

政策掣肘,『倒百分之七十』怪圈套住楼市

【编者按】“国六条”及其细则落地一月有余,闹得沸沸扬扬的“90平方米以下中小户型占70%”的“面积”新政却从一开始就遭遇了不小的阻力。是什么“难言之隐”在阻碍着新政的大车前行?

我们发现,当前的住宅市场正在陷入一个“倒70%”的怪圈:在不少城市,不是“90平方米以下中小户型占70%”,而是“90平方米乃至100平方米以上的大户型占据着住宅成交总量的70%”,现实正与政府调控目标演绎着一场“针尖对麦芒”的无声对抗。

我们希望,呼之欲出的“70%”面积新政能够顺利实施,击破这“倒70%”的怪圈;同时,我们也不得不为这一发现担心,当前的房地产市场,能否经受得住这一“惊天大逆转”? (柯鹏)



同调控之心、协新政之力,希望能早日击破“倒70%”怪圈 资料图

上海:小户型住宅总成交面积不足30%

□本报记者 于兵兵

房地产宏观调控政策落地的第一个月,上海住宅市场仍然上演颇为鲜明的“倒70%”的怪现象。

根据上海官方网站“网上房地产”的统计数据,6月份成交楼盘中,100平方米以下的户型成交量5863套,占成交总套数的42%,占成交总面积仅仅28.6%。

而根据6月1日实施的九部委“15条意见”公布的新住房比例调控要求,新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。

政策设计的理想住宅结构和

目前市场的真实结构截然相反,堪称奇特。

对此,上海房地产业内人士提示,应该从两方面看待这一现象:一方面,“倒70%”说明目前市场可供选择的中小户型总量不够,导致成交量占比小;另一方面,也说明上海90平方米以上的户型同样存在大量的市场需求,一些大型城市中心区域是否普遍适用70%小户型的标准还有待进一步的分析和考证。

从区域方面看,小户型在上海内环内、内外环间,以及外环外的交易情况也不尽相同。一个明显的特点是,内环内的市中心区域,小户型成交占比最低。

专家解释,从数据可以看出,内外环间仍然是小户型较适宜开

发的区域,并已经得到市场认可。相比之下,市中心区域因为土地资源稀缺,单价较高,住宅需求倾向小户型,显得不适合大量提供小户型住宅。

而外环以外的区域由于多是低

密度甚至别墅类住宅,也会体现出小户型交易较少的局面。另外,根据招商局房地产开发人士的解析,由于城市周边地区的交通等配套设施不完善,低收入家庭主动进入城市周边选择小户型,同样并不现实。

6月上海商品住宅成交面积构成

Table with 4 columns: 成交套数, 成交面积(m²), 面积比例. Rows include categories like 70m²以下, 70-100m², etc.

(以上数据来自上海“网上房地产”)

北京:商品住宅现房成交套均152平方米

□实习记者 于祥明

除了上海,“倒70%”怪现象明显存在的还有北京。昨天,记者从北京官方网站最新发布的数据计算得出,6月份大户型住宅依然是北京房地产市场的主流,同样约占70%的市场份额。

根据北京市建委统计数据分

析,6月份北京网上登记签约的商品住宅期房的套均面积为120平方米,商品住宅期房的套均面积为152平方米。中国指数研究院的统计数据也与此相一致:6月份北京商品住宅成交套数(不含经济适用房),90平方米以下的有3843套,90-120平方米的有3033套,120平方米以上的有5242套。可

见,90平方米以下的小户型只占市场交易约31.7%的比例,大户型则占有近七成的份额。

不仅仅是成交情况如此。据统计,6月份北京商品住宅新上市套数为:90平方米以下的3312套,90平方米以上的4521套。在楼市新政落地的第一个月,北京的住宅供应结构上,大户型的比例也高于

小户型。

在采访中,许多开发商表示,“90平方米以下占70%”的“面积”新政执行颇有难度。“距离市区相对远的项目生存空间变得狭窄。”北京国融置业有限公司总裁助理唐政说,受交通成本上升和方便程度的影响,远郊的小户型项目吸引力远远小于距市区近的项目。

穗深:主流户型成交套均面积依然超标

□本报记者 李和裕

无独有偶。在这一轮楼市火热的珠三角的主要城市,住宅市场户型超标情况也比较明显,“倒70%”难以回避。

刚刚公布的6月份广州市房地产信息统计数据显示,6月份广州市新建商品房交易登记面积为129.98万平方米,有11452宗,其

中,新建商品住宅交易登记面积约107.08万平方米,逾9300宗,按此折算,广州上月新建商品住宅的套均面积就达115平方米。

“的确,广州的住宅户型这几年真是‘长大’不少。”一位广州的业内人士坦率地向记者表示。他介绍,以前广州“房改房”时,基本上都是16-80平方米的小户型为主角,广州换房群体原住房面积

在100平方米以下者高达87.2%。而近年来,随着经济生活水平的不断提升,大概自2004年起,广州的开发商在户型设计上就开始向“大”处看齐,100-150平方米被看作“理想面积”,200平方米以上的也不稀奇。

