

[青岛房地产市场周报]

[2014.04.07-2014.04.13]

青岛思源兴业房地产经纪有限公司

2014.04.14



目录

1 市场资讯回顾	1
□ 统计局：3 月 CPI 同比上涨 2.4% 居住价格同比涨 2.5%.....	1
□ 全国：7 成城市中小银行房贷告停.....	1
□ 山东省：明确“城中村城边村”统计口径.....	1
□ 青岛市：3 月青房价指数涨幅跌 0.66%.....	2
□ 青岛市：一季度主城区推地 45 宗配建 3263 套保障.....	2
□ 青岛市：百米以上高层建筑要建停机坪.....	2
□ 青岛市：规划 10 个产业领域 将开辟两条以上邮轮航线.....	3
□ 青岛市：地铁 M3 号线铺轨 预计明年下半年可通车.....	3
□ 即墨市：滨海东路等 7 条道路工程开始设计招标.....	3
□ 高新区：红岛率先告别燃煤供暖.....	4
2 本周土地市场动态	5
2.1 土地市场供应情况.....	5
2.2 土地市场成交情况.....	6
2.3 重点潜力地块分析.....	7
2.4 重点成交地块分析.....	9
3 本周房地产市场交易时评	10
3.1 本周住宅市场走势分析.....	10
3.2 区域成交结构分析.....	11
3.3 办公、商业市场走势分析.....	12
4 重点项目营销活动	12

1 市场资讯回顾

□ 统计局：3 月 CPI 同比上涨 2.4% 居住价格同比涨 2.5%

4 月 11 日，国家统计局发布 2014 年 3 月份居民消费价格变动情况，数据显示，3 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.4%。其中，城市上涨 2.5%，农村上涨 2.1%；食品价格上涨 4.1%，非食品价格上涨 1.5%；消费品价格上涨 2.2%，服务价格上涨 2.8%。1-3 月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 2.3%。

3 月份，全国居民消费价格总水平环比下降 0.5%。其中，城市下降 0.5%，农村下降 0.6%；食品价格下降 1.6%，非食品价格上涨 0.1%；消费品价格下降 0.6%，服务价格下降 0.1%。而居住价格同比上涨 2.5%。其中，住房租金价格上涨 4.1%，建房及装修材料价格上涨 1.4%，水、电、燃料价格上涨 1.0%。

□ 全国：7 成城市中小银行房贷告停

近日，据最新房贷数据显示，在样本选取的 35 个城市中，有 25 个城市有停贷现象，占比超过 70%。停贷银行方面，主要以中小商业银行为主，如：平安银行、民生银行、广发银行、中信银行等。在城市停贷占比排行中，长沙、无锡、福州三个城市居前。

数据显示，3 月以来，房贷较 2 月有紧无松，8.5 折利率优惠已在全国绝迹；执行 8.8 折利率优惠只剩北京一城；其他城市基本提至基准利率或者更高。超过 70% 城市出现停贷。其中长沙按揭银行 15 家，停贷银行 4 家，停贷占比 26.7%。无锡 12 家按揭银行中，3 家停贷，停贷占比 25%。福州、武汉、北京等地分别停贷 20%、18.1%、17.9%。

□ 山东省：明确“城中村城边村”统计口径

近日，山东省住房和城乡建设厅明确了统计口径，即把 2013 年末城市(县城)建成区范围内的村庄，界定为城中村；把 2013 年末城市(县城)建成区范围之外、总体规划确定的 2020 年城市(县城)规划建设用地范围内的村庄，界定为城边村。城中村、城边村现状布局图和有关统计数据，是编制城中村、城边村改造发展规划，科学推进改造工作的重要依据。

□ 青岛市：3 月青房价指数涨幅跌 0.66%

近日，据《2014 年 3 月“中住 288 指数”报告》显示，2014 年 3 月，中国城市住房（一手房）价格 288 指数为 1098.6 点，较上月上升 0.9 点，环比上涨 0.08%，涨幅较上月缩小了 0.27 个百分点，同比上涨 8.14%，环比和同比上涨增速连续五个月回落，全国一手房价格指数涨幅收窄之势延续。

