

青岛卖地收入缩水25%

土地市场遇冷，溢价率降至9%

本报记者 宋珊珊



土地市场是房地产市场的晴雨表，土地市场的冷淡，直接反映了开发商拿地的谨慎和底气不足，也会影响到下一轮的房产开发热度。今年前5个月青岛卖地收入同比缩水约25%，土地溢价率也从去年同期的54.55%骤降到9.76%。土地市场转冷已成定局，楼市风向标已经开始转向。



青岛市北区一新建成的楼房。(资料片) 本报记者 张晓鹏 摄

前5个月卖出百余亿 住宅用地缩水近五成

16日，记者从中国指数研究院获悉，根据其对1—5月青岛土地市场的数据统计，今年前五个月青岛各类土地成交113宗，成交总金额为129.71亿元。其中住宅用地仅成交27宗，总成交额为80.69亿元。商业办公

用地成交26宗，总成交额41.65亿元。工业用地成交量最多，成交57宗，总成交额6.89亿元。公建及市政用地成交3宗，总成交额4723万元。

而在2010年同期，青岛各类土地总成交125宗，成交总额174.03亿

元。其中住宅用地成交38宗，成交总额达到154.75亿元。商业办公用地成交17宗，成交总额达11.7亿元。工业用地成交70宗，成交总额达7.58亿元。今年住宅用地成交总额同比缩水近五成。

溢价超300%已成传说 前5个月土地平均溢价9%

相比去年动辄爆出地王，今年青岛土地市场冷淡不少，市内四区鲜有住宅用地出让，偶有土地拍卖也多是静悄悄地进行，多家开发商争抢土地的局面已消失不见。

根据中国指数研究院统计数据，今年1—5月，青岛土地市场平均溢价率为9.76%。住宅用

地溢价率为9.45%。而在2010年同期土地平均溢价率达到54.55%，住宅用地平均溢价率达到62.62%。土地溢价率骤降。

中国指数研究院一位市场研究员告诉记者，土地溢价率是土地市场冷热的一个重要指标。所谓溢价率就是成交价高出起拍价

的比率，溢价率越高说明企业对土地的争抢越激烈，溢价率低则说明土地关注度降低。“2009年和2010年，经常有溢价超过300%的土地成交，那些地块通常都是当时的地王。今年土地市场却是冷淡很多，说明开发商拿地都很谨慎。”

房企融资难度增大 下半年或难有起色

上半年土地市场冷淡已成定局，那下半年是否会好转？一位业内资深人士告诉记者，下半年土地市场依然不乐观。2010年，青岛土地总成交量254宗，成交总额319.82亿元，住宅用地成交65宗，总成交额达259.19亿元。目前土地成交总

量才百余亿，要赶上去年的水平难度也很大。

该人士分析，从企业层面来说，上半年销售业绩不佳，直接导致现金流紧张。而国家连续6次上调存款准备金率，收紧房产信贷，叫停民间房产抵押贷款业务，融资难

度增大。

而从政府角度来说，在开发商频频推出优惠后目前销售量有抬头迹象，调控政策不会放松，甚至还有加码的可能，这令下半年房产市场变数增多，也会间接影响到土地市场。

相关链接

大鳄前5个月 青岛掘金不利

下半年销售压力大

2010年中国地产龙头企业万科销售收入达到1081.6亿元，今年年初提出了1400亿元的销售任务。但是计划赶不上变化快，今年前五个月，楼市陷入“冰点”，万科仅完成全年销售计划的38%，而在青岛的收获也不大。

据青岛搜房网数据中心显示，1—5月，万科青岛公司共计5个项目在售，销售套数844套，前5个月销售金额6.93亿元，仅达到去年全年的17%左右。

其他大鳄的销售情况也不容乐观，根据青岛搜房网数据中心显示，中海地产青岛公司共计3个项目在售，销售套数438套，前5个月销售金额5.63亿元，绿城地产青岛公司共有2个项目在售，销售套数533套，前5个月销售金额5.04亿元，保利地产青岛公司共有2个项目在售，销售套数285套，3.02亿元。

