

# 青岛房地产市场年报

H&P 地产顾问机构市场研发中心

1 月 20 日

目 录

## 一、 全国房地产市场总结和分析

- 1、全国土地市场情况
- 2、房地产市场销售情况
- 3、全国房价走势分析
- 4、全国房地产态势分析
- 5、全国房地产市场估计

## 二、青岛市场资讯盘点

- 1、青岛房地产市场大事记
- 2、市场资讯回顾及点评

## 三、青岛房地产市场总体情况分析

- 1、青岛市整体成交分析
  - 1.1、总成交分析
  - 1.2、市内七区成交统计
  - 1.3、成交面积组成
  - 1.4、成交价格组成
  - 1.5、楼盘销售排行
- 2、市内四区成交分析
  - 2.1、总成交分析
  - 2.2、商品房成交分析
- 3、区域成交均价分析
  - 3.1、市南区
  - 3.2、市北区
  - 3.3、四方区
  - 3.4、李沧区
- 4、其它区域成交分析
  - 4.1、崂山区

4.2、城阳区

4.3、黄岛区

#### 四、青岛土地市场分析

1、市内四区土地出让情况

2、市内四区土地出让分析

2.1、土地出让区域分析

2.2、土地出让性质分析

2.3、土地出让方法分析

3、市内四区经典出让地块分析

4、崂山区经典地块分析

#### 五、全国房地产政策研究

1、出台政策

2、全国各地救市政策解读

3、青岛房地产市场救市政策及解读

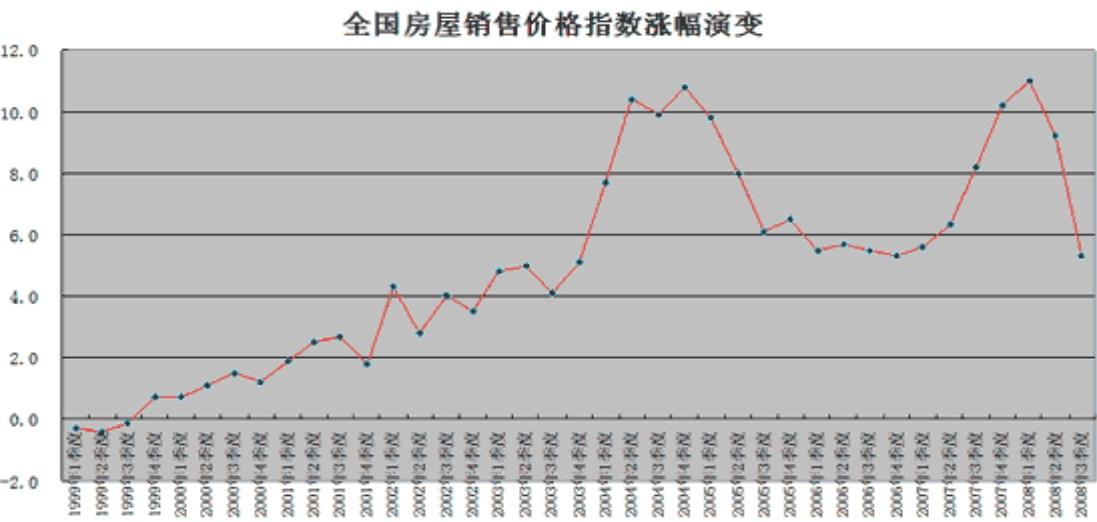
### 一、 全国房地产市场总结和分析

，在中国房地产纪年史上，含有里程碑意义。中国房地产市场特殊表现国际经济背景是：美国次贷危机升级为全球金融风暴，全球经济显著下滑；中国经济背景是：经历五年繁荣后，经济拐头下行。和中国经济走势同时，中国房地产市场亦从红火逆转为冬初降。

纵观 30 年来中国房地产业发展，显著能够看出 1998 年住房体制改革后，走出了一波“黄金十年”牛市行情。多种数据全部表明这是一波空前、也可是绝后增加和繁荣。然而，繁荣过分便会出现泡沫，就应该有所回归，这也正是以来房地产宏观调控关键目标。从第四季度开始，至第三季度，中国楼市调整态势越来越显著，第四季度开始已加紧下行。以历史眼光，经过数据比照，从多个方面总结一下中国房地产市场运行态势。

### 1、全国土地市场情况

从开始，中国土地市场步入繁荣期，关键表现是房地产开发企业每十二个月土地购置面积超出 3 亿平方米，并一直连续到，其中超出 4 亿平方米，为历史最高水平，反应出在房市火爆背景下，开发商主动拿地，各地纷纷爆出地王，大型地产商尤其是从资本市场融得巨款企业疯狂圈地。



数据起源：国家统计局网站

步入以后，开发商购地热情显著下降，全国土地市场低迷，各地皆出现流标现象，大城市尤为突出。据不完全统计，今年，全国流标、流拍土地达成出让总数 15 %。国土资源部土地宏观调控课题组撰写《上六个月土地市场运行经济分析汇报》

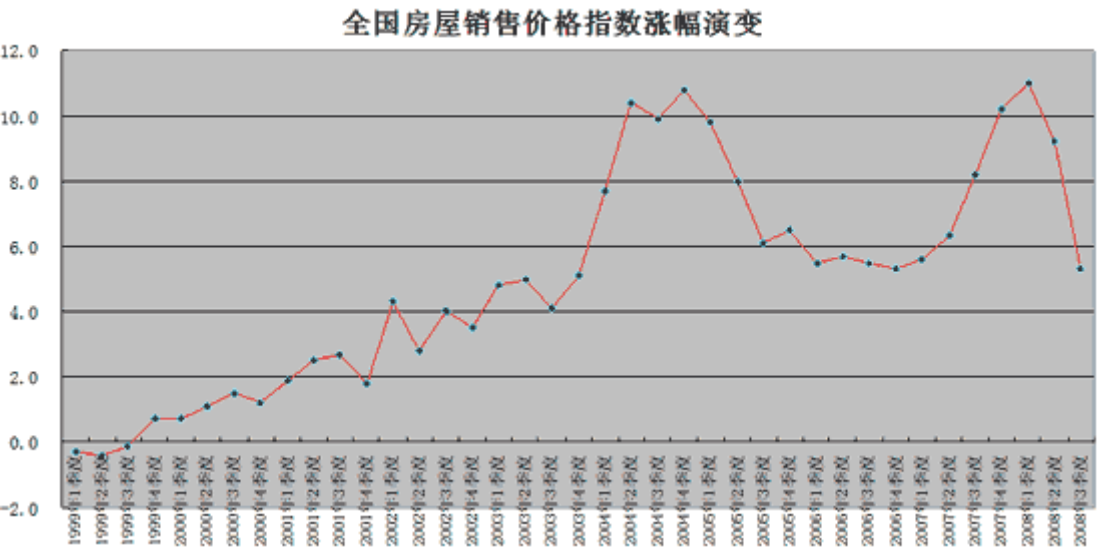
显示，今年上六个月全国土地供给总量比去年同期降低 25.27%。据统计，上六个月，北京共出让住宅土地 676.5 万平方米

，仅相当于整年计划供给住宅供地 1700 万平方米 1/3，广州百分比则更低，仅 15%，福州则不及计划三成。另外，国家统计局数据表明，1-11 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 3.2 亿平方米，同比下降 5.9%；完成土地开发面积 2.1 亿平方米，同比下降 2.7%。以上海为例，前 11 个月流标住宅用地百分比高达 38%。

地出让频频流标，充足反应了房地产市场不景气和开发企业对后市忧虑。伴随今年房地产市场连续下滑，过去几年被很多开发商引认为傲高土地贮备成了企业包袱，首先很多开发企业已无多出资金购地，或没有足额资金缴纳去年拍下高价地。所以，今年已普遍出现开始开发企业降低开工量，或停止项目施工，甚至有少数开发企业寻求退地。频繁土地流标会深入打击市场信心，让观望气氛加重，不利于稳定市场。

2、房地产市场销售情况

其次，观察房屋销售形势。从 1996 年开始，中国商品房销售量连续平稳上升，增幅较大，并首次迈上 5 亿平米平台，成交量高达 7.7 亿平米，创下历史新高——笔者估量以后也极难超越这一高点。1-11 月，全国商品房销售面积 4.9 亿平方米，同比下降 18.3%。其中，商品住宅销售面积下降 18.8%。充足表明，市场出现显著调整。

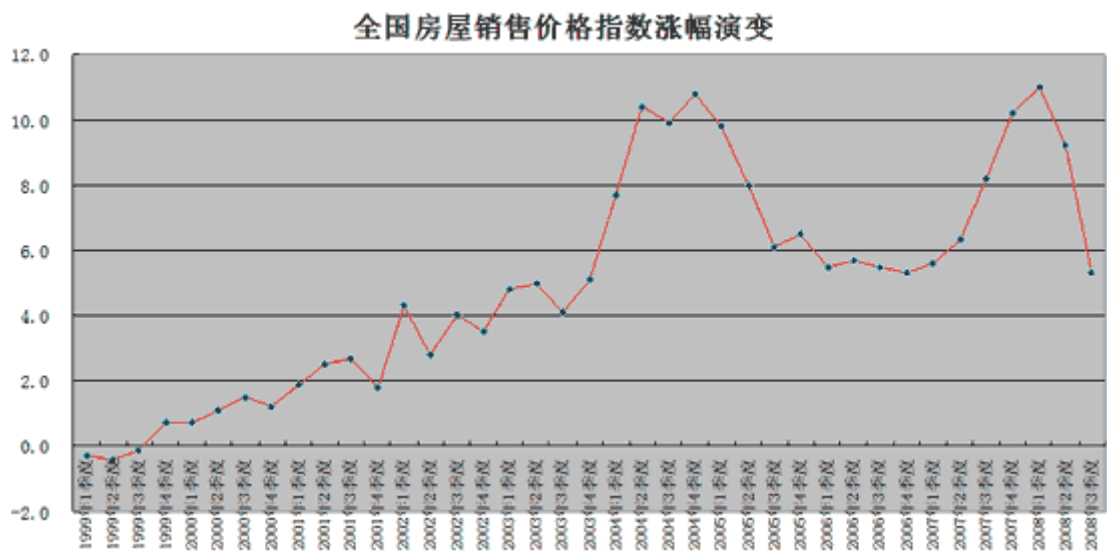


数据起源：国家统计局网站

因为全国各地楼市发展不均衡，东部地域房屋销售量下降幅度大于中西地域，一二线城市下降幅度大于三四线城市。上海、北京、武汉、福州等关键城市成交萎缩超五成，惨不忍睹，已出现非理性超跌现象。11-12 月关键城市成交量显著增加，关键跟政策利好相关，不含有连续性。总体而言，成交低迷成为楼市最鲜明特点之一。

### 3、全国房价走势分析

看下图全国房价指数同比增幅可知，近十年来，中国楼市和房价一直处于增加周期。1999 年第四季度，全国房屋销售价格指数同比由负增加，扭转为正增加，并一直连续至今。从增幅看，一季度至二季度，增幅平均 8%以上，其后有所回落，三季度至二季度重新跃上 8%。以后，三季度涨幅大幅回落，幅度之大历史罕见，充足反应了此次房价下行压力之大，基础上跟美国第三度情况类似，而至今美国房价仍然在下跌，比房价高点已下跌近三成。



数据起源：国家统计局网站

房价同比增幅跨度为十二个月，并不能反应房价短期走势，所以我们再分析一下月度房价环比增加情况。由下图可知，9 月环比增幅达成最高点，以后下滑，直到 8 月，全国 70 个大中城市房屋价格指数环比增幅为-0.1%，为近几年首次出现负增加，表明全国房价真正出现“拐点”。接下去，9 月、10 月、11 月房价环比增幅依次为 -0.1%、-0.3%、-0.5%，房价下跌呈加速趋势。

国家统计局数据表明：年 1-11 月全国商品房成交均价为 3931 元/平米，同比去年同期成交均价 3951 元/平米，已经下跌 0.5%。基础上能够判定出来，整年全国房价同比，基础上属于横盘形态，没涨也没跌。

4、全国房地产态势分析

全国房地产开发景气指数综合表现了开发投资、土地购置、施工开工、空置面积、资金起源等情况，反应了行业景气度，尤其表现开发商对于市场预期和投资意愿。由下图可知，2 月，国房气指数高达近 108 点，其后有所波动，但总体下滑，反应了在宏观调控之下，开发商热情有所减退，直到 4 月开始连续上升，直 11 月达成 106 点多，其後一路下滑，10 月为 99.68，比 9 月份回落 1.47 点，比同期回落 6.06 点，步入不景气区间 11 月深入下滑至 98.46，比 10 月份回落 1.22 点，比去年同期回落 8.13 点。

| 类型     |      | 城市                            | 风险                       |
|--------|------|-------------------------------|--------------------------|
| 高度风险城市 | 风险最高 | 武汉、哈尔滨、福州、厦门、西安、杭州、成全部        | 未来供过于求局面显著、市场存量较大、消化周期长  |
|        | 风险次高 | 天津、深圳、连云港、扬州、苏州、徐州、大连、南昌、     | 未来市场供给量大、消化周期长           |
| 中度风险城市 | 风险中度 | 北京、南京、宁波、无锡、郑州、长春、太原、长沙、南宁、沈阳 | 未来市场供求关系适中，消化周期长度中等      |
| 低度风险城市 | 风险次低 | 上海、广州、重庆、昆明、海口、济南、常州、青岛       | 未来市场供给量较小，供求关系较平衡，消化周期较短 |
|        | 风险最低 | 贵阳、合肥                         | 未来市场供给量小，供求关系平衡，消化周期短    |