2014 年 3 月，青岛一手房价格指数为 1073.6 点，较上月下降了 7.1 点，环比下跌 0.66%，同比涨幅为 8.83%。

□ 青岛市：一季度主城区推地 45 宗配建 3263 套保障

据相关部门统计，一季度青岛共推出 45 宗商业、住宅地块，同比去年推地量减少 15.5%；推地总面积高达 1472403.42 m²，同比去年小降 5.4%。

2014 年一季度共成交 81 宗地块，总成交额 6389328711 元，近 64 亿元。从前三月的情况来看，1 月、2 月成交数量较大，分别为 1 月 26 宗，2 月 41 宗，而 3 月份仅有 14 宗完成交易。

□ 青岛市：百米以上高层建筑要建停机坪

4 月 8 日，由青岛市十五届人民政府第 36 次常务会议通过的《青岛市高层建筑消防安全管理办法》正式公布，对岛城高层建筑消防安全管理作出细化规定，《办法》将于 5 月 1 日起施行。

《办法》规定，新建、改建、扩建高层建筑的外墙保温材料，应按规定使用不燃或难燃材料；建筑高度超过 100 米，且标准层建筑面积超过 1000 平方米的重要公共建筑，应当设置屋顶直升机停机坪或者供直升机救助的设施；建筑高度超过 50 米的公共建筑应当设置漏电火灾报警系统，在厨房的规定部位安装厨房设备灭火装置；人员密集场所应当设置智能应急照明和疏散逃生引导系统，宾馆、饭店、商场、公共娱乐场所、教学楼、医院门诊楼和病房楼等还应当按照相关标准配备逃生缓降器、逃生梯等逃生辅助装置；幼儿园、游乐厅、少儿培训机构等未成年人活动场所不得设置在高层建筑地下及四层以上，并需设置单独出入口。

□ 青岛市：规划 10 个产业领域 将开辟两条以上邮轮航线

4 月 8 日从青岛市政府获悉，青岛市下发《青岛市 2014 产业规划推进年实施方案》。根据方案，包括新能源汽车产业、邮轮游艇产业等在内的 10 个产业领域都有新的规划。根据规划，今年计划开辟两条以上邮轮航线。

根据方案，按照蓝色、高端、新兴产业发展方向，着力推进新能源汽车、航空经济、邮轮游艇、海洋生物医药、总部经济、高端旅游、影视文化等 10 个重点产业领域的规划落实。新能源汽车产业方面，2014 年 8 月前，制定实施青岛市新能源汽车产业发展规划。重点推进上汽青岛清洁能源客车、萨博电动车、北汽电动车等重点项目，年内新能源客车形成批量生产，北汽电动车纯电动轿车和微型面包车等项目具备投产条件并实现样车下线。

□ 青岛市：地铁 M3 号线铺轨 预计明年下半年可通车

4 月 10 日，在位于铁路青岛北站的青岛地铁 3 号线出入段线内，第一根钢轨就此完成铺设，标志着青岛地铁轨道施工正式开始。

青岛地铁 3 号线轨道系统铺设长度共计 54.795 千米（含辅助线），全线设置汇泉广场站、海尔路站、出入段线三处铺轨基地。中铁三局集团青岛第一市政工程有限公司联合体负责海尔路站和出入段线标段的轨道工程铺设施工。其中，出入段线铺轨基地主要负责出入段线至李村站区间轨道工程铺设，海尔路基地负责李村站至错埠岭区段线路及道岔的铺设。

□ 即墨市：滨海东路等 7 条道路工程开始设计招标

4 月 9 日据悉，蓝色硅谷滨海东路等 7 条道路工程设计正式对外招标，道路总长为 5568 米，预计造价约 2.44 亿元。

这 7 条道路工程规模为：问海路长 1800 米、南泊河西一路长 480 米、南泊河东一路长 460 米、南泊河东二路长 470 米、滨海东路长 538 米、微软西侧路长 506 米、创业南路长 1314 米，道路总长 5568 米；沿路进行道路、管线、路灯、景观及交通设施等市政配套工程建设。