记者又从深圳市场上了解到,目前深圳的“主流户型”也仍以110-130平方米的三房居多,其次

才是小户型。自然,“国六条”及其细则中的“面积”新政也将使深圳住宅市场面临户型格局的大调整。

广州一家房地产企业负责人表示,“面积”新政是打在开发商身上的“硬棒”。而从当前的需求面反映来看,广州、深圳等地的购房群体中已有八成以上的购房意向是90平方米以下的中小户型,如何逆转“倒70%”的供应,不那么简单。

各地楼市普陷“倒70%”怪圈

□本报记者 李和裕

天津:大户型何止“半边天”

调查显示,目前天津在售住宅项目普遍存在户型面积较大的特点,其中滨海新区尤其明显。据悉,滨海新区主要在售项目的户型面积均在100平方米以上,主力户型多在130平方米。业内人士指出,今年以来,一些大户型产品的销售势头已经不比前年和去年,甚

至在租赁市场上,面积在90-160平方米的两房和三房也渐渐趋于需求饱和,只有90平方米以下的小户型处于严重的供不应求阶段。

南京:开发商抢卖小户型

南京已经出现了开发商抢卖小户型住宅的现象。如江宁区接连有开发商加推小面积的房型,一位在近期推出了一批30-80平方米小户型的开发商毫不避讳,“调控

新政后小户型肯定会大批上市,届时一旦出现供过于求的状况,很可能出现销售不畅,所以趁现在市场上还没有多少动静赶紧将小户型推出,尽快回笼资金。”在“90平方米套型面积”定义进一步明确前,南京楼市难以平静。

武汉:缩小面积势在必行

居住条件的日益改善也使武汉房地产市场陷入怪圈:一方面,从

2004年开始,武汉绝大多数在售楼盘的主力户型就在120-140平方米之间;另一方面,相比快速上涨的房价,普通购房者承受起来并不轻松,定位于120-140平方米的“主力”户型也愈发销售不畅。业内人士已经提出,三房在110-120平方米,两房在80平方米左右,就能满足相应的功能需求。在调控新政的要求下,进一步缩小面积,必将成为武汉住宅市场的新方向。

逆转“倒70%”将极大考验住宅市场

□本报记者 唐文祺 实习记者 于祥明

楼市调控的“平地一声雷”效应并未完全显现,建设部等九部委“15条意见”中“90平方米”和“70%”这两个数字的具体实施情况,到现在还是悬而未决的关注焦点。一边是各大城市的“倒70%”现象严重,一边是即将出台的调控细则,专家认为,一旦这一矛盾解决不好,将直接影响楼市调控的效果。“比如说,目前上海市场对

于100平方米以上房型仍然有较大需求,如果仅仅进行简单抑制,并不能很好解决市场矛盾。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示,虽然各地不少城市陆续出台了细则配套政策,但上海的地方细则仍在等待之中。

“本轮调控对于上海房地产市场的调控力度,会比部分房价上扬较快的城市更小,一刀切的现象应该不会发生。”易居中国房地产研究院副院长丁祖昱表示。他认为,由于在上一轮的宏观调控中,一些地方的房价泡沫

已被明显挤压,导致投资性比例大为降低,因此以自住型需求为主的购房群体对政策的反应不会过于敏感。

“从目前的情况来看,保障体系和市场化体系是不一样的,因此在同一平台上进行解决困难较大。”陈晟分析说,“宏观调控政策的最终目的是使得可供房源能够符合市场需求,因此在调整上会尽量达成合理性操作。”

虽然北京、上海、广州等各大大城市的细则配套尚未出台,但从其他已出台的地方细则配套

来看,仍然偏向于单一项目“70%”的标准。“各个地方政府的配套政策还是需要适度偏紧,这样才能更好地贯彻中央政策。”复旦大学房地产研究中心副主任华伟博士表示。

“90平方米以下中小户型要占70%意味着市场结构的大逆转,市场能否接受这种调整很难确定。”中国指数研究院分析员陈友根表示,就目前的情况来看,这种大逆转式的结构调整必然遭到某些地方政府和开发商的抵触,而且也对住宅市场提出

考验。

然而,建设部政策研究副主任王珏林却“不以为然”。他认为,“70%”和“90平方米”针对的是新开发的住宅项目;解决的是城市住宅土地资源的重新调配;目的是为市场上提供更多的房源。对住宅市场不会产生太大的影响。“这项政策的实施,关键在于各地方政府的落实。对于开发商来说,70%的中小套型住宅会提供更大市场;另外30%的住宅,可能会出现更加激烈的竞争。”王珏林表示。