数据起源：国家统计局网站

从 11 月分类指数看：房地产开发投资分类指数为 100.98，比 10 月份回落 0.96 点，比去年同期回落 3.55 点；本年资金起源分类指数为 91.94，比 10 月份回落 0.71 点，比去年同期回落 15.99 点；土地开发面积分类指数为 94.79，比 10 月份回落 0.26 点，比去年同期回落 3.25 点；商品房空置面积分类指数为 100.32，比 10 月份回落 0.93 点，比去年同月回落 11.65 点；房屋施工面积分类指数为 101.96，比 10 月份回落 1.32 点，比去年同期回落 3.58 点。总而言之，各项指标全部在回落，反应出开发商对后市比较消极。尤其值得警惕是，截至 11 月末，全国商品房空置面积 1.36 亿平方米，同比增加 15.3%，增幅比 1-10 月提升 2.2 个百分点。其中，空置商品住宅 7084 万平方米，同比增加 22.9%，增幅提升 4.9 个百分点。

## 5、全国房地产市场估计

中国房地产市场又将何去何从？中国房地产市场发展已难以摆脱外界经济环境深重影响。中国外宏观经济还将继续下行，国际金融风暴继续肆虐，世界各国全部受到波及，欧美地域受灾尤其严重，中国经济亦受其负面影响，出口下滑，经济下行，外资撤离。总看来，全球经济步入衰退可能性较大。中国经济面比关键发达国家要好部分，但中国经济下行已成定局，股市、楼市皆低迷，实体经济亦萎靡不振，企业效益下滑，中央在为经济增加“保八”而奋斗。所以，在内外宏观经济双重负面影响下，中国房地产市场肯定也会同时下行。

不过，国际社会救市行动使经济下滑速度变缓。尤其是近多个月来，中国政府拯救经济决心很大，11 月“4 万亿投资计划”出台，表明国家促内需保增加力度将超出 1998 年应对亚洲金融危机方法，“主动财政政策和适度宽松货币政策”也标志着连续五年之久紧缩型宏观调控转变为扩张型调控。尤其是 12 月举行中央经济工作会议，态度坚定提出了“保增加、扩内需、调结构”九字经济工作方针。政策利好显而易见。

就房地产政策而言，10 月 22 日财政部和央行相关文件标志着中央救楼市开始，实际上地方政府救市热情和力度远远超出中央。12 月中央经济工作会议公报中明确提出：“要保持资本市场和房地产市场稳定健康发展。要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产支柱产业作用结合起来，增加保障性住房供给，减轻居民合理

购置自住一般商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中主动作用。” 12 月 20 日，国务院办公厅出台《相关促进房地产市场健康发展若干意见》，其中分为六大条，13 小条，内容全方面性和关键性可和出台“国八条”、出“国六条”相提并论。其中关键提出加大保障性住房建设力度、深入激励一般商品住房消费、支持房地产开发企业主动应对市场改变。

中央和地方政府救经济、救楼市态度是鲜明，力度还在不停增加中，那么，是否意味房地产市场所以会触底反弹，步入下一轮增加周期。我们认为政策利好难以在快速转化成市场回暖实效。原因很简单，绝大部分政策其效力显现全部需要一个过程，存在滞后期。若深入往深处探究，则会发觉政策显效内因是市场主体（尤其是买方）心理预期发生改变。就目前来看，全国楼市预期是向下走，救市之策绝非“神仙药”，无挽狂澜之力，短期内市场不容乐观。然而其次，伴随越来越多、越来越强救市政策出台，市场预期会肯定受其影响，慢慢改变，终会迎来由量变到质变时间节点。

从经济发展周期性规律来看，楼市周期基础和经济周期同时。改革开放以来，中国经济经历了三个周期，第一个周期（1979-1990 年）高峰出现在 1984 年（GDP 增加 15.2%），低谷出现在 1990 年（GDP 增加 3.8%）。第二个周期（1991-）高峰出现在 1992 年（GDP 增加 14.2），低谷出现在 1999 年（GDP 增加 7.6%）。第三个周期从开始，达成高点（GDP 增加 11.9%），若按前两次规律，-将有可能迈入新增加期。

另外，对比 1998 年和中央两次救经济，能够发觉二者面临外部环境和采取方法有很多相同之处，但 1998 年 GDP 增速却没能守“8%”关口，降至 7.8%，1999 年深入下滑至 7.6%。由此，我们认为中国 GDP 增加肯定继续下滑，能否保住“8%”，形势并不乐观，经济增加会有所回暖，但极难进入下一轮增加期，因为分析上一轮经济调整，在经历 1998-1999 两年低谷以后，-GDP 增幅为 8%多点，仍然属于低位盘整期，直至才重新迈上 9%大关，迈入新一轮增加。由此，我们能够大致推测，本轮中央救经济，即使力度很大，但也极难在两年内显著提升经济，-，中国经济基础上会在低部调整。

房地产市场周期基础和宏观经济同时，有时会稍微提前一段时间，所以我们认为中国楼市仍然继续下滑，市场底部极有可能出现在前后，其后会维持 1-2 年小幅上行加盘整态势。还有，楼市回暖时间节点还跟政府救市力度相关，假如中央和各地政府连续加大救市力度，则不排除市场在下六个月见底可能性，总体来说，这种可能性较小。

另外，在全国房地产市场整体下行背景下，各地房地产市场运行态势会有显著差异。部分城市将会出现显著下滑，而部分城市表现会相对比较稳定，还有少数城

市可能会调整到位，下六个月可能出现触底反弹。

总体而言，我们认为本轮房地产市场肯定是一次三年左右中期调整，而现在仅仅才调整了十二个月，房价仅仅开始环比下跌才一个季度。从成交量上判定，房地产市场可能会抵达底部，上文已经有所述，部分城市已经出现成交量“超跌”现象，而中国住房需求基础面没有大改变，投资和投机需求大幅萎缩，然而以首次置业和二次改善为自住需求仍然大量存在，正是这些需求将使成交量维持在一低位盘整状态，不可能在下六个月这么低位基础上继续大幅下跌。

综而言之，中国房地产市场真正出现由涨到跌拐点，而将愈加不容乐观，总体下行势不可免。现在，政府和行业最应提防是房价过快、过分下跌，这也上六个月国家就明确提出“预防房价大起大落”。假如真出现房价大落，则不仅危及企业，而且不利市场稳定发展，若不加以防范，则有可能出现市场“硬着陆”。因为现在中国外经济形势很不乐观，根据市场下滑惯性，未来多个月，全国房价环比跌幅还可能继续扩大。针对于此，政府必需给予足够重视，加大稳定市场、刺激需求政策力度，在放松二套房贷政策、减免交易步骤税收等方面应深入加大力度，地方政府则能够因地制宜在购房抵个调税、购房给予贷款贴息、购房入户等方面进行更大力度尝试。

## 二、青岛市场资讯盘点

### 1、青岛房地产市场大事记

1月，中国楼市尤其是青岛楼市继续经历深刻改变。在恶劣天气中，包含中天置业、创辉等中介倒下悲剧陆续上演，地产领袖王石公开发表40岁前不买房等言论。1月3日青岛市政府召开住房工作会议，提出“2221”指导方针，提出今年本市住房建设“两改、两增、两扩、一改善”目标要求，即：改造旧城区、改造城中村；增加廉租住房实物配租比重，增加租金补助数额；扩大保障性住房建设规模，扩大经济适用住房和限价商品住房社会销售数量；改善旧住宅区居民居住条件。一直对市南区香港西路原审计局区域钻石地块虎视眈眈香港新鸿基地产却并没有出手，而造成该地块流拍。开发商在大背景影响下，投资态度谨慎。

2月，青岛市政府开始对土地严加管理，对逾期不能开工或增加税金，或无条件收回，这让开发商土地开发加紧节奏。2月众多政策房项目陆续推出，在上六个月影响市内四区楼市。本月底推出三个项目百通依山小居、瑞金家园、青建·国通嘉园全方面发威，共成交641套，极大地冲击了商品房销售。

3月，是农历新年后第30天份，两会闭幕以后建设部更名为住房和城乡建设部。恒大地产表示因市场情况不好，最终决定搁置上市计划。而SOHO老总[潘石屹](#)抛出了“未来100天内中国[房地产](#)企业将发生剧变”断言。青建集团两项目本月继续大放异彩，其中海尔路东尚东区销售166套，而海尔路西橄榄城也成交了107套，不仅仅成为本区域冠亚军，也成为全市冠亚军。

4月最受关注莫过于中旬举行春季[房展会](#)。本届展会最大亮点包含中海地产、万达集团亮相。和住交会火爆相对应是，4月15日土地出让还造就了台湾路6号楼面地价14300元新地王，和全国众多地块流拍大局势不一样，能够看出，当地开发商对市区开发未来前景信心比较足，尤其是沿海一线，也不停传来新高价[楼盘](#)要问世消息。

5月12日，中国发生了汶川大地震。以青岛银盛泰集团为首地产企业也是纷纷捐款捐物，尽自己责任。5月众多品牌地产项目在青岛正式亮相，卓越集团在城阳卓越·蔚蓝群岛和万科·魅力之城二期，万达在青岛城市综合体项目39克拉展示中心开启，还有备受关注中海·银海一号也在5月31日揭开其神秘面纱。另外在青岛沉淀酝酿了两年之久绿城也开始举行多个活动，青岛本土企业伟东置业集团在李沧区140万平方米大盘“幸福之城”也已定名并开始施工。

6月，最受关注舆论事件是北大[徐滇庆](#)教授和[生刀](#)相关深圳[房价](#)打赌事件，最终游戏以徐教授认错道歉而结束。崂山区上六个月销售1887套商品房，相当于市内四区2429套总数四分之三，这从侧面印证了崂山区逐步崛起并被越来越多购房者认可。各品牌地产推广继续发力，万达举行39克拉举行钻石鉴赏会，万科·金色城体验馆开放。

大约和青岛城市天气相关，进入7月，楼市相对低迷，不管市区还是郊区，几乎全部楼盘全部出现比较低迷现象。7月初，城阳区天泰集团青国青城以4800元/平方米价格进入市场。7月中旬，在崂山区沿海区域瞰海项目以7980元/平方米起

价开盘入市。7 月郊区楼市总成交达成 1512 套，比上月降低 243 套，表现了郊区楼盘销售巨大压力。

8月26日，央行和银监会联合下发《相关金融促进节省集约用地通知》，要求各金融机构严格商业性房地产信贷管理，同时金融机构严禁向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款贷款。对于青岛地产，8月地产大鳄动作纷纷展开。月初绿城·理想之城开盘热卖320套，为青岛楼市注入了强心剂，成为市场中比较刺眼明星。中海地产在胶南首个项目中海·熙岸开盘。

9月，青岛市廉租住房、限价商品住房和经济适用住房管理新措施于9月1日起正式实施。这些房源在李沧区，分别为百通·重庆花园、元顺物业小区、翰林苑、枣山家园，总计达成2592套。另外在“环湾保护、拥湾发展”战略所计划未来图景中，市南、市北、李沧、四方等老城区将大力发展现代服务业，打造文化[旅游](#)、科技开发、商贸服务、现代物流等服务业中心，为此，大批不符合新计划要求工业企业将从老城区迁出。另外，颐中地产、宝龙城市广场开始了降价促销，保利·百合花园正式亮相青岛秋季住交会。

10月7日，“锦绣华城价值承诺新闻发布会”上，锦绣华城开发企业承诺“凡购置本企业开发锦绣华城项目住宅业主，其所购房屋自交付之日起满三年，升值额达不到该户房屋总价款12%，差额部分由企业给和赔偿”。10月16日，备受关注小麦([资讯](#), [行情](#))岛改造项目结束了为期十天挂牌公告，最终，迪拜世界集团利曼斯联合其所属各企业以43.68亿元价格竞得该目标开发建设权。10月22日晚，财政部宣告：从11月1日起，对个人首次购置90平方米及以下一般住房，契税税率暂统一下调到1%；对个人销售或购置住房暂免征收[印花税](#)；对个人销售住房暂免征收土地增值税。首次买房最低首付百分比降至20%，同时，公积金贷款利率下调0.27%。