□ 高新区：红岛率先告别燃煤供暖

4月10日据悉，红岛经济区正式启动“非煤化”供热区建设，计划利用两年时间淘汰现有燃煤锅炉，取而代之的是天然气、海水源、地源及污水源热泵等新能源供暖。

红岛经济区包括高新区、出口加工区及红岛、河套四个片区，目前，红岛、河套两个街道尚未实施集中供热。目前，红岛经济区已经启动燃气、蒸汽联合循环冷热电联产项目，利用燃气、蒸汽锅炉逐渐取代原有的燃煤锅炉，项目预计2016年投入使用。今后，红岛经济区将形成以天然气为主要能源的供热方式。期间，红岛、河套片区结合旧村改造进程，同步实施集中供热。

2 本周土地市场动态

2.1 土地市场供应情况

表：本周青岛土地市场供应信息

土地用途	土地编号	区域	土地位置	公告日期	土地面积 (m ²)	容积率	楼面地价 (元/m ²)	出让方式
居住用地	360-368-3702 13-009-008-G B01005	李沧区	广水路以南、东川路以西（地块一）	2014-04-08	40503	2.11		拍卖出让
	360-368-3702 13-009-008-G B01006	李沧区	广水路以南、东川路以西（地块二）	2014-04-08	18401	3.54		拍卖出让
	JY14-24	即墨市	田横岛省级旅游度假区东环路以北、中环路以东	2014-04-10	28438	1.5		挂牌出让
商服用地	JY14-23	即墨市	鹤山路以南、华山二路以西、蓝鳌北三路以北、华山三路以东	2014-04-10	105326	2.5		挂牌出让
工业用地	1002	平度市	万家镇李家村东侧	2014-04-10	2877	1.0	149	拍卖出让
	14030	平度市	蓼兰镇驻地，蓼兰路东、和平街北侧	2014-04-10	13333	1.0	165	拍卖出让
	14031	平度市	规划惠州路东、规划重庆路南	2014-04-10	17333	0.7	291	拍卖出让
	14032	平度市	威海路南侧、规划惠州路东	2014-04-10	11884	0.7	292	拍卖出让
	14033	平度市	海州路东、沈阳路北侧	2014-04-10	8000	0.7	288	拍卖出让
	14034	平度市	蓼兰镇大何家店村北、胶平路西	2014-04-10	14664	1.0	165	拍卖出让
	14035	平度市	香港路东、规划纬四路北	2014-04-10	7333	0.7	292	拍卖出让
	14036	平度市	规划惠州路东、同辉一路南	2014-04-10	7333	0.7	290	拍卖出让

土地用途	土地编号	区域	土地位置	公告日期	土地面积 (m ²)	容积率	楼面地价 (元/m ²)	出让方式
	14037	平度市	通达路南侧、泽河南四路西侧	2014-04-10	9983	0.7	249	拍卖出让
	14038	平度市	通达路南、泽河南四路西侧	2014-04-10	5232	0.7	248	拍卖出让
	14039	平度市	海州路西侧、桂林路南侧	2014-04-10	140000	1.0	203	拍卖出让
	14040	平度市	纬一路南侧、规划经三路西侧	2014-04-10	20726	0.8	258	拍卖出让
	14041	平度市	古岬镇驻地, 朱诸路西侧	2014-04-10	29050	0.7	228	拍卖出让
	HD2014-3029	黄岛区	胶州湾高速路南 (中德生态园内)	2014-04-13	27396	1.5	185	拍卖出让

■ 土地供应分析

本周土地供应 18 宗，供应总面积 50.8 万 m²。

按土地供应用途分析：居住用地供应 3 宗，8.7 万 m²，商服用地供应 1 宗，10.5 万 m²，工业用地供应 14 宗，31.5 万 m²，其他用途均无土地供应。

按土地供应区域分析：平度市供应 28.8 万 m²，即墨市供应 13.4 万 m²，李沧区供应 5.9 万 m²，黄岛区供应 2.7 万 m²；其他区域均无土地供应。