而2010年搜房网发布的青岛楼市白皮书中，2010年1—12月，万科(青岛)销售金额41.27亿元，中海地产(青岛)销售金额17.99亿元，保利地产(青岛)销售金额27亿元。对房产大鳄来说，要赶上去年的销售业绩，下半年的销售压力巨大。

房企向四线城市转移

青岛郊区地价开始“抢风头”

本报6月16日讯(记者 宋珊珊) 青岛土地市场整体冷淡，但是郊区的土地市场却开始“最后的疯狂”。受限购政策影响，房企战略从一线城市、二三线城市向四线城市转移，郊区楼市逐渐成为主力，郊区的土地市场也加速升温。

14日，胶州市国土资源局发布土地拍卖出让公告，集中以拍卖方式出让十五幅国有建设用地使用权。出让的15幅地块均用于建设商业和住宅，出让土地总面积达到603080平方米。

根据拍卖公告显示，15幅地块中1号地块、2号地块、3号地块以及15号地块都位于胶州主城区中心位置，与胶州市政府相距不远，其中1号、3号是本次出让地块中价格最高的2幅地块。1号地

块位于胶州市广州路西、云溪河东、沙滩北崖路北，起拍价为2728元/平方米。3号地块位于广州路东、青州路南侧，起拍价2225元/平方米。

楼市分析人士张百忍告诉记者，这一起拍价透露出胶州基准地价开始暴涨的信号。“过去胶州地价极少有超过1500元/平方米以上的，单价几百元就能拿地，但是现在已经越来越少了。”据介绍，很多大开发企业都已在胶州布局，如绿城、中信地产等都在胶州有项目。

无独有偶，聚集了中海、保利等大鳄的胶南房地产市场也开始疯狂。6月8日，胶南市海滨大道北、泰薛路南一宗地块以挂牌的方式出让。该地块占地

50356平方米，起始价为2800元/平方米，土地用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地。最终该地块由山东安邦置业有限公司以6610元/平方米的楼面地价竞得，总成交价约3.33亿元。

张百忍告诉记者，该地块的成交单价刷新了胶南的地价纪录，可以说是胶南的地王。这块地容积率为1，估计将来会建成滨海别墅。“青岛七区限购后，房地产资金现流向五市，主要就是流向胶南、胶州、即墨。让这些地方的地价也开始节节攀高。”张百忍介绍，去年时胶南的地价还在1千多元/平方米浮动，而今年动辄就超过2千多元，好的地块更是会有多家开发商争抢，溢价率超过100%。

太平路等10条路 8月底前修复

本报6月16日讯(记者 宋珊珊) 继延安三路、澳门路等破损路面修复后，太平路、人民路、宁夏路等10条道路近期也将开始整治，预计8月20日前完工。在青岛旅游旺季到来时，让道路更加顺畅。

16日，记者从青岛市城乡建设委员会获悉，作为“创建文明城迎世博会大于200天市容环境十大整治行动”之一，市政道路综合整治行动正在顺利推进中。在确保各项整治任务按计划推进的同时，最大程度地减少因施工造成的负面影响，截至目前，已完成万年泉路等18条道路车行道整治，总计工作量约12万余平方米，调整路沿石6400米，铺设人行道3360平方米，整治检查井、雨水斗1237个，施划道路标线6800平方米。

近期，南延安三路、太平路、人民路、四流南路、宁夏路、嘉善路、黑龙江路、永平路、内蒙古路、瑞昌路10条道路整治也将展开，并在8月20日前完工。

市城乡建设委员会工作人员介绍，为确保以上道路整治安全文明、规范有序地组织实施，市城乡建设委在项目组织过程中，安排专人现场值守，并采取先进的施工工艺和施工措施，合理组织工序穿插，采用低噪音机械设备，最大程度减少施工扰民问题。