11月，市内四区商品房成交量出现大幅回升，环比上涨78%，成交2901套房源当中，有1732套是在11月5日青岛五项暖市政策出台后成交，占总成交量60%。尤其值得一提是，城阳区针对房地产16条新规，显著促进了该区域商品房销售。另外央行宣告从11月27日起，下调金融机构十二个月期人民币存贷款基准利率各1.08个百分点，其它期限档次存贷款基准利率作对应调整。此次降息为央行近十年来十二个月期人民币存贷款基准利率最大降幅。

12月，从交通、计划等部门了解到，由青岛市交通委负责岛城轨道交通建设计划选线方案、《青岛市轨道交通线网计划修编汇报》、《青岛市轨道交通建设计划客流估计汇报》和《青岛市快速轨道交通建设计划( )》已于9月25日上报国家发改委。11月17日，市发改委相关责任人表示，市地铁项目争取于提前开启，地铁项目也将成为信贷关键支持工程。在“拥湾发展”指导战略下，四方区、李沧区、城阳区商品房越来越得到广大购房者青睐。

## 2、市场资讯回顾及点评

### 2.1、青岛市建房关键转向保障性住房 新“2 2 2 1”目标匡定

1月4日，市委市政府召开全市住房建设工作会议，会议提出今年青岛市住房建设“两改、两增、两扩、一改善”目标要求，即：改造旧城区、改造城中村；增加廉租住房实物配租比重，增加租金补助数额；扩大保障性住房建设规模，扩大经济适用住房和限价商品住房社会销售数量；改善旧住宅区居民居住条件。

会议指出，今年和以后一个时期，本市要切实加强和改善保障性住房有效供给。要着力抓好廉租房、经济适用房、一般(限价)商品房等保障性住房建设；探索建立租售并重住房供给模式，适度增加租赁房源，坚持高收入群体住房需求由商品房市场处理，发展面向中低收入群体租赁住房；廉租住房要逐步加大实物配租力度；经济适用住房逐步提升面向市场销售百分比；加强保障性住房后续管理，严格上市交易管理，强化年度复核，建立退出机制。

#### “两改”链接

继市内四区开启18个两改项目(旧城区和城中村改造)后，市内四区计划再实施两改项目24个，总占地面积约498万平方米，拆迁建筑面积253万平方米，拆迁2.1万户，计划建筑面积约885万平方米。5年内，本市将全部完成两改工作。

其中，旧城区改造项目12个，总占地面积约49万平方米，拆迁建筑面积60万平方米，拆迁1.2万户，计划建筑面积约176万平方米。城中村改造项目12个，总占地面积约449万平方米，拆迁建筑面积193万平方米，拆迁9400户，计划建筑面积约709万平方米。

#### 12个城中村改造项目

| 项目名称  | 项目位置 | 拆除面积、户数    | 计划占地、建筑面积  |
|-------|------|------------|------------|
| 保儿村改造 |      | 拆迁总建筑面积 8. | 总占地面积约 15. |

|               |                                         |                               |                                    |
|---------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
|               | 四方区东片 A 区蚌埠路南、合肥路北、308 国道以西             | 9 万平方米，共拆迁 376 户              | 7 万平方米，计划建筑面积约 21 万平方米             |
| 小水清沟村改造       | 四方区北片重庆南路以西、长沙路以北、周口路以东、开平路以南           | 拆迁总建筑面积约 27 万平方米，共拆迁 1543 户   | 总占地面积约 30.1 万平方米，计划建筑面积约 63.6 万平方米 |
| 双山村改造         | 四方区东片 A 区 308 国道以西、计划一号线以东、合肥路以南、立新仓库以北 | 拆迁总建筑面积约 13.7 万平方米，共拆迁 513 户  | 总占地面积约 16.9 万平方米，计划建筑面积约 26 万平方米   |
| 郑州路两侧村庄改造（一期） | 四方区北片郑州路以南、项城路以东、商水路以北、周口路以西            | 拆迁总建筑面积约 2.3 万平方米，共拆迁 175 户   | 总占地面积约 2.5 万平方米，计划建筑面积约 6 万平方米     |
| 文昌阁村改造        | 李沧区文昌阁村                                 | 拆迁总建筑面积约 13.1 万平方米，共拆迁 356 户  | 总占地面积约 40 万平方米，计划建筑面积约 70.7 万平方米   |
| 大枣园村改造        | 李沧区大枣园村                                 | 拆迁总建筑面积约 22.9 万平方米，共拆迁 1498 户 | 总占地面积约 48.8 万平方米，计划建筑面积约 112 万平方米  |
| 湾头村改造         | 李沧区湾头村                                  | 拆迁总建筑面积约 28.4 万平方米，共拆迁 1396 户 | 总占地面积约 119.2 万平方米计划建筑面积约 106 万平方米  |
| 南岭村改造         | 李沧区重庆中路以西南岭村                            | 拆迁总建筑面积约 11.6 万平方米，共拆迁 720 户  | 总占地面积约 35.3 万平方米，计划建筑面积约 71 万平方米   |
| 郑庄村改造         | 李沧区郑庄村                                  | 拆迁总建筑面积约 19.7 万平方米，共拆迁 871 户  | 总占地面积约 61 万平方米，计划建筑面积约             |

|  |  |  |           |
|--|--|--|-----------|
|  |  |  | 82.6 万平方米 |
|--|--|--|-----------|

|        |         |                             |                                    |
|--------|---------|-----------------------------|------------------------------------|
| 下王埠村改造 | 李沧区下王埠村 | 拆迁总建筑面积约 3 万平方米，共拆迁 154 户   | 占地面积约 11 万平方米，计划建筑面积约 15 万平方米      |
| 李家庵村改造 | 李沧区李家庵村 | 拆迁总建筑面积约 3 万平方米，共拆迁 167 户   | 占地面积约 11 万平方米，计划建筑面积约 15 万平方米      |
| 尤家村改造  | 李沧区尤家村  | 拆迁总建筑面积约 5.2 万平方米，共拆迁 167 户 | 总占地面积约 13.5 万平方米，计划建筑面积约 22.1 万平方米 |

### 12 个旧城区改造项目

| 项目名称         | 项目位置                                                  | 拆除面积、户数    | 计划占地、建筑面积                         |
|--------------|-------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 火车站商圈旧城改造    | 市南区单县支路、广州路以西，费县路、东平路、定陶路以南，滋阳路、观城路、朝城路以东，单县路、鱼台路以北区域 | 共拆迁 1878 户 | 总占地面积约 6.7 万平方米，计划建筑面积约 20 万平方米   |
| 南岛组团拆迁改造     | 市南区团岛山北、团岛三路以南区域                                      | 共拆迁 316 户  | 总占地面积约 6.4 万平方米，计划建筑面积约 24 万平方米   |
| 嘉祥路片区旧城改造    | 市南区滋阳路、四川路、西藏路、濮县路、嘉祥路、巨野路、西藏路围合区域                    | 共拆迁 1342 户 | 总占地面积约 3.2 万平方米，计划建筑面积约 13.5 万平方米 |
| 东平路片区旧城改造    | 在市南区滕县路西、东平路以北、四川路以东                                  | 共拆迁 372 户  | 总占地面积约 0.6 万平方米，计划建筑面积约 1.8 万平方米  |
| 燕儿岛路地块和中山路改造 | 于市南区汕头路、珠海路、燕儿岛路、香港路围合地块和中山路 23、30 号地块                | 共拆迁 2243 户 | 总占地面积约 8.9 万平方米，                  |

|                         |                                    |                              |                                   |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 泰州路地块改造                 | 市南区泰州路、泰州一路、宜兴路<br>围合区域            | 共拆迁 283<br>户                 | 总占地面积约 2 万平方米，划建筑面积约 8 万平方米       |
| 南京路<br>135~139<br>号地块改造 | 市南区南京路 135~139 号                   | 共拆迁 283<br>户                 | 总占地面积约 1.7 万平方米，计划建筑面积约 8 万平方米    |
| 台柳路北侧改造                 | 市北区山东路以西、台柳路以北、<br>鞍山路以南、荣发小区以东    | 共拆迁 512<br>户                 | 占地面积约 2.2 万平方米，计划建筑面积约 8 万平方米     |
| 东吴家村改造                  | 在市北区南京路以东、振华企业用地以西、辽源路以北、干休三所以南    | 拆迁总建筑面积约 3.4 万平方米，共拆迁 651 户  | 总占地面积约 5 万平方米，计划建筑面积约 10.8 万平方米   |
| 快速路<br>B-5 地块改造         | 市北区大连路以北、黄台路以南、<br>辽宁路以东、无棣路以西围合区域 | 拆迁总建筑面积约 1.8 万平方米，共拆迁 530 户  | 总占地面积约 1.6 万平方米，计划建筑面积约 5.6 万平方米  |
| 瑞昌路片改造                  | 在四方区人民路、瑞昌路、杭州路<br>围合区域            | 拆迁总建筑面积约 7.5 万平方米，共拆迁 1950 户 | 总占地面积约 5.7 万平方米，计划建筑面积约 21 万平方米   |
| 人民路片改造                  | 在四方区人民路 285 号                      | 拆迁总建筑面积约 7.5 万平方米，共拆迁 1200 户 | 总占地面积约 5.4 万平方米，计划建筑面积约 16.8 万平方米 |

## 2.2、万科降价撼动中国楼市 开发商死扛信心已动摇

自年末王石抛出拐点论以后，万科随即也在用自己实际行动支持其言论。自末和初试部分项目试探性降价外，2月万科掀起了全国各地项目降价热潮，“广东降了、上海降了、成全部降了，北京也降了，”万科降价波及区域项目之广，降价幅度之显著显然超出了全部些人预料，万科降价预示着中国房地产市场可能由盛转衰。

**背景链接：王石和“拐点论”**

12月13日，万科集团董事长王石在出席某论坛接收记者采访时表示：“我认可楼市拐点确实已经出现了。”随即，她在其博客中澄清是“深圳、广州楼市出现了拐点”。“中国东西南北中，幅员宽广，不一样地域城市处于不一样楼市周期，不能一概而论。”

在接收《经济半小时》采访时，她又公开宣称“房价这么上涨，已经上涨到中产阶层，她们已经感觉到买房子很吃力时候，这个房市就快要出问题了，所以在现在疯涨情况下，再不抑制住是一定会出问题”。并同时抛出了“提议三四年以后再买房”见解，引得业内一片哗然。

她给出理由是：第一，房地产质量还有较大提升，不仅仅是建造质量，还有售后服务质量；第二个就是房价，三四年以后你是一个中产阶层，你存这么多年(钱)还买不起房子话，这么市场是有问题。同时，她还向公众承诺，万科绝不拿“地王”。

从12月24日开始，王石连续在其博客上就“拐点论”发表了8篇文章补充见解和7篇回应相关质疑文章。

年1月27日，王石做客新浪网，再次叙述“拐点论”。近日，据媒体报道，在房地产业内一次闭门会议上，王石提醒当初在座同行，“拐点就是秃子头上虱子，明摆着”。

**万科全国降价经过**

| 时间     | 地点 | 降价手段                          | 备注            |
|--------|----|-------------------------------|---------------|
| 10月20日 | 深圳 | 万科金域东郡以远低于市场预期 7500 元/平方米均价开盘 | 这被认为是万科降价行动开始 |
| 12月9日  | 广州 | 万科金色康苑以均价 14000               |               |

|  |  |         |  |
|--|--|---------|--|
|  |  | 元/平方米开盘 |  |
|--|--|---------|--|

|          |     |                                 |                               |
|----------|-----|---------------------------------|-------------------------------|
|          |     |                                 | 低于周围楼盘 17000 至 18000 元/平方米 售价 |
| 1 月初     | 武汉  | 多个项目相继推出赠予面积、抽奖及特价房等优惠活动        |                               |
| 1 月下旬    | 成全部 | 万 科 魅 力 之 城 报 出 4500-4600 元/平方米 | 在 12 月之前，售价在 6000 元/平方米之上     |
| 1 月下旬，   | 北京  | 万科四季花城推出最低优惠价格 7400 元/平方米房子     | 相对于以前每套房子最多可优惠 10.8 万元        |
| 2 月 21 日 | 上海  | 万科房地产企业多个项目举行“元宵节房产特卖会”上        | 会员用户实际可拿到最高优惠折扣达 8%           |
| 2 月 23 日 | 武汉  | 万科旗下 4 个楼盘，促销让利 1000 万元         |                               |
| 2 月      | 北京  | 万科中粮假日风景开始进行促销活动                | 一次性付款和商业贷款均享受折扣优惠             |

### 点评：

受美国次贷危机影响，全球经济也陷入危机。中国经济虽不像欧美等国家受影响巨大，但本身也不可避免被卷入到危机当中。中国房地产经过 1998 年以来飞速发展，期间不可避免存在一定房地产泡沫，显然，在整体经济不景气大环境下，一涨再涨房价已暴露出其本身种种问题，而可能就是房地产市场拐点十二个月，中国房地产市场可能由顶峰开始回落，而万科降价，证实之前坚挺房价不会降开发商已开始认可市场现实，万科降价行动拉开了楼市走向低迷序幕。