2.2 土地市场成交情况

表：本周青岛土地市场成交信息

土地用途	竞得企业	区域	土地位置	成交日期	土地面积 (m ²)	容积率	成交单价 (元/m ²)	起拍单价 (元/m ²)	溢价率 (%)	出让方式
工业用地	青岛百昌映向光电科技有限公司	平度市	平营路西侧、富臣路南侧	201-04-08	33333	0.7	176	176	0.0%	拍卖出让
	青岛宏祥钢铁有限公司	城阳区	城阳街道双元路东、墨水河北	201-04-10	2718	1.0	297	296	0.3%	挂牌出让

■ 土地成交分析

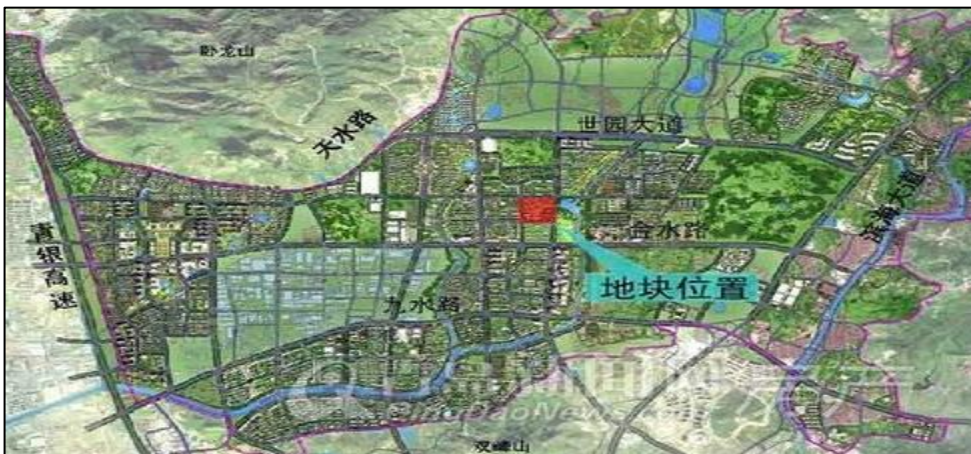
本周土地成交 2 宗，成交总面积 3.6 万 m²。

按土地成交用途分析：工业用地成交 2 宗，3.6 万 m²；其他用途均无土地成交。

按土地成交区域分析：平度市成交 3.3 万 m²；城阳区成交 0.3 万 m²；其他区域均无土地成交。

2.3 重点潜力地块分析

➤ 世园会两地块上市



4 月 9 日，两宗世园会主会场山脚下的地块上市拍卖，均位于广水路以南、东川路以西，未来将建城镇住宅，同时配建文体娱乐与商服设施，拍卖起叫价 3200 元/m²左右。

根据最新的土地拍卖公告，1 号地块占地 40502.9 m²，建筑面积 85461.1 m²。土地用途为城镇住宅与文体娱乐，其中城镇住宅占地 32804.7 m²，建筑面积 69218 m²，出让年限 70 年；文体娱乐占地 5971.6 m²，建筑面积 12600 m²，出让年限 50 年。容积率 >1 且 ≤2.11，建筑密度 ≤20%，绿地率 >35%。拍卖起叫价 3205 元/m²，竞买保证金 26222 万元，即 2.6 亿元。同时该地块划拨出 1726.6 m²的土地用来建设公共租赁住房，建筑面积不少于 3643.1 m²。

2 号地块占地 18400.8 m²，建筑面积 65138.8 m²。土地用途为城镇住宅与商服，其中城镇住宅占地 16169.7 m²，建筑面积 57240.7 m²，出让年限 70 年；商服占地 1380.1 m²，建筑面积 4885.4 m²，出让年限 40 年。容积率 >1 且 ≤3.54，建筑密度 ≤22%，绿地率 >30%。拍卖起叫价 3185 元/m²，竞买保证金 19787 万元。划拨部分占地 851 m²，同样将建公共租赁住房，建筑面积不少于 3012.7 m²。

