

90/70 政策三年来难执行

昆明在售住宅产品仍以大户型为主

记者了解到,在昆明,90/70政策的执行是整个城市的“总量控制”。记者能找到的最新一份政策文件是2008年3月份出台的《昆明市2009年住房建设计划》,其中住房建设年度目标章节中提及,2009年昆明市住房建设计划预计总建筑面积约760万平方米。其中,计划建设廉租住房15万平方米,约3000套;计划建设经济适用房145万平方米,约20618套;计划建设商品住房600万平方米;廉租住房、经济适用房和90平方米以下小户型普通商品住房计划开发建设总面积不低于全年开发建设总面积的70%。从政策上可以看出,昆明的情况是总体开发量平均保持政策规定,全市平衡。

但根据昆明风之铃2009年2-5月共4期的市场月报数据,2-5月份,昆明市在售楼盘中,1室到2室的小户型所占比例分别为20.18%、23.03%、50%和38.71%,远远低于远远低于规定的70%。而5月份昆明市在售楼盘中,3+2+2户型所占的比例仍然是最高的,达到了41.84%;其次是4+2+2和2+2+1户型,分别占到了总数的19.45%和17.43%。整体来看,3+2+2、4+2+2和2+2+1这三种户型所占比例达到了接近总体的80%,表明目前市场上提供的商品房仍然以这三种户型为主。

“政策的约束力不强”

原想通过调控约束大户型产品,以倡导楼市理性消费的90/70政策,为何执行至今大户型仍然大行其道?“大户型是总价高门槛高,但大户型利润也高。”瑞丰和(中国)地产顾问云南有限公司副总经理陆韬认为“开发商都是有利益取向的,哪种产品的利润空间大,开发商肯定会转向开发这种产品”。

记者了解到,目前昆明市中心的普通中小户型的房价多在8000-11000元/平方米左右,而如像顺城等大户型的楼盘,其价格大概在15000元/平方米。一位资深的地产记者说,“具体到一个约10万平方米的项目,按照这个价差比例,开发商投入做大户型与中小户型的成本不同,做前者比后者少说要高出30%以上的利润。只不过看发展商的利益点了,做小户型看的是出货快,资金回笼快;大户型则是总面积的出货面积大、总金额高,但回笼资金慢。”

政策执行已经三年了,中小户型依旧成不了市场主流,为何执行不到位?云南财经大学房地产与土地政策研究中心副主任周大研认为,政策只是政策,即使是违背了政策,也顶多是做一些经济上的处罚,开发商还是会向利益点大的大户型产品开发。而深圳尊地地产咨询公司策划总监曾瑜则认为,“政府层面或在90/70问题上已经有所放开,毕竟是全城统筹有的地价高的楼盘肯定可以放宽;另外有些大项目早在90/70政策发布前已审批;而且90/70政策的约束力也不是很强,有很多空子可以钻,像市场上出现的双拼户型,上下打通户型等”。

中大户型依旧是主流

记者对2009年5月份以来一手商品房统计得出,近两个月,成交套均面积基本保持在92-115平方米的区间范围内。根据风之铃地产机构的研究数据,在3-5月昆明市场在售户型结构方面,三房的比率一直是最高,分别为39.2%、34.1%、41.8,三房所占比率一直居高不下,说明市场上的需求较为旺盛,这反映出消费者在生活水平到达一定程度之后,迫切需要改变自己的生活环境,因此购买此类房产的消费者主要是购置第二套住房的居民。

“现实需要考虑老百姓的需求”,云南财经大学房地产与土地政策研究中心副主任周大研说,发展商的产品定位会往客户需求的方向走。周大研认为,现在市场上的客户主要分为两种,一种是居家需求,需要的是三房两厅以上的户型,另一种是过渡的,需求的面积就稍微小一些。而居家才是住宅地产发展的主流。一个很简单的例子,子君村经适房很多人都去看了,但是仅有三房热销,为什么?原因不在于房价,而在于小户型不能满足居家的需求。那么三房以上的产品才是以后住宅地产发展的主流。