开发商已经意识到市场已开始走向低迷，但绝对不会想到万科会这么早就开始大规模降价。万科降价并不代表需要牺牲自己利润，被不停炒高房价合适回落，其还含有十分可观利润，降价后还会深入促进销售量提升，整体利润不会有所显著下

降。而万科首先讲价，无疑将其它存在”房价不会降”幻想开发商至于了不利地位。

能够显著看出，在万科降价早期，降价项目全部集中在一线城市，二线城市还未有所举动。显然，一线城市房地产市场过热发展使得其楼市周期要早于其它二、三线城市，而二、三线城市反应一定会晚于一线城市。

### **2.3、岛城刮起风暴 四类闲置土地将强制收回**

为提升土地利用效益，青岛市将在全市全方面开展闲置土地清理工作，5月底之前将对闲置土地进行摸底并采取不一样方法进行处理。

#### **闲置超1年征收闲置费**

凡闲置1年以上土地，按闲置时间长短不一样，分类计征土地闲置费。其中，闲置1年(含1年)至2年，计征协议土地出让金10%土地闲置费；闲置2年以上(含2年)，计征协议土地出让金20%土地闲置费。计征土地闲置费后，同时符合下列条件，责令土地使用权单位在一定时限内开发利用，但最长期限不得超出1年：符合土地利用总体计划和城市计划；符合产业用地政策；持有《国有土地使用证》；土地使用者自行提出限期开发申请并提交确保书，确保在重新约定期限内进行开发利用，不然土地交由政府无偿收回；已按期缴清土地闲置费。

#### **四种情况将无偿收回**

凡经依法同意用地，非政府或政府部门原因及不可抗力造成土地闲置，符合下列条件之一，可由政府强制无偿收回：一是以出让等有偿使用方法取得土地使用权，超出出让协议约定动工开发建设日期满2年；或出让协议未约定动工开发建设日期，自出让协议生效之日起满2年未动工开发建设。二是已动工开发建设，但开发建设面积不足应动工开发建设总面积三分之一，或已投资额不足总投资额25%且未经同意中止开发建设连续满2年。三是土地使用者不按《土地闲置费缴款通知书》要求期限缴清土地闲置费。四是选择限期开发，经政府同意延长开发期后，至延长久满仍未动工建设。

#### **点评：**

从初政府一系列方法来看，房地产市场是政府加大力度调控十二个月，对于房地产开发来讲，土地是开发之基础，从土地这个根上加大规范方法，不仅能够打击

囤地行为，提升闲置土地利用率，对于规范整个土地市场和房地产市场也大有好处。

政府出发点很好，但从要求来看，具体到最终实施还含有相当大难度。“上有政策，下有对策”，对于现在囤地开发商，只要不想动，往往光土地平整就能够进行1—2年时间，除此之外很多方法全部能够免去要求处罚，显然要求还存在着较多漏洞可钻。要想要求取得预想效果，不仅在要求细节上还需要细化，最关键是在最终实施上加大力度。

## 2.4、恒大地产上市折戟最终一程

3月20日晚19时，恒大地产集团（下称恒大地产）在香港联交所网站公布公告，宣告中止上市计划。这一天，本是恒大地产IPO（首次公开发行股票）计划中结束招股、公布定价日子，亦是其上市最终一程。

恒大地产公告称，“有鉴于国际资本市场现时波动不定及市况不明朗，本企业决定不会依据原有时间表进行全球发售。”

### 链接新闻

由恒大地产上市搁浅引发一系列“灰色效应”正在显现。中国著名星河湾、龙湖地产、卓越集团、香江国际、宝龙集团（后三家均进入青岛）等多家计划和恒大地产同期上市企业已经纷纷调整上市时间表。地产金融形势急转直下，造成恒大、富力等开始降价回笼资金，另外，万科降价后，3月销售总额大幅度上涨，大大缓解了资金压力，而武汉东星降价30%冲击市场也让众多购房者看到了楼市降价空间。众多市场表现让购房者除了持币待购以外，并无其它选择。

### 点评：

恒大地产上市失败经过同之前顺驰十分相同，为上市不惜一切代价，疯狂那地扩张，以至于不惜欠下巨额外债。这种近似于疯狂赌博形式，最终只能换来两种结果，要么上市一切皆大欢喜，假如失败那后果就会不堪设想。

显然，恒大地产是这一轮上市潮风向标，其它企业将关注恒大地产表现，以确定上市计划。恒大地产上市失败使得和恒大地产同期上市星河湾、龙湖地产、宝龙集团、香江国际、棕榈泉、卓越、恒盛、方圆、花样年集团等多家中资地产企业均推迟了自己上市计划。恒大地产中途折戟显然将令此番中资地产企业集中上市热退潮。

对于资金为王房地产业，房地产企业发展到一定程度最大瓶颈就是资金。传统方法下，扩大规模上市是最为直接有效手段。但在整体低迷大环境下，房地产显然已不被投资者所看好，国际资本市场和中国房地产企业之间管道基础已被堵死；在中国，在吃紧货币政策下想取得资金支持更是难上加难。和此同时，楼市由盛转衰，整体销售急转直下会使得资金回流显著降低，切断了房地产企业最为关键两条资金起源，房地产企业日子艰苦可想而知，，是对中国这些房地产企业考验最为严峻十二个月。

## 2.5、潘石屹：未来 100 天内中国房地产企业将发生剧变

3 月 21 日，SOHO 中国董事长潘石屹在新浪聊天室和网友聊天时抛出“**未来 100 天内中国房地产企业将发生剧变**”关键言论。

### 点评：

潘石屹这番言论显然是有依据可循，有没有这番言论，中国房地产企业全部将面临重新洗牌。归根结底，能否有足够资金支撑是房地产企业能否继续生存下去根本，整体楼市低迷，恒大等一系列企业上市未果，等等这些使得中国房地产企业面临着资金链这最为关键困难。

展开来说，能够从三方面来说，万科、中海、碧桂园等上市企业，因为其上市企业有募集资金稳定起源，相对其它开发商来讲会好过一点，但其也见面临较多困难；其次是恒大、宝龙这类有土地贮备但资金缺口较大企业，上市之路基础无望情况下，私募资金和寻求投资是可选之路，但这么只能解一时之急，伴随债务逐步堆积，一旦坍塌后果也将不堪设想；对于那些无土地贮备有没有资金开发商面临只有倒闭下场。，是中国房地产企业重新洗牌十二个月。

## 2.6、 假如房地产泡沫破灭 银行和地产商谁会教先死

在 4 月 13 日博鳌亚洲论坛“对话房地产”分论坛上，一直敢说任志强放言，“只要宏观经济还保持 11.9%GDP 增速，房价还得像去年一样保持飞涨。要死肯定是银行先死，房地产商后死。”

### 点评:

在王石“拐点论”和潘石屹“百日论”以后，任志强抛出了“房地产商绑架了银行”论断。先不管银行和房地产商到底谁先死，开发商需要银行提供资金，一样银行靠贷给开发商高利息贷款来赚取利润，不可否认，房地产商和银行有着千丝万缕关系。

在中国，房地产业是关系到国计民生支柱产业，房地产业瓦解，所引发连锁反应后果是不可想象，受牵扯不仅仅只有银行业，其它一样关键产业也会受牵连，可谓“牵一发而动全身”。现在来看，房地产走下坡路已是不争事实，虽已陷入危机，但离整个产业垮掉还相去甚远。现在现在只是市场自由发展，房地产业一旦无法“自救”时，相信还会有政府宏观调控，政府一定不会让房地产死去。总而言之，房地产业作为支柱产业，不到最危急时刻不会轻易死掉。

### 降价风潮席卷华南

产华南地产巨头恒大和富力仍然受到关注，两巨头四月降价回笼资金，尤其是回归 A 股失败富力开始出售其原来持有商业物业，做出不惜一切代价回笼资金以解资金链担心局面。另外地产龙头老大万科本月销售总额出现较大回落也受到很大关注。从这两个例子能够看出上月潘石屹抛出“未来 100 天内中国房地产企业将发生剧变”断言并非虚言。

### 点评

万科降价后，显然其它开发商也不想再坚挺下去，坚挺下去只会逐步把自己逼上绝路。万科、恒大、富力降价，受迫于资金回流只是其一，其二是大开发商是受整体低迷大环境所影响，实际上已经认可了现在房地产已开始下滑。

## 2.7、第六届青岛春季房展

4 月 17 日——4 月 20 日

，在青岛国际会展中心举行了青岛春季房展。作为奥运会前惟一一次房展会，房展参展签约用户百余家，展位达 1000 多个。参展商中中现有青岛本土品牌海信、海尔、中宇、青建、康大、新华锦、全部霖、热电新兴等，也有外来地产大鳄，如中海、绿城、卓越、万达、德辉等。参展企业带来作品既包含青岛地域不少经典项目，也有很多第一次亮相新盘。

#### **点评：**

青岛春季房展在此之前已成功举行了 5 届，办到第 6 届，房展水平已经有了很大提升。现在房展，也不仅仅只有卖房者和买房者参与，二手房、装饰装修、项目投资等房地产相关行业也加入进来，大量媒体加入 炒作，是房展会已成为房地产业一个盛会。

从这次房展会来看，海信、城建、青建等老项目继续加大宣传，而绿城、中海、万达卓越、等一大批新项目也纷纷选择这时候开始入市，开发商感觉到了房展会是一个展示自己绝佳机会，各个参展商也是用尽满身解数来吸引眼球。青岛房地产市场一下子热闹起来，显然全部想趁这个机会来来减缓已开始下滑房地产市场。但从最终结果来看，虽对成交有一定促进，但更多知识只赚吆喝，实际回报极少，更多人似乎对房子失去了爱好，和当下地产形势恰成一致。

## **2.8、汶川大地震**

5 月全国关注焦点是 12 日 14 时 28 分发生汶川大地震。这场建国以来最大地震使千万人流离失所，全国人民万众一心，援助灾区。地产行业也是纷纷捐款，尽自己责任。而地震对于成全部等相近地域楼市冲击有多大，现在还不能确定，但不容乐观。

#### **点评：**

汶川大地震不仅震动了全国，震动了世界，这可能使全部中国人心里永远无法忘记伤痛。灾难发生，国家不离不弃，人民众志成城，全国 12 亿人民空前团结当然可喜。但再难以后却又很多值得我们反思，最关键一点就是建筑质量问题。近几年

房地产热销，但房屋质量问题却被我们所忽略，关键是被开发商所忽略。我们看到因为房屋抗震等级低、质量差，使更多人被埋在下面丧失生命，开发商声称好房子，不仅仅是户型、价格、配套等简单问题，过硬建筑质量是一切根本。

汶川大地震发生，是原来就低迷中国楼市愈加低迷，销售直线下降是表面现象，而房屋质量问题所引发了开发商空前信用危机。从长远角度来看，灾后重建工作是房地产面临着一个相当大契机，期望这件事对中国开发商有所反省，重建是拿出自己悔悟之心，为人民建造实实在在“好房子”。

## 2.9、新鸿基弟兄之争大幕暂落郭炳湘痛别董事会主席职位

连续了3个月郭氏三弟兄对新鸿基地产发展(00016.HK)管理权争夺战，5月27日最终暂告一段落，郭炳湘被免去企业主席及行政总裁。

郭炳湘被免去企业主席及行政总裁，转任非实施董事；行政总裁职务，则由郭氏另外两弟兄郭炳江及郭炳联共同分担；其母亲邝肖卿女士则被任命为主席及非实施董事，至今年12月股东周年大会为止。这意味着到时新地高层还会出现变动。

### 点评：

整体楼市低迷使得开发商日子已十分难过，汶川大地震发生使得开发商信誉已降到极点，最为可悲是，开发商内部还要无休止争斗。是房地产开发商真正内忧外困十二个月，也是最受考验十二个月。房子好卖时候大家全部好，所谓“一好遮百丑”，房子一旦不好卖，本身种种弊端也就暴露无疑，可能连开发商自己也不会想到会存在这么多毛病。现在中国大多数开发商显然还不够成熟，除了利润之外其它一概不管，这么使得整个中国房地产市场不健康发展。这次危机从其次来讲也是好事，让开发商能看清自己短处所在，淘汰掉一大批，经营良好才能最终留下。利润当然关键，但健康、连续发展更为关键。

## 2.10、徐教授最终认错道歉

北京大学中国经济研究中心兼职教授徐滇庆十二个月前曾承诺假如深圳房价下跌就道歉。因深圳房价真下跌，她在博客上撰文向深圳市民道歉。在道歉信中，徐滇庆用了很长篇幅来提醒外资流入炒房，徐滇庆解释，她是想提醒政府和人民注意到现在危机，能够有所防范。徐滇庆表态，她之所以站出来道歉，就是期望能够叫停这次炒作事件，反对将房价问题变成一个有娱乐性质赌博。