➤ 即墨 2 地块挂牌

4月10日，即墨市国土资源局发布一则消息，将以挂牌方式出让即墨市区、田横度假区两幅土地的国有建设用地使用权。位于即墨市政府旁的商业地块体量较大，单幅面积超10万平方米，挂牌起叫价1243元/m²；另一宗处于田横岛省级度假村，住宅、商业用地，楼面地价仅482元/m²。



编号JY14-23号地块位于鹤山路以南、华山二路以西，蓝鳌北三路以北、华山三路以东。地块为商业、商务用地，占地总面积105326 m²，规划建筑面积263315 m²。容积率≤2.5，建筑密度≤60%，绿地率≥10%，出让年限为40年、70年。竞买保证金6550万，挂牌起始价1243元/m²。



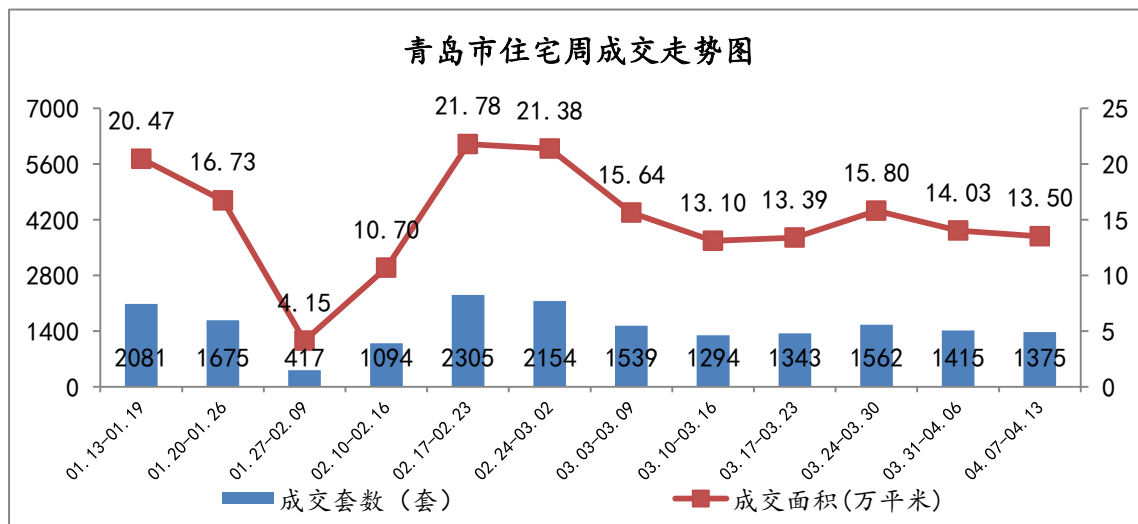
编号JY14-24地块位于田横岛省级旅游度假区东环路以、北中环路以东，土地总面积28438 m²，规划建筑面积42657 m²，土地功能为住宅、商业。规划指标方面，容积率≤1.5（住宅用地>1.0），建筑密度≤30%，绿化率≥35%。出让年限住宅70年，商业40年，竞买保证金1000万，挂牌起叫价仅482元/m²。