2006年楼市调控的标志性政策——“90/70”政策(即90平方米以下户型占总面积比例的70%以上),从一诞生就存在着诸多争议。“90/70”执行三年之后,在昆明的执行程度如何?根据风之铃地产研究机构5月份市场月报数据显示,昆明市在售楼盘中,3+2+2户型所占的比例仍然是最高的,达到了41.84%。



业界观点

90/70政策预计会调整

“估计国家会重新考虑这个政策,也许会有所松动。”云南财经大学房地产与土地政策研究中心周大研副主任认为。近段时间的市场已经表明市场上的需求主体是居家需求和过渡性需求,居家需求占主导,那么三房以上大户型产品才会是主流。需求才是决定产品结构的关键。而瑞丰和(中国)地产顾问云南有限公司副总经理陆韬也表示,政策的导向主要还是要看没有市场需求的结构,市场的需求朝哪种产品发展,那么政策也应该随之有所改变。

产品结构反映市场需求

瑞丰和(中国)地产顾问云南有限公司副总经理 陆韬

产品卖得好不好,主要还是要看市场的需求,市场上的产品结构反映的也是市场的需求,对于目前市场上90平方米以下户型的比率,不能单单以政策来评价,是通过市场需求来评价的。而作为开发商来说,都是有一定的利益取向的,只会做利润空间比较大的产品,那种产品的利润空间大,市场需求又旺盛,那么开发商就会选择做。在昆明90平方米以下的户型所占的比率不大事由其理由的,政策只是国家队市场所进行的指导,但市场还是要看有没有需求的主体存在。

政策需要改变

云南财经大学房地产与土地政策研究中心副主任 周大研

90/70政策市违背市场需求的,也是一种资源的浪费,虽然说从长远来看,这个政策无可厚非。根据建筑学上的常识,在大城市里面,由于土地资源比较稀缺,只能盖高层,高层的公摊大都在20%以上。一个90平方米的户型,除了公摊之后就只有72平方米,要做三房比较困难,那么就只能做两房或以下的户型。而市场上的需求主力是居家需求,居家户型的基本要求是三房,如果不能做到,是违背基本需求的。近段时间市场上90平方米以下的户型达不到70%,是因为产品需要跟市场来对接,市场会影响和改变政策的执行力度,最终就会导致政策扭曲。个人认为市场上的90平方米以下户型比率不够是一件好事,说明市场的调节功能还存在。估计国家也会对这个政策重新进行考虑。

焦点

“90/70”在昆明

根据《昆明市2008年住房建设计划》,2008年昆明市将计划建设新建廉租房2165套,经济适用房27700套,商品住房490万平方米,预计建设住宅总面积为680万平方米。其中,廉租房、经济适用房和90平方米以下小户型普通商品住房计划开发建设总面积不低于建设总面积的61%。而在《昆明市2009年住房建设计划》中才明文规定,廉租房、经济适用房和90平方米以下小户型普通商品住房计划开发建设总面积不低于建设总面积的70%。

数据

昆明大户型存量较多

根据风之铃地产机构5月份市场月报统计,5月份昆明市新房在售楼盘的总户数为129136户。四房、三房、两房的比率分别为19.45%、41.84%、17.43%。

开发商多采用跃层形式吸引置者购买小户型产品。
CFP供图

本版采写:
本报记者 陈世明

购房者说

两房户型选择余地不多

曾小姐(个体经营者,想在环境较好的大社区购买一套两房):我想在西山区的大社区买一套两房,可看了半年房子了,在环境好一点的社区里,一手房两房户型的选择余地太少了,而且价还非常高,且多数都是大户型。政策说的90平方米以下要占70%,可是怎么看都感觉没有那么多。

赠送面积户型价格也贵

陈小姐(银行职员,已购一套两房,可改为三房):买两房的面积,可以享受三房的空间,感觉确实很划算。特别像我们这种刚入社会不久的人,想住大一点的房子,这种房子最适合。但其实我觉得开发商也不过是在打打擦边球而已。购买时因为赠送面积的原因,单价比其他楼盘贵了好几百,加上做墙、室内装修等费用,其实总价已经和购买一个三房的价格差不多了。