### 事件回放

去年7月11日，徐滇庆在深圳演讲，称深圳房价上涨理由充足。很快，徐滇庆言辞招来了地产研究人士牛刀指责。7月30日，徐滇庆在《中国房地产报》发表文章说，深圳房价肯定要涨，这是经济发展肯定规律，绝对不是谁呼叫来。她说，“假如明年7月11日深圳房价比现在低一分钱，一定在报纸上用整版篇幅向深圳市民道歉”。7月31日，牛刀称深圳房价必降，若输了，也会在媒体上道歉。今年3月，徐滇庆和牛刀公开认可“赌局”。

#### **点评：**

徐滇庆教授“打赌”失败反应出，不管你有多强专业水平和预见能力，我们是无法判定出中国楼市具体走势。对于中国楼市来讲，从大方面来讲只有“降”和“不降”两个大方向，但具体降多少、降价区域、降价多长时间等具体情况谁也无法正确预料。

### **2.11、深圳房价跌幅超出 40% 部分购房者选择断供**

深圳房价连续下跌，很多人发觉她们过去买房子其价值正在不停缩水，她们所欠银行购房贷款，其数额甚至超出了房子现在能卖出市场价，也就是说，这些房子已经成了负资产，而部分房主则是选择把房子扔给了银行，当然她们也不再偿还银行贷款。

#### **点评：**

房价一降再降肯定会引发很多方面反应，中国在7月，中国房贷断供第一案在深圳发生。想一想，房价连续下跌到一定程度，贷款买房地产肯定会成为负资产，显然房贷者是不会在继续偿还房贷。

假如以上断供还算正常，那么现在较为可怕是另外一个断供原因。断供”目标是“四两拨千斤”，期望政府能够出台政策，为银行信贷“松绑”，同时也给银行造成压力和错觉，使得银行有争取宽松信贷条件“砝码”。这么看来，显然是炒房者和开发商联手所为，目标就是给政府和银行施加压力，这么伎俩当然聪慧，但显然是违反道德观念，更像是强迫下“狗急跳墙”。

“断供案”

出现后，造成了一定社会恐慌，显然是怕中国也会出现美国次贷危机。但从现在整体形势来看，中国不会出现次贷危机，比起美国，中国贷款审批显著要十分严格，而现在断供案显然是开发商和炒房者联手“闹剧”，真正断供偶然发生实属正常，但不会大规模爆发。即使这次不会引发次贷危机严重后果，但还是为我们敲响了警钟，金融机构加强监管，严格审批，避免这类事件再次发生。

## 2.12、地产商自比“猪坚强” “从紧”不吃这一套

在无锡中国房地产高峰论坛上，房产商冯仑表示，现在地产大腕们全部要学习地震中被埋 36 天奇迹存活“猪坚强”，在这场楼市调整中，即便瘦身也要顽强地存活下来。这无疑透露了一个关键信息：众地产大腕正在热切期盼相关政策调整。

### 点评：

，是中国开发商最为难熬十二个月。从一开始坚挺到全部来纷纷大幅度降价，伴随危机逐步深入，开发商能用剂量基础上全部快用上了，但收到效果显然是微乎其微。最可怕的是，这次危机到底会连续到什么时候谁也无法预料，未来前景十分扑朔迷离，开发商信息也已开始动摇。自己该做全部已经做了，开发商能力毕竟有限，想以一己之力来扭转颓势显然是不可能，所以就会把期望寄托于政府身上，期望政府能够出面“救世”，而银行紧缩“银根”显然还没有松动，先前任志强声称要死肯定是银行先死，房地产商后死言论显然很荒唐。

## 2.13、北京奥运会开幕

8 月是奥运举行时刻，大家关注焦点无疑是北京举行这个盛会。对楼市关注相对少了很多。而全国楼市愈加跌宕起伏，奥运期间全国楼市愈加混乱，让人理不出头绪。

### 点评：

8 月是被中国历史所被铭记一刻，第 29 届北京奥运会成功举行，让世界记住了中国，中国在世界奥运史上留下了最为光辉一笔。奥运会成功举行，多少将中国带出了汶川大地震后悲伤，但使得中国“楼市”愈加低迷。整个 8 月，全国人民经理全部集中在奥运会上，而奥运会过后，奥运热潮还会继续连续数月。“金九银十”，8

月、9月、10月，这往往是十二个月当中传统房屋销售旺季，对楼市打击可想而知。，错过了“金九银十”这个机会，还不知道开发商还能再有什么指望。

## 2.14、拥湾发展大热

在“环湾保护、拥湾发展”战略所计划未来图景中，市南、市北、李沧、四方等老城区将大力发展现代服务业，打造文化旅游、科技开发、商贸服务、现代物流等服务业中心，为此，大批不符合新计划要求工业企业将从老城区迁出。而对于企业去留，本市遵照“搬一批，留一批，破一批”标准，即搬迁一批企业，保留一批企业，破产一批企业。

此次老城区企业搬迁改造，本市根据“搬一批，留一批，破一批”标准，在四方、李沧两区 251 户规模以上工业企业中初步确定了 110 户搬迁企业，其它 135 户为保留企业、6 户为破产企业。搬迁企业共占地 13904 亩，职员 65922 人，固定资产 169 亿元。作为此次企业大搬迁关键区域，李沧区按要求需要搬迁企业达成 50 余家，职员总数为 39000 余人；另外还有区内搬迁企业 30 余家，职员总数为 3800 余人。四方区则有 40 余家规模以上工业企业列入搬迁范围。

这 13904 亩地换算成土地面积就是 927 万平，若有二分之一来开发做地产，以 2 倍容积率，就能够贡献上千万面积，所以已经吸引了众多大鳄前来。

崂山区小麦岛区域综合开发项目开始出让，小麦岛区域占地面积 467437.1 平方米，计划建筑面积 42 万平方米，项目标额起始价每平方米 10400 元，总价 43.68 亿元。计划用途有办公、停车场、商业、旅游、文化中心、会议中心、酒店及配套服务设施，共分出七块用地，依据土地用途，该区域将建设一个超大规模综合商业项目。

欢乐滨海城率先开启 四方欢乐滨海城是拥湾发展率先开启关键起步组团之一，将建设中国领先、世界一流、独具特色精品工程。四方欢乐滨海城项目在青岛胶州湾东海岸，南起航务二企业，北至李村河口，对应海岸线 2190 米，占地 2900 多亩。计划用途是现代服务业发展聚集区、宜商宜居宜创业活力区、环胶州湾岸线关键区、现代化国际城市标志区。

双山保儿变身创意园

双山保儿创意园区项目在四方区东部片区，占地约 2.68 平方公里。这里将全新计划打造成为青岛最大规模创意产业示范区。初步计划为创意经济功效园区，包含国际运动公园、创意 SOHO 集群、中央政务公园、企业生态公园、5S 汽车公园、滨水居住公园，形成运动中心、居住中心及两大产业经济带。

海云庵打响“民俗牌” 海云庵民俗文化街区在四方南部片区西部，计划用途为民俗文化商贸中心。海云庵民俗文化关键区是以海云庵为中心，东至人民路，西至四方机厂，北至杭州路、瑞昌路，南至嘉兴路，周围约 65 公顷区域。以建设民俗文化街区为目标，经过集中整改，统一开发，初步形成青岛市民俗文化中心。计划总用地面积 65.2 公顷，计划总建筑面积 136.1 万平方米。项目定位为以海云庵为关键，以糖球会为特色，以民俗文化为载体青岛市民俗文化商贸中心。

火车北站打造新商圈 该区域在沧海路以南、火车北站北部以北，南邻火车北站在前广场，处胶州湾东岸中央商务区和游客集散地中间地带。发展方向为餐饮接待、商业休闲、高级商住、商务办公。该区域西部紧邻胶州湾，北部紧邻公交车枢纽站和沧台路小区，市政基础配套较为齐全，交通相对较为便利。分布有少许街道企业，多为一层厂房，拆迁难度较小。

#### 点评：

拥湾发展提出，是未来青岛市发展整体计划。拥湾发展发展重中之重就是四方区、李沧区。四方区、李沧区沿胶州湾沿线海岸线最长，最含有发展潜力，可逐步缩小其和市南区和市北区差距。

### 2.15、房产市场整体遇冷 青岛近 300 家房产商出局

27 日，青岛市建委副主任、市房地产开发管理局丁伟局长在接收网谈时表示，青岛市房地产开发企业数量已经由 900 余家缩减到了现在 620 家。

丁伟局长说，一是青岛市房地产开发企业数量最多时期，全市（五市七区）含有房地产开发资质企业约有 900 余家；其后，经过近几年连续整理和规范，现在，全市共有 620 家企业。

-，也正是青岛市房地产市场最为红火时期。据青岛市房地产交易中心统计表明，上六个月，青岛市市内四区房产交易活跃。上六个月，青岛市市内四区商品房交易总成交 9990 套，其中住宅成交 9118 套，占商品房总成交户数 91.2%，成交面积 88.12 万平方米，成交金额 27.86 亿元。住宅交易平均价格 3161.60 元/平方米，同比增加 7.75%。尤其是李沧区上升态势显著，由 1 月底 2452.1 元/平方米，至 6 月底上升至 3196.27 元/平方米，每平方米涨 744.17 元，涨幅达 30.3%。

当初，青岛一度曾是房价涨幅最高城市。第四季度，青岛房地产价格同比上涨了 19.8%，涨幅在调查全国 35 个大中城市中名列第一位。因为这几年房地产市场快速膨胀，也使得青岛房地产企业数量快速增加。

不过，伴随国家房地产调控政策出台和市场逐步规范，部分小、散、差企业逐步被淘汰。据青岛市房屋开发管理局相关人士介绍，在青岛这些开发商中，含有一级资质只有极少一部分，企业小、散、差，无序竞争现象比较普遍，引发社会很多不良反应。比如，有小房产商拿到项目以后没有后续开发资金，就私自转让给部分投资商建设、销售，然而因为投资商没有开发资质，这就造成房屋开发主体混乱，以至于老百姓买了房子后连房产证也难以办理。为此，在该局开展规范管理房地产开发和投资清理整理中，不含有对应资质开发商就被淘汰出局。

对此，有业内人士分析，今年房地产市场整体遇冷，加之金融危机影响，销售不尽如人意，肯定还会有开发商最终在此次市场整合中“死”掉。

### 点评：

想想在 3 月份潘石屹抛出了“未来 100 天内中国房地产企业将发生剧变”言论，当初可能是危言耸听，但现在事实却在验证确实已经发生。由点及面，从青岛向外扩散到全国，现在多数开发企业确实在经受最为严峻考验。而众多房地产企业倒下未必也是坏事，中国房地产商本身就良莠不齐，好企业并经只占少数，大部分开发商缺乏开发资质，整体水平低下。这次对于开发商冲击是巨大，优胜劣汰，有利于规范房地产市场。

## 2.16、青岛市房产交易契税下调 新政首日观望依旧

经国务院同意,财政部、国家税务总局决定对个人住房交易步骤税收政策作出调整,自11月1日起,对个人首次购置90平方米及以下一般住房,契税税率暂统一调到1%,对个人销售或购置住房暂免征收印花税,对个人销售住房暂免征收土地增值税。记者从市房产交易中心得悉,11月3日早晨

，本市开始实施调整房地产交易步骤税收新政。但记者采访得悉，一系列房产新政落户并没有带动楼市回暖。教授表示，本市久已趋冷楼市需要在救市组合政策影响下逐步回暖。

点评：

新政出台，给低迷楼市注入了一丝期望，对于拯救楼市开发商已经无能为力，这时政府援助显得尤其关键。降低 1% 契税，比起高额总房款可能是微乎其微，但这只是政府初步政策，相信只要政府加入，就能看出政府不想让房地产垮掉，这无疑给开发商增强不少信心。

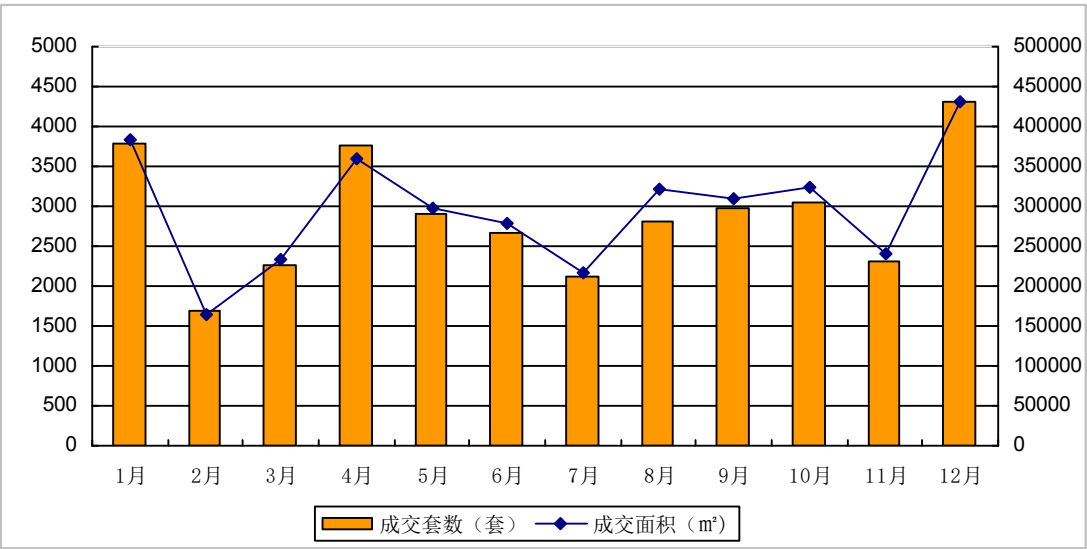
新政出台，短时间内无法看出其真正效果，对楼市能否起到主动作用还不能确定。但有一点要注意，新政出台并不是“救命稻草”，对于整个房地产市场复苏，并不是政府加入就会起到决定性作用，整体市场回暖还需要多方共同努力。