2.4 重点成交地块分析

本周无重点成交地块。

3 本周房地产市场交易时评

3.1 本周住宅市场走势分析

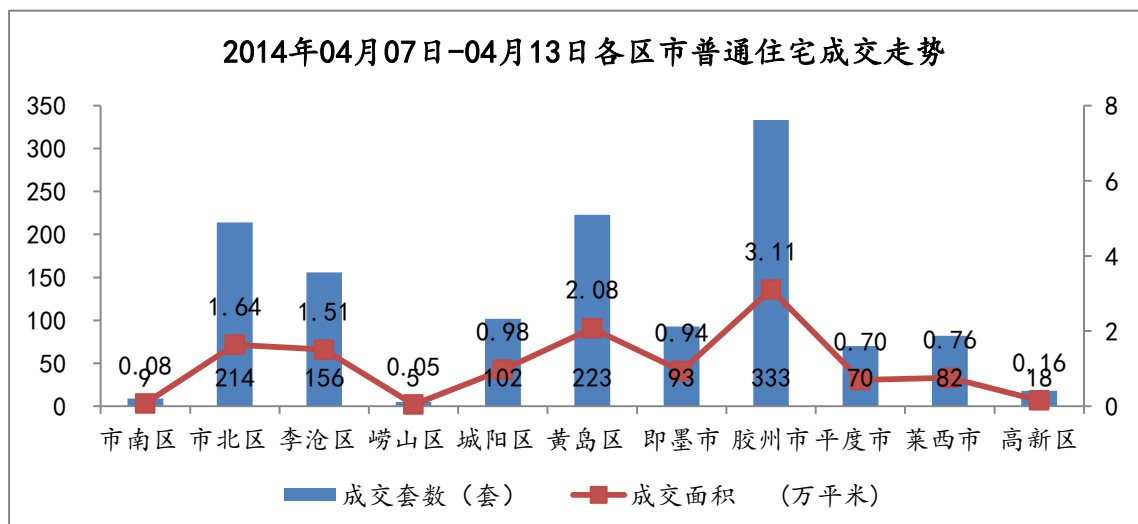
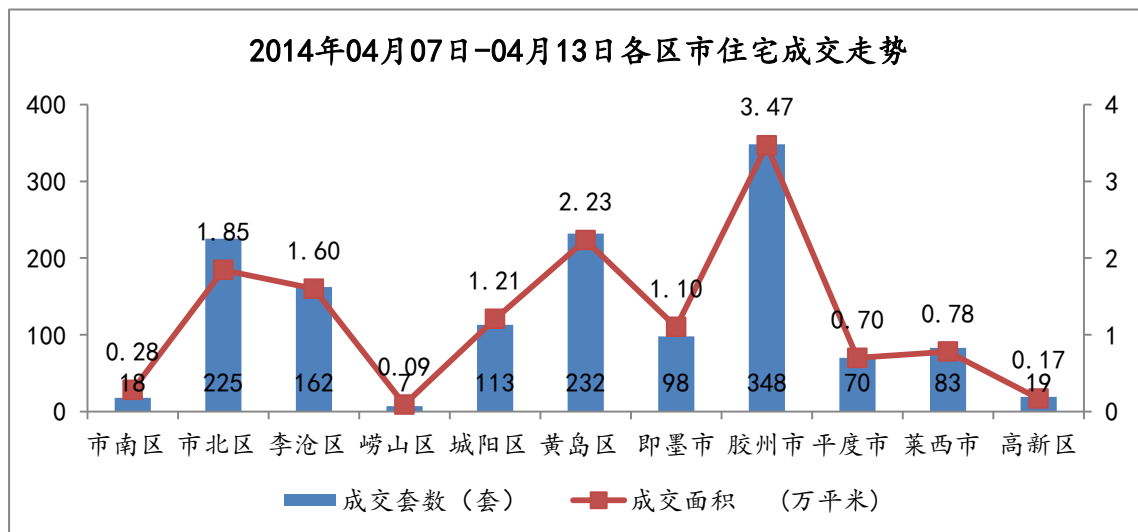


本周全市住宅交易量呈缓降趋势，其中全市住宅成交 1375套，成交面积 13.50万m²，环比上周分别下降 2.8%和 3.7%；普通住宅成交 1305套，成交面积 11.97万m²，环比上周分别下降 2.5%和 1.9%。

本周青岛楼市成交量较上周有小幅回落。“银四”月第二周，青岛楼市成交量依旧不温不火，无明显起色。从成交区域来看，郊区市场领跑整个青岛楼市地位不动摇，胶州市和黄岛区成交量位列第一、二；以市北区为代表的传统热点区域冲进前三，分得楼市一杯羹。

本周青岛楼市冷清，成交量呈缓降趋势。从市场方面看，四月预计有五十余家项目开盘加推活动，但如今“银四”已过半，面对不温不火、不见起色的房地产市场，开发商营销动作谨慎，只有少数开盘、加推项目。从政策方面看，公积金新政等行政政策平稳运行无变动迹象，各大银行贷款政策有紧无松，个别降价风波更使得市民草木皆兵，不少市民购房信心不足，持观望情绪。综合以上两点，思源经纪认为，红五月接近，刚需市场渐露希望，预计下周楼市成交量在平稳运行的基础上会有所上升。

