式。即济南商品住宅价格的分布存在着从中心向周围递减的现象;②商品房价格的空间分布存在点轴模式。点轴模式中的点主要是指特殊地域具有代表性的楼盘,而轴主要是道路沿线,通讯通信,河流等线状设施<sup>[4]</sup>。从济南市商品住宅价格看,其价格分布呈现出以市中心区域为中心向四周逐渐降低的格局<sup>[5]</sup>。济南西部、北部的商品房地产市场与东部、南部相比,存在一定的差异,也反映了济南市民“住东不住西,住南不住北”的居住传统。

### 2.2 影响因素

影响济南市商品房价格空间分布的因素很多,其中区位、环境、交通及服务设施等条件与房地产价

格高低有密切的关系<sup>[6]</sup>。

#### 2.2.1 自然条件

济南市地处鲁中山区,是一个多山的城市,南部的千佛山景区便是典型的代表,原本市中区的地价就高,加之土地供应短缺,又占据临近天然氧吧空气清新和景色宜人等优势,使得这一地区房价更是急速攀升。而西部和北部的槐荫区与天桥区,主要为工业区,环境污染严重,影响了居住环境,进而抑制了房价的上涨。

#### 2.2.2 地价因素

商品住宅价格地域分布规律一定程度反映了城市地价空间分布的规律,济南市地价空间分布呈现出较强的向心性,济南市的中心商业区为高地价区,地价依中心商业区向四周逐渐降低<sup>[7]</sup>,为此济南市商住价格也呈现向心分布的倾向。济南市商住价格高值区之所以在市中区泉城广场附近形成,主要因为该地区位条件较好,接近高地价的市商业中心区。同时该地区为山东省省政府所在地,生活服务设施

与基础设施较完善,以及购物、郊游等交通便利,是较为理想的居住区。

### 2.2.3 城市的功能结构与形态结构

商住价格的空间分布规律一定程度反映了济南市房地产开发建设东西、南北间的地区差异,密集的住宅建设主要在东部和南部迅速发展,使商住价格的高值区出现在这些区位条件较好的地方。区位条件的好坏直接与城市的功能结构与形态结构相关,济南历史上形成市中区为商业积聚地,东部、南部地区为办公、居住理想之地,这些地区是济南政治、经济、文化和对外交往的中心,其他各地分别为工业区、市郊农业区。靠近中心城区的区域交通、生活服务设施较完善,房价也较高,而一些远离市中心的地区,交通与生活配套设施不够完善的地区,商住价格明显降低。

### 2.2.4 交通条件

交通便利之地,尤其是对外交通节点房价均高于四周地区。这是因为交通方便、通达性好,有利于商业贸易的发展和人口的积聚,因而对商住房发展有一定的吸引力。如近几年随着济南经十路改造工程的完工,其周边的房价正在飞速的攀升。再如北园大街 BRT 快速公交的兴建,也使北园路周边成为房地产开发的热点区域。

## 3 结语

通过分析,济南市商品房地产的开发水平在市内各区不平衡,西部、北部发展缓慢,与东部、南部存在一定的差异。政府对房地产实行宏观调控时,应严格各项审批制度,适度控制房地产盲目开发,根据城市规划与城市建设的实际,核准住宅建设选址<sup>[8]</sup>,并督促房地产开发商完善现有开发小区的环境与配套设施的建设,加强物业管理,提高楼宇质量。制定相关法规、政策,形成合理的商品住宅价格体系,完善各项房地产开发经营与物业管理的法规,扩大需求,刺激房屋流通,使房屋开发销售达到良性循环。

### 参考文献:

- [1] 苗天青. 我国房地产业的结构、行为与绩效[J]. 北京:经济科学出版社,2004.
- [2] 吴兆华. 房地产商品的价格探讨[J]. 理论与改革,1994,(6):19-21.
- [3] 于成国,王宝田. 大连市住宅市场发展情况研究[J]. 大连大学学报,2001,22(3):19-22.
- [4] 肖元真,李文昌,胡书芳. 房地产调控的政策导向及其市场走势[J]. 郑州航空工业管理学院学报,2007,16(2):89-94.
- [5] 马晓凤,孙玉环. 大连市房地产投资变动趋势分析[J]. 大连干部学刊,2007,23(2):22-25.
- [6] 张文忠. 城市居民住宅区位选择的因子分析[J]. 地理科学进展,2001,20(3):268-275.
- [7] 张雪飞. 城市基础设施建设中应注意的几个问题[J]. 城市管理与科技,2002,(2):39-40.

## Study on Spatial Distribution of Commercial Housing Prices in Jinan City

LIU Xiaoli

(Land Consolidation Center of Shandong Department of Land and resources, Shandong Jinan 250014, China)

**Abstract:** Through study on spatial distribution of commercial housing prices in Jinan city, characteristics and rule of spacial distribution of commercial housing prices are introduced, and elements which will affect commercial housing prices are determined. In order to promote development of commercial housing market in Jinan city, the housing industrial policies are formulated, and reasonable suggestions are put forward for carrying out urban plan.

**Key words:** commercial housing price; spatial distribution; characteristics and rule; Jinan city