三、青岛房地产市场总体情况分析

，青岛市全市住宅网上共成交 34642 套，总成交面积 3558306m²，套均面积为 102.72。

1、青岛市整体成交分析

1.1、总成交分析

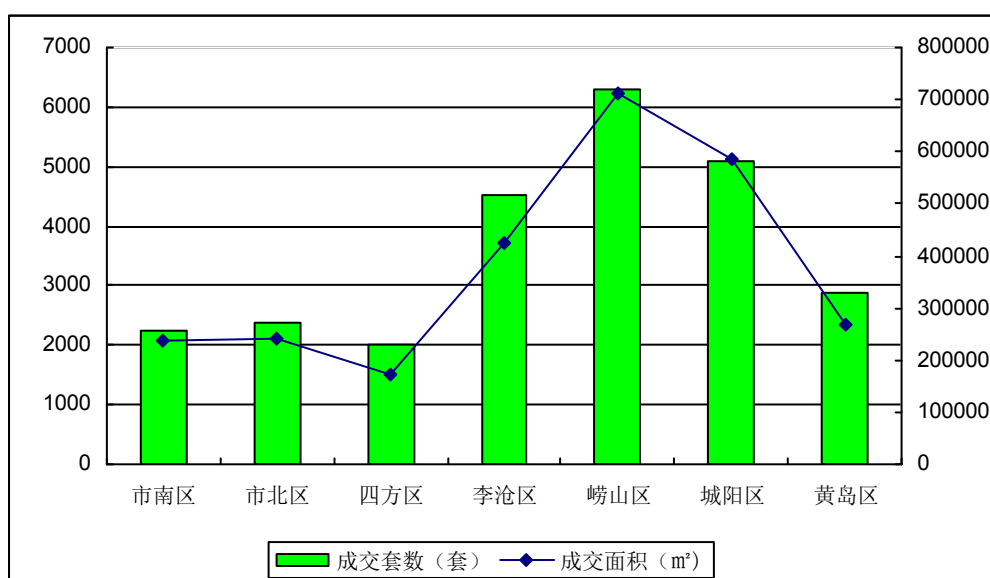


纵观青岛全市住宅成交走势，1 月为整个开了个好头，单月成交住宅 3775 套，

成交面积 383608

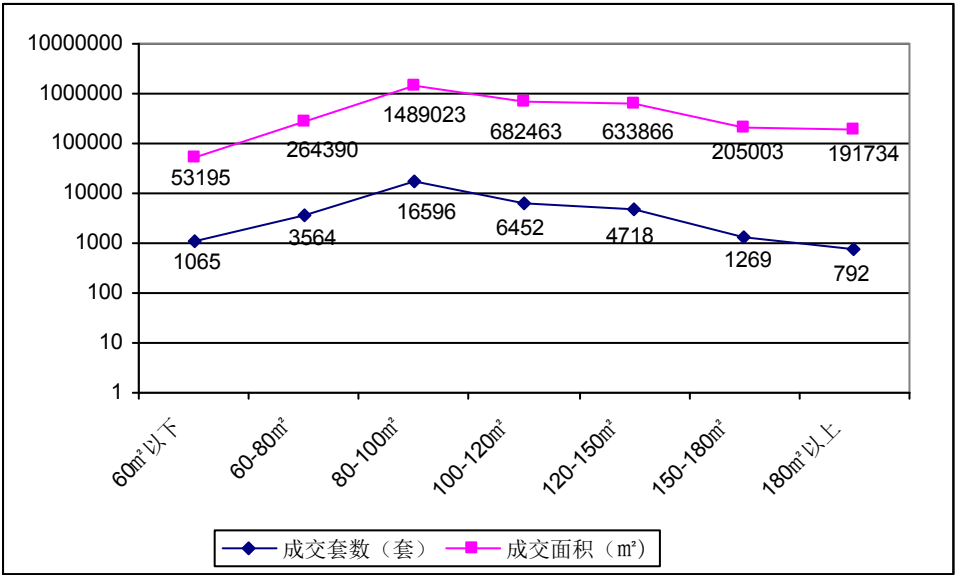
m<sup>2</sup>;好景不长,2月份即开始显著下降,成交套数1681套,成交面积165105m<sup>2</sup>;2月有所上升,成交套数2264套,成交面积233208m<sup>2</sup>;4月份回到了1月份较高成交水平,成交3754套,成交面积360331m<sup>2</sup>;进入5月,成交迎来了一段较为稳定时期,一直连续到11月,在这7个月内,共成交住宅18864套,共成交面积1985393m<sup>2</sup>,月均成交2695套,月均成交面积283627.57m<sup>2</sup>;12月成交套数4304套,成交面积430661m<sup>2</sup>,12月是整年成交最好30天,不仅对5—11月连续低成交有了显著回升,给低迷楼市注入了一针强心剂,为画上了一个完满句号。

## 1.2、市内七区成交统计



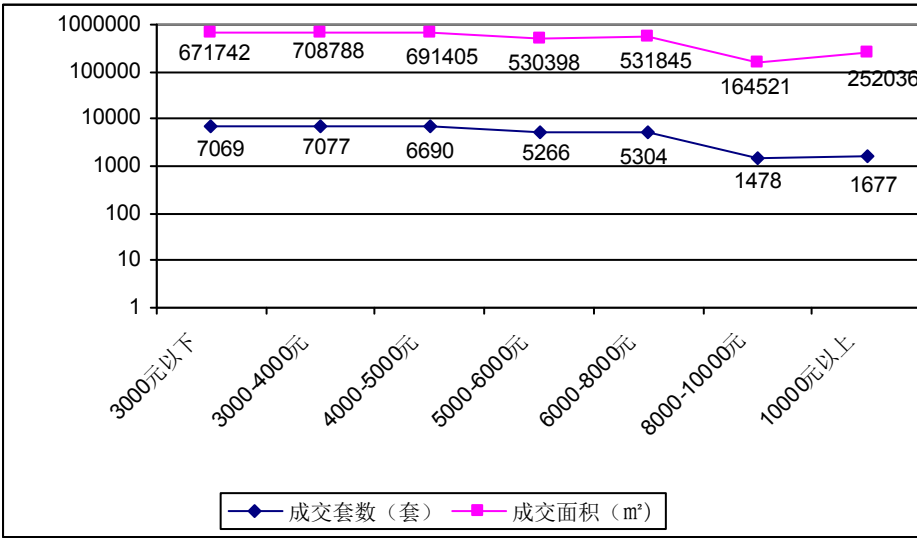
整年青州市内七区共成交住宅25445套,占到全市成交总套数73.45%;成交面积2643383m<sup>2</sup>,占到全市总成交面积74.29%;由此可见,市内七区是青岛市住宅成交最为关键区域。从整年各区域成交来看,崂山区成交套数和成交面积均位列第一,整年成交住宅6304套,总成交面积为710566m<sup>2</sup>;城阳区位列第二,整年共成交住宅5090套,总成交面积为586797m<sup>2</sup>;李沧区成交4573套,总成交面积424215.4m<sup>2</sup>,李沧区在市内四区当中成交第一名;黄岛区位列第四位,成交套数为2887套,总成交面积为268253m<sup>2</sup>;市南区、市北区两区成交较为靠近,套数分别为2234套、2376套,总成交面积分别为238480m<sup>2</sup>和242039.6m<sup>2</sup>;成交最终一名四方区,整年住宅共成交套,总成交面积为173032.15m<sup>2</sup>。

1.3、成交面积组成



整年成交当中，在 80—100m² 范围内成交套数和成交面积均位列第一，成交套数 16596 套，占到了总成交套数 48.17%；成交面积为 1489023m²，占到了总成交面积 42.31%；能够显著看小户型成交含有一定优势。其次应是 100—120m² 范围内，成交套数 6452 套，成交面积 682463m²，分别占到了总成交套数和总成交面积 18.73% 和 19.39%。在 120—150m² 范围内，共成交套数 4718 套，成交面积 633866m²，分别占到了总成交套数和总成交面积 13.69% 和 18.01%。在 60—80m² 范围内，成交套数 3564 套，成交面积 264390m²。150—180m² 范围内共成交住宅 1269 套，成交面积 205003 套；60m² 以下范围内成交住宅 1065 套，成交面积为 53295m²；180m² 以上范围内共成交住宅 792 套，成交面积 191734m²。

#### 1.4、成交价格组成



在整年成交当中，在 3000—4000 元范围内成交套数和成交面积均位列第一位，成交住宅 7077 套，占到了总成交套数 20.48%；成交面积 708788m<sup>2</sup>，占到了总成交面积 19.96%。第二位 3000 元以下范围内，成交套数 7069 套，成交面积 671742m<sup>2</sup>，分别占到总成交套数和总成交面积 20.45%和 18.92%。第三位 4000—5000 元范围内，销售套数为 6690 套，销售面积为 691405m<sup>2</sup>，分别占到总成交套数和总成交面积 19.36%和 19.47%。6000 元以下三个价格范围内成交基础相近，总共占到总成交套数和总成交面积 60.29%和 58.35%。在 6000—8000 元范围内，共成交套数 5304 套，成交面积为 531845m<sup>2</sup>，分别占到总成交套数和总成交面积 15.35%和 14.98%。在 8000—10000 元范围内，成交套数和成交面积分别为 1478 套和 164521m<sup>2</sup>，分别占到总成交套数和总成交面积 0.43%和 0.46%。在 10000 元以上范围内，成交套数和成交面积分别为 1677 套和 252036m<sup>2</sup>，分别占到总成交套数和总成交面积 0.49%和 0.71

%。8000 元以上两个价格区间属于青岛地域高房价区间，其住宅成交基础只在市北区、崂山区少数区域和市南区大部分区域，总体成交量较小，总共占到总成交套数和总成交面积 0.92%和 1.17%

1.5、楼盘销售排行

1-12 月青岛楼盘销售排行

| 排名 | 楼盘名称         | 所在区域 | 销售量（套） |
|----|--------------|------|--------|
| 1  | 青建尚东区        | 崂山区  | 886    |
| 2  | 福临家园         | 平度市  | 874    |
| 3  | 青建橄榄城        | 崂山区  | 835    |
| 4  | 津盘凤凰全部       | 胶南市  | 790    |
| 5  | 康城(政策房商品房)   | 崂山区  | 754    |
| 6  | 百通馨苑 3 期 7 区 | 李沧区  | 582    |
| 7  | 绿城理想之城       | 李沧区  | 549    |
| 8  | 宝龙城市广场       | 城阳区  | 476    |
| 9  | 嘉合新兴         | 市北区  | 452    |
| 10 | 隆和水岸         | 胶南市  | 445    |