3.2 区域成交结构分析

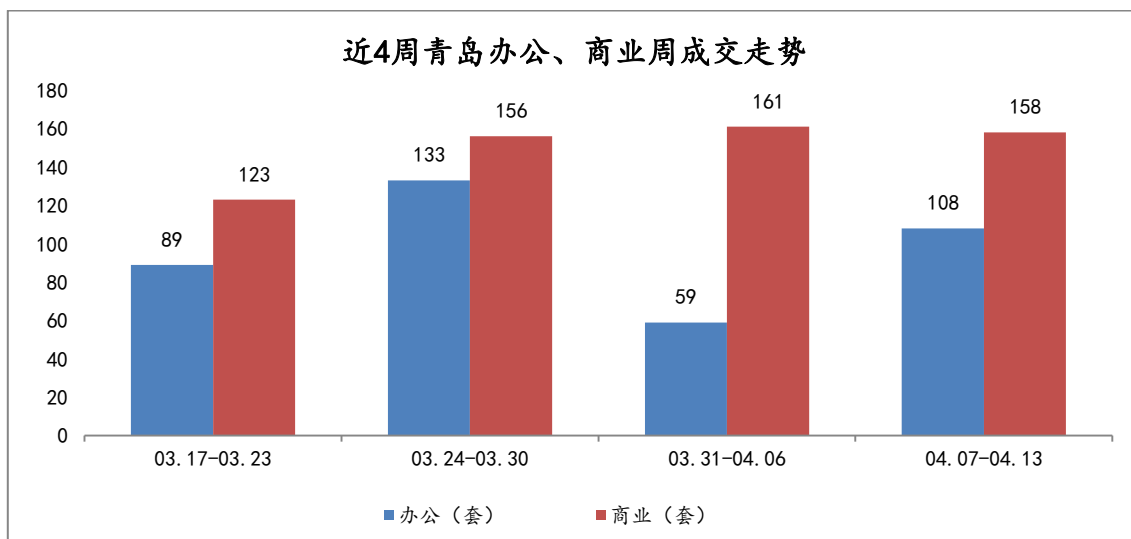


各区域成交（套数）变化情况

市区	市南区	市北区	李沧区	崂山区
变化幅度	28.6% ↑	-6.3% ↓	-54.0% ↓	-36.4% ↓
市郊区	城阳区	高新区	黄岛区	——
变化幅度	18.9% ↑	-20.8% ↓	-8.3% ↓	——
郊区	胶州市	即墨市	平度市	莱西市
变化幅度	65.7% ↑	-4.9% ↓	48.9% ↑	25.8% ↑

青岛市分区域住宅成交情况，胶州市本周成交 3.47 万平方米，以 348 套成交量位列第一；黄岛区本周成交 2.23 万平方米，以 232 套成交量位列第二；市北区本周成交 1.85 万平方米，以 225 套成交量位列第三。

3.3 办公、商业市场走势分析



本周办公成交 108 套，比上周增加 49 套，环比上升 83.1%；商业成交 158 套，比上周减少 3 套，环比下降 1.9%。

4 重点项目营销活动

活动类型	项目名称	营销活动	区域
加推活动	阳光公园 1 号	4 月 11 日，加推 21、24、22、26#楼座，62-123 m ² 洋房/小高层，主推 90 m ² 套二，7100 元/m ² 起价	城阳区
	鑫江水青花园	4 月 13 日，推 39#，推 65 m ² 、67 m ² 套二，参团 5000 抵 96 折	城阳区
开盘活动	万海惜福时光	4 月 12 日开盘，推 65-120 m ² ，起价 4980 元/m ²	城阳区
	中央公园	4 月 17 日开盘，推商业	李沧区
	喜山	4 月 19 日开盘，推 56 套联排别墅，193-273 m ²	城阳区
主题活动	鑫江水青木华	4 月 15 日售楼处开放	城阳区