■记者观察

期待新细则“破茧”,击破楼市“倒70%”怪圈

□本报记者 于兵兵

很可能就在这几天,千呼万唤始出来的房地产调控有关住房面积方面的补充细则将“破茧而出”。

7月3日,上海证券报独家报道,透露关于住房面积结构调控的补充意见可能近期出台。其中两条至关重要的内容是将90平方米套型建设面积定义为“单套住房的建筑面积,由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成”以及“70%建小户型的要求可以由地方根据实际情况灵活界定,既可以要求为单个项目,也可以是城市总量控制。”

这则报道引来了极大的市场关注,一时间成为街头巷尾的热门话题。几天前,另一家权威财经周报也再次确认,实施细则的补充意见有望在7月11日左右,也就是今天出台。虽然并非百分百确定,但意见内容确实已经基本敲定,且与本报报道内容完全吻合。

一场舆论大战的背后,是市场关于“90平方米70%”这个敏感话题的极大关注。“在‘十五条意见’中,90平方米和70%这两个数字被认为是最终保障小户型住房比例增加,并进而全面影响市场的根本性政策。”上海的一位开发商称。

一个月来,关于这两个数字的最终执行解释迟迟不出。而另

一边,市场却仍在逆势发展着:上海、北京、广州等各大城市6月份的住房成交呈现鲜明的“倒70%”的特征,即70%以上的成交面积为90平方米乃至100平方米以上的大户型,这样一个和政策完全颠倒的怪现象正在搅动着市场参与者的神经——可见,要想真正令楼市的发展理性下来,并非易事。

市场人士预测,如果细则不以较为合理并严格的面目出现,会导致调控失效和另一种市场混乱。而只有等到说法明确,才会有真正的影响在未来3至5个月初显,并更长远地影响未来3至5年。

一边是市场已经近乎爆棚的争论,一边是政策的“犹抱琵琶半遮面”。我们的期待也许在今天就能看到结果,但也许还要继续等待。然而,无论新说法何时出台,有一点可以肯定,房地产宏观调控任重道远,对此,政策层和市场参与者都应做好长期应对的准备。

我们相信,持续了很长时间的争论、等待、博弈、冲突最终都将尘埃落定,“倒70%”的怪圈也终将被打破。所有理性地珍视着这个市场的人士甚至会有近乎感动的感觉:政策极有可能以更灵活、平衡又不失严厉的性质问世。这也许会给迷茫的市场以更清晰的方向,并以其前瞻性和灵活性让市场真正看到调控的价值。

70%冲击波

第一波:新政一出撼楼市

2006年5月29日,国务院办公厅转发了九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,以数字化的量化方式列出了15条调控意见。其中的第二条尤为引起开发者的注意:自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建

设总面积的70%以上。 “面积”新政一出,开发商开始乱套。上海证券报记者了解到,“十五条意见”公布的第二天,就有“沉不住气”的开发商找到设计公司要求变更项目规划,以满足政策要求;大部分开发商表示,70%的比例是按照项目还是按照总量来控制还不确定,所以需要进一步的实施细则来明确。

第二波:说法不同惹悬疑

正在开发商为“面积”新政而烦恼之时,建设部一位官员却在公开场合表示,套型建筑面积和建筑面积大约相差10到15平方米,也就是说90平方米的套型建筑面积约等于100到105平方米的建筑面积,这可谓一个“重大利好”。可是好景不长,建设部马上又出面澄清:“套型建筑面积”有明确定义,暗指这位官员的上述说法并不

正确。 对于套型建筑面积的不同说法,不少开发商向上海证券报记者表示出了迷惑。业内人士认为,不同的说法说明了相关部门的内部口径还没有统一,但最终的执行力度没有任何悬念,套型建筑面积90平方米以下小套型占新开工面积70%的规定不会有松动。

第三波:地方细则趋严格

千呼万唤始出来,深圳成为推出地方调控细则的第一个大城市。业内人士表示,深圳的细则与九部委“15条意见”高度一致,特别是70%方面,深圳规定是针对单个项目,基本粉碎了市场认为地方细则会有松动的期望。 在深圳的带头作用下,全

国各地为贯彻中央楼市调控的地方细则陆续出台。又有西安和大连两市推出调整住房结构、稳定住房价格的实施细则,且都表示将严格审核住宅项目套型平均面积,把90平方米以下的住房控制在总量的70%以上,并且是针对单个项目而非建设部此前提到的地方总量。

第四波:新细则呼之欲出

不久前,上海证券报又独家率先报道,建设部将在最近下发关于此轮调控细则的补充意见,关于“套型建筑面积90平方米以下的住房占新建项目70%以上比例”的说法将有最终定稿。具体为,套型建筑面积将大体回归为通常讲的“建筑面积”,70%的比例限制可视地方具体情况定为单个项目控制或者城市总量控制。

多方权威渠道的消息表明,建设部关于住房结构调控的新说法确实正在酝酿中,并可能在这几天就将出台,尽管至今,建设部对此事仍然低调。“也许,这一方面是因为事关重要,一方面是决策的艰难与焦灼,毕竟,70%的冲击效力将会非常大。”一位知情人士这样解释细则的神秘。(整理 本报记者 李和裕)

■观点针锋