1-12 月青岛政策房销售排行

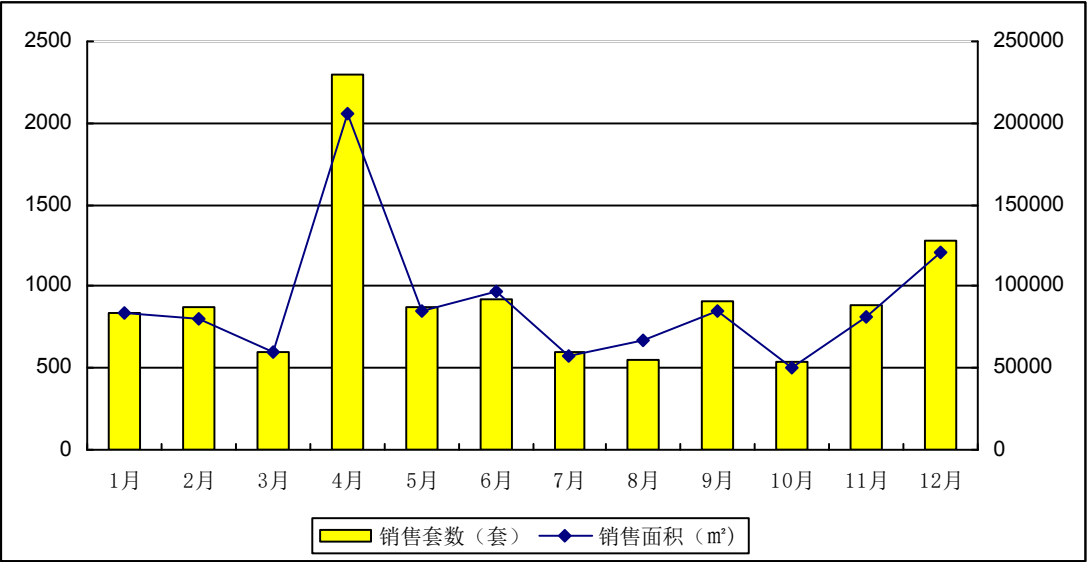
| 排名 | 楼盘名称    | 所在区域 | 销售量  |
|----|---------|------|------|
| 1  | 左岸风度    | 崂山区  | 2420 |
| 2  | 百通依山小居  | 李沧区  | 873  |
| 3  | 海尔臻园    | 市北区  | 791  |
| 4  | 金秋桂园    | 李沧区  | 658  |
| 5  | 枕海山庄    | 市北区  | 572  |
| 6  | 锦源秀邸    | 市北区  | 428  |
| 7  | 太平洋心怡公寓 | 李沧区  | 305  |
| 8  | 海尔京峰雅居  | 李沧区  | 289  |

|   |        |     |     |
|---|--------|-----|-----|
| 9 | 青建国通嘉苑 | 李沧区 | 264 |
|---|--------|-----|-----|

|    |        |     |     |
|----|--------|-----|-----|
| 10 | 百通重庆花园 | 李沧区 | 172 |
|----|--------|-----|-----|

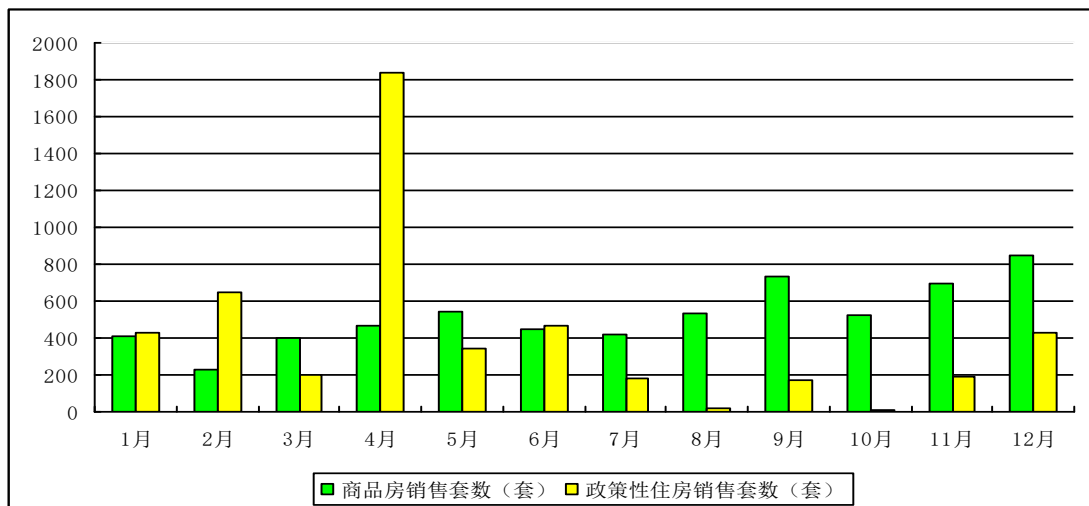
## 2、市内四区成交分析

### 2.1、总成交分析



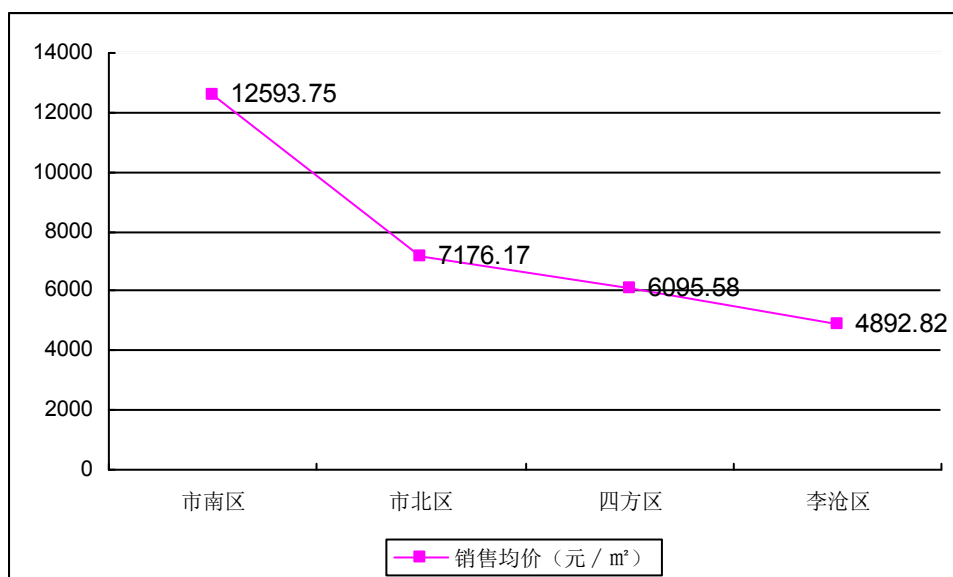
，青岛市内四区共成交住宅 11164 套，占到全市总成交套数 32.23%；总成交面积为 1072280m²，占到全市总成交面积 30.13%。纵观整年成交，仅仅只在 4 月份整体成交情况很好，成交套数为 2298 套，成交面积为 205457，其它 11 各月成交较差，这也能够反应出市内四区整体成交疲软。平均每个月成交 930 套，平均每个月成交面积 89356.67m²。成交套均面积仅有 96.05m²，整年成交显著呈小户型趋势。

### 2.2、商品房成交分析



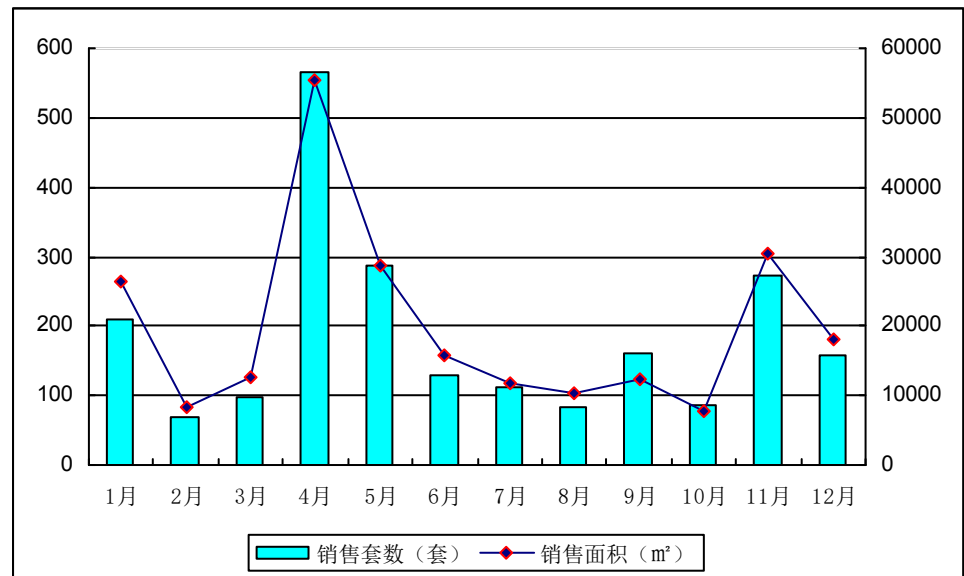
，青岛市内四区共成交商品房 6245 套，政策性住房共成交 4919 套，政策性住房成交占到了住宅总成交套数 44%。伴随政策性住房供给增加，政策性住房成交也是一路高升，对商品房销售带来了巨大冲击。

### 3、区域成交均价分析

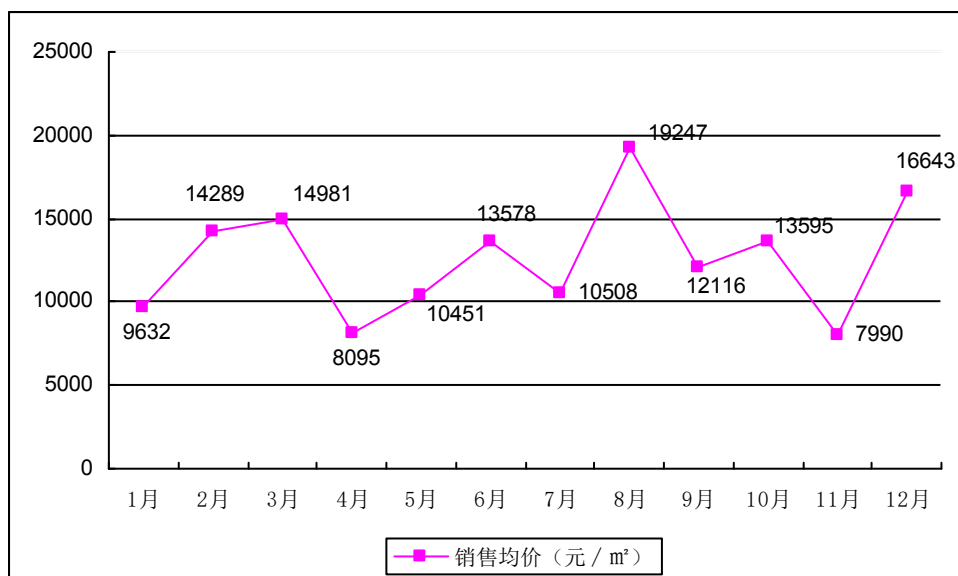


整年市南区销售均价为 12593.75 元 / m<sup>2</sup>，也是唯一超出 10000 元 / m<sup>2</sup> 区域，。市北区因为其区域内康佳景园、枕海山庄、海尔臻园等政策性住房影响，对其区域整体销售均价有一定影响。四方区因为其政策性住房项目较少，基础以商品房为主，区域整体销售均价较为稳定。李沧区一直是政策性住房集中供给区域，除此之外还有绿城理想之城等较高价位商品房销售，整体销售均价有一定拉升。

### 3.1、市南区

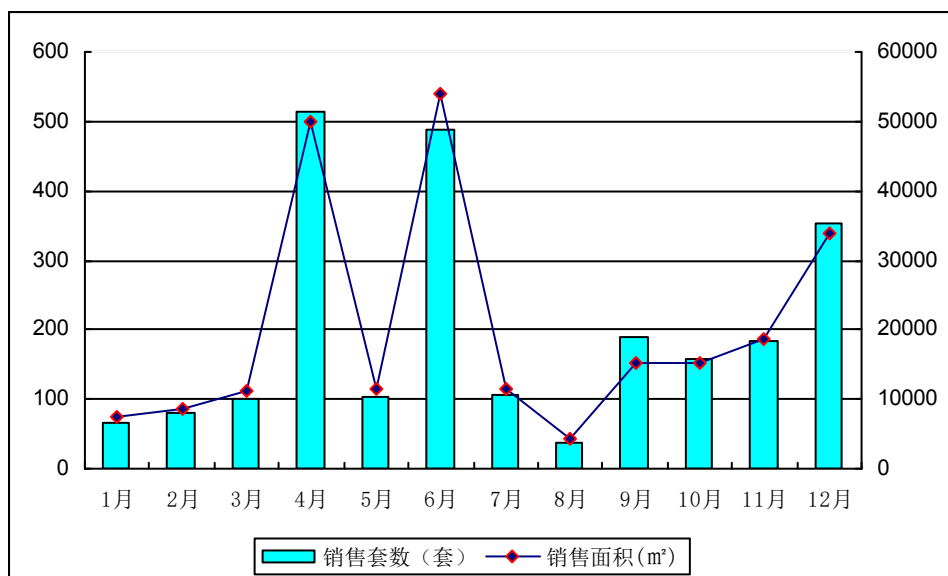


，市南区住宅共成交 2234 套，总成交面积 238480m<sup>2</sup>，套均成交面积 106.75m<sup>2</sup>。整年之中，4 月是市南区整年成交最好十二个月，共成交 565 套，成交面积为 55536 m<sup>2</sup>；2 月是整年成交最差十二个月，成交 69 套，成交面积 8399m<sup>2</sup>。市南区平均单月成交 187 套，平均成交面积 19873.42m<sup>2</sup>。