思源经纪企业简介：

思源经纪是中国北方最大的房地产策划代理公司

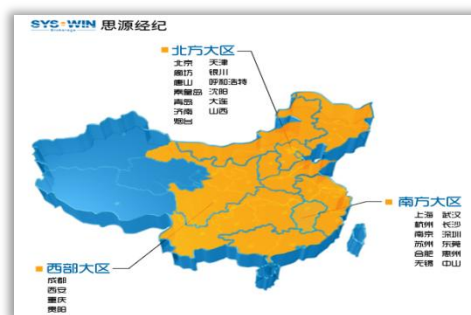
思源经纪是中国房地产流通领域优秀的品牌服务商之一

思源经纪是中国房地产策划代理行业品牌三强，是中国大陆领先的房地产策划代理服务公司



分支机构：

1994年成立至今，思源依靠品质化的服务不断赢得客户，已陆续为万科、首开、保利等近50家百强开发企业的300多个项目提供销售代理服务。在全国范围内设立北方、华东、南方、西部四个大区，下辖北京、天津、秦皇岛、沈阳、青岛、大连、济南、山西、上海、武汉、杭州、长沙、南京、深圳、苏州、惠州、无锡、合肥、成都、重庆、贵阳等二十多家城市公司。



销售业绩：

自业务开始保持代理销售额以每年一倍以上的速度增长。

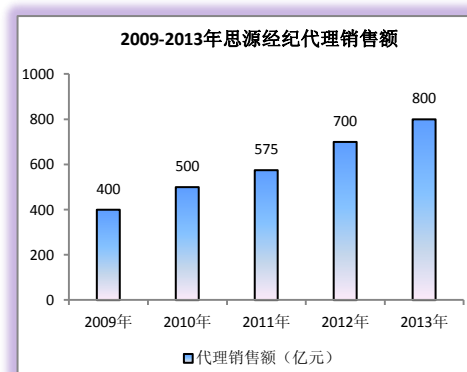
2009年，思源经纪实现销售额突破400亿元；

2010年，思源经纪实现销售额突破500亿元；

2011年，思源经纪实现销售额突破575亿元；

2012年，思源经纪实现销售额突破700亿元；

2013年，思源经纪实现销售额突破800亿元



代理销售额连续多年排名中国北方区第一名，北京区域第一名，全国前三名。

青岛思源竭诚为您提供房地产资讯和市场研究服务

青岛思源致力于为客户提供项目全案策划、营销代理等专业服务，目前已与万科、远洋、中信、卓越等国内一线品牌开发商形成全案营销代理合作关系；与此同时，通过市场研究数据在搜房网和搜狐焦点网的宣传推广，市场研究工作取得重大突破，目前已与华润、万科、中信等品牌开发商签订市场研究顾问服务和项目支持，获得了合作客户的肯定和认可。

策划顾问部作为青岛思源核心部门之一，其主要职能为市场研究、市场拓展和前期策划；市场研究作为青岛思源策划顾问部的主要职能，借助大客户战略研究平台，在总部支持和本部努力下，历经四年积累与沉淀，不断致力于为客户提供准确的市场数据、政策研判和专题研究等服务，目前已发展成为岛城最具影响力、最具公信力的市场研究平台。饮水思源，根植岛城，青岛思源秉承“负责任、有追求”的理念，期待与贵公司共谋地产大业。

联系方式

地址：青岛市市南区东海西路5号甲华银大厦11层1101室

邮编：266000

电话：(86) 532-81976989

传真：(86) 532-81976980

邮箱：vk_shc@163.com

网址：www.syswin.com

免责声明

本报告内容仅供参考，其内容并不构成对任何人的投资建议，思源经纪不对因使用此报告的材料而引致损失而负任何责任，客户不应以本报告取代其独立判断或仅以本报告做出决策。本报告旨在发送给思源经纪的特定客户及其它专业人士。未经思源经纪事先书面许可，不得更改或以任何方式发送、复印此报告予任何其他人。合法取得本报告的渠道为本公司网站及本公司授权的渠道。