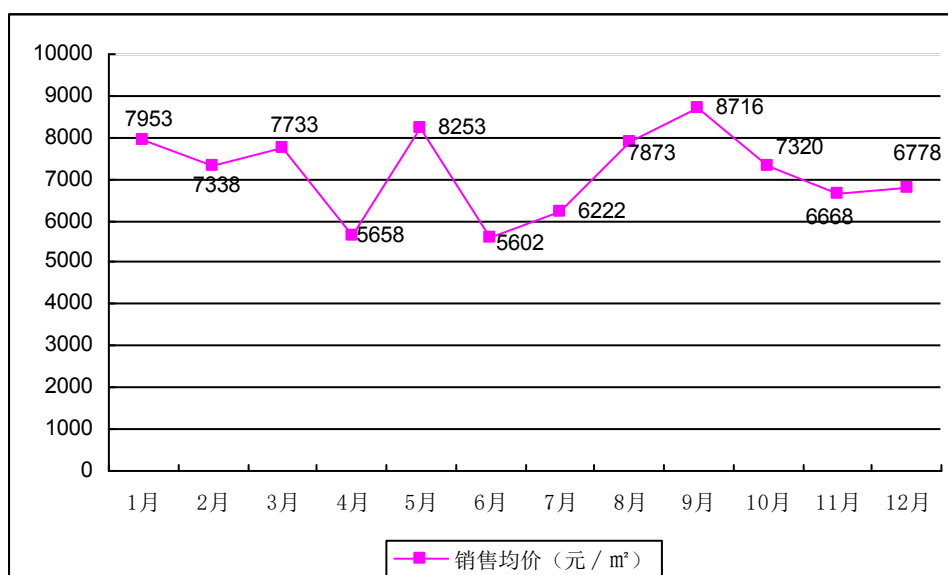


，1月均价大幅度下调只有9632元。2月达成14289元，3月因为柏丽澜庭热销造成市南均价达成14981元，创了新高。4月因为均价只有5600元政策房海尔臻园热销，使市南区均价出现前所未有下滑，只有8095元，创了新低。5月海尔臻园仍然火爆，但成交套数和百分比下滑，所以造成市南整体价格再回升。达成了10451元。6月价格快速回升到13578元。7月政策房销售火爆造成均价只有10508元。8月均价达成历史新高，达成19247元。9月颐中高山仅6000多元小户型带动项目热销，价格大幅度回调至12116元，10月颐中高山热销势头减弱，仍居市南榜首，10月市南均价为13595元。11月市南均价跌至今年以来最低点，仅为7990元，关键受两大政策房项目影响所致，其中成交130套金湖路教授公寓，均价不到6000，成交8套康佳花园，均价不到。12月市南政策房淡出，均价过万城市118、瀛海帝景热销和高端项目柏丽澜庭走热，拉升均价，12月市南区均价为16643元。

### 3.2、市北区

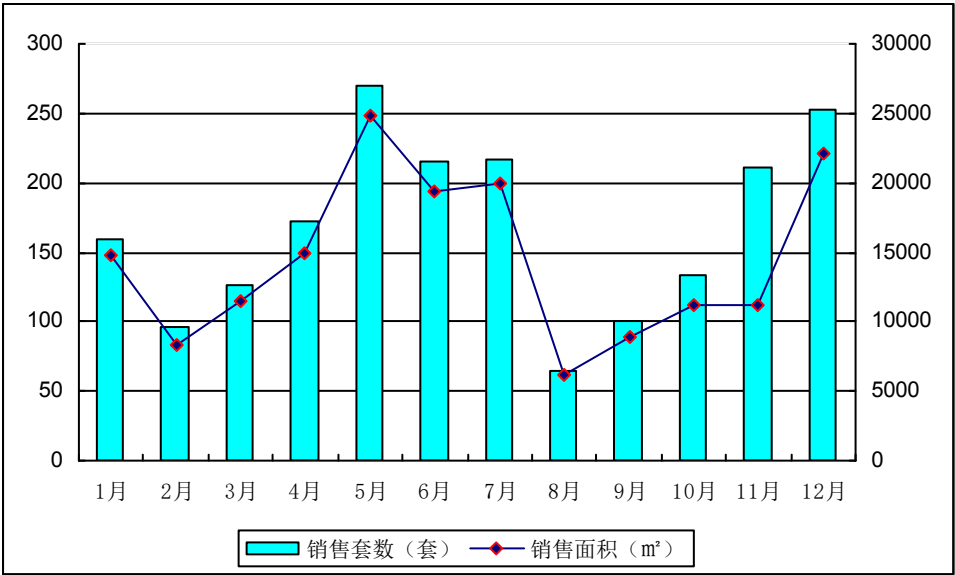


，市北区住宅共成交 2376 套，总成交面积 242039.6m<sup>2</sup>，套均成交面积为 101.87 m<sup>2</sup>。整年之中，4 月、6 月成交两个高峰期，分别成交 513 套、488 套，成交面积分别为 49986m<sup>2</sup>、538918m<sup>2</sup>；8 月是成交最差 30 天，成交套数为 38 套，成交面积为 4310 m<sup>2</sup>。市北区平均单月成交 198 套，平均成交面积为 9.97m<sup>2</sup>。

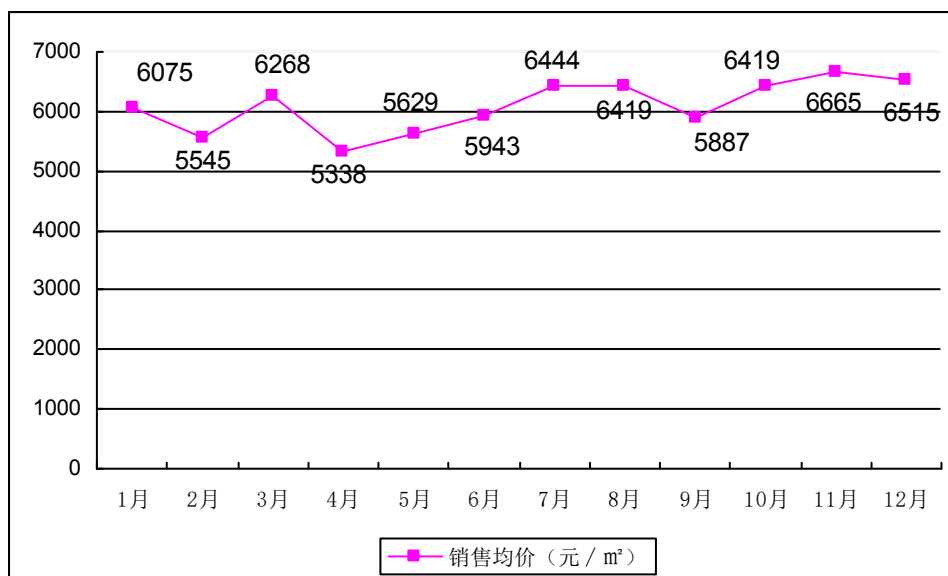


相比市南区，市北区销售均价走势相对平稳，1月因为良辰美景发力带动整个区域楼市价格上升到7953元新高，2月四季景园热销又将均价拉回，下降为7338元，3月均价回升到7733元。4月因为均价只有5000元锦源秀邸热销，造成市北区均价创了新低，只有5658元。5月锦源秀邸销售已经基础完成，所以市北均价大幅度回升到8253元，发明了新高。6月均价只有5100元枕海山庄热销，把价格降到5602元。7月均价回调到6222元。8月政策房退场，价格快速回升达成7873元。9月均价过9000万达39克拉开盘，使区域整体价格再次上扬，达成8716元。10月均价仅5715元河马石商品房项目和均价为7818元城市花园二期两大项目热销，使均价回落至7320元。均价五千左右政策房枕海山庄项目热销，再度将市北区均价拉至6668元。12月市北区住宅连续上走，两大政策房热销，其中均价不到六千海尔·臻园、枕海山庄分别成交94套、41套，这两大政策房比重占市北住宅成交近4成，另外热卖项目新侨花园均价不到6000，所以市北区均价继续在低位徘徊，12月均价为6778元。

### 3.3、四方区

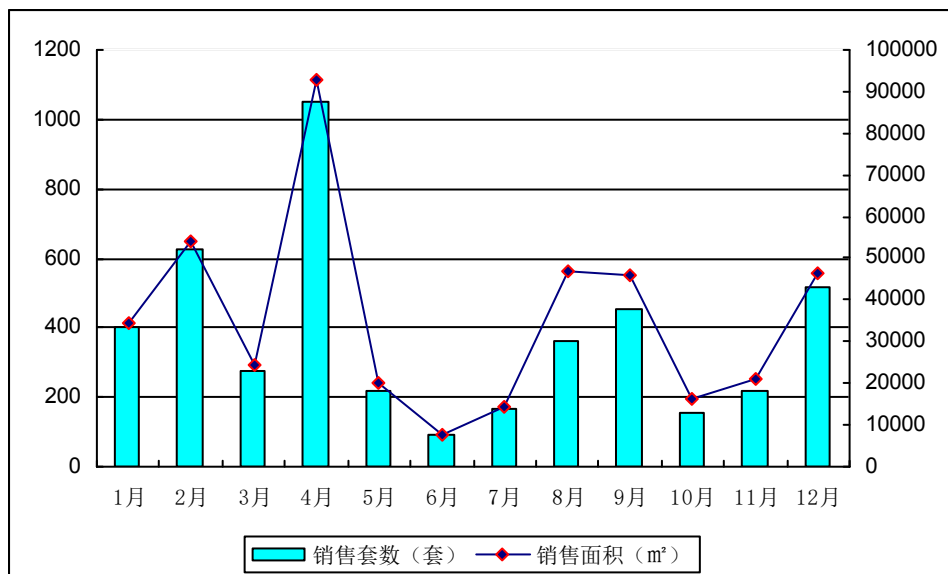


，四方区住宅共成交套，总成交面积为173032.15m²，套均成交面积为85.79m²。四方区是市内四区中唯一一套均面积在90m²以下，显示出西方区成交呈小户型趋势。成交方面，四方区是四区当中成交套数和面积最小区域，平均单月成交169套，平均成交面积为14419.35m²。

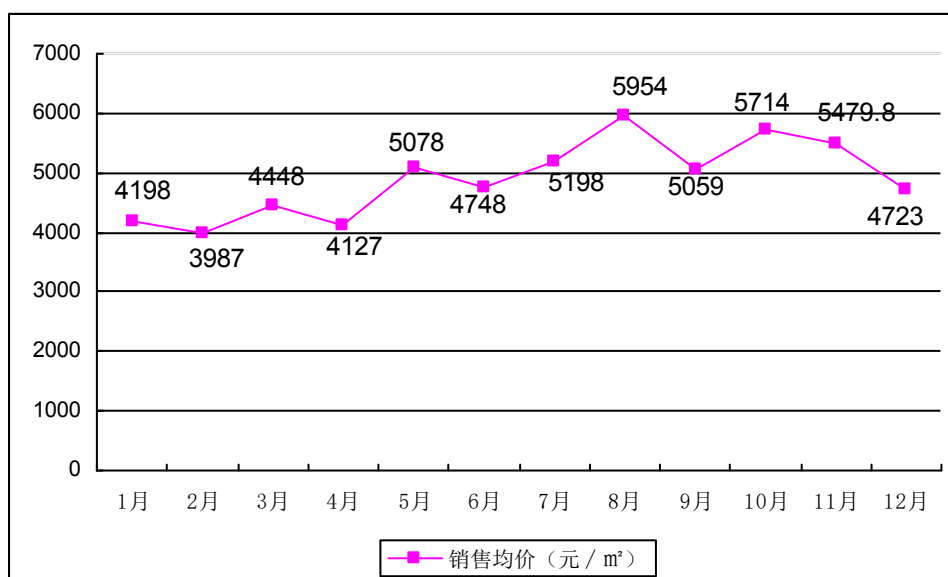


四方区销售均价变动较大，1月只有6075元。2月政策房瑞金家园发力，使平均价格再下降到5545元。3月政策房降低使均价回升到6268元。4月因为均价只有4100元盐滩改造工程造成四方区均价只有5338元。5月盐滩改造经济房项目继续热销，加上开盘销售比较多梦境江南低价策略，使本区域均价只有5629元，反弹幅度最小。6月海岸阳光热销，使价格稍上涨到5943元。7月区域价格为6444元；8月价格和上月持平，为6419元。9月受海岸阳光影响，均价回落5887元，10月金源小区二期、雁山水乡苑二期项目热销对四方均价起较大拉升作用，而海岸阳光连续发力，外加北岭山花园冲击，10月四方均价仅回升到5924元。11月四方区销售项目均为商品房，无一套政策房，均价快速回升到6665元，和市北均价持平。12月四方区均价为6515元，11上月基础持平。成交住宅均为商品房。值得一提的是，本区均价7000左右万科金色城品和均价5500左右林语山畔、海岸阳光各有市场，双方博弈，使得四方本月均价相对稳定。

### 3.4、李沧区



，李沧区住宅共成交 4573 套，总成交面积 424215.4m<sup>2</sup>，套均成交面积 92.77 m<sup>2</sup>。李沧区因为其在四区住宅供给当中供给量最大，同时也是市内四区当中最为关键政策性住房供给区域，李沧区在成交套数和面积上均为第一，且要显著高于其它区域，平均单月成交 381 套，平均成交面积为 35351.28m<sup>2</sup>。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如  
要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/736204200145010141>