

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn

线索一旦采用
即付稿酬

市规土局等四部门联合发文指导本市房地产市场发展

申城将增加中小套型商品房供应

今后,地铁周边的小三房、小四房有望增多,满足更多刚需置业者的需求。日前,市规土局等四部门联合发布《关于进一步优化本市土地和住房供应结构的实施意见》(以下简称“《实施意见》”),为2016年及未来房地产市场发展提供了指导性意见,增加中小套型供应成为一大亮点。

优化商业办公用地供应结构

用地性质	持有比例	持有年限
一般地区	商业物业	≥80%
	办公物业	≥40%
供应较大地区	商业物业	100%
	办公物业	≥60%或100%

优化住房用地供应结构

用地性质	地段位置	中小套型供应比例
商品住宅用地	郊区	≥60%
	中心城区、郊区(供需矛盾突出区域)	≥70%
	中心城区轨道交通覆盖范围600米	≥80%
	郊区轨道交通覆盖范围1500米	
保障性住房用地	郊区	100%
中小套型住房建筑面积标准:多层≤90平方米;小高层≤95平方米;高层≤100平方米。		

新民图表 本版制图:叶聆

土地调整新规
细则更加严格

这份上海市规划国土资源局、市发展改革委、市住房城乡建设管理委、市商务委联合发布的《实施意见》,早在行业的意料之中。

去年10月,市委书记韩正曾在区县、大口党委书记季度工作会议上提到:上海房价已经很高,如果不坚持调控,将影响上海经济持续平稳健康发展,也会削弱城市的竞争力。同时,韩正还指出,上海房地产市场有两大结构性问题:办公用房、商业用房投资增幅过大、保有量过大;中小套型商品住房供应严重不足,特别是市场化新建商品住房的中小套型供需矛盾突出。究其根本原因,是供地不合理,中小套型普通商品住房用地供应明显减少。要抓紧研究制定约束性措施,土地供应量不变,结构必须调整。

去年年底,上海土地市场出现了一定的变化。部分地块的出让条件经过了调整,明确了中小套型供应比例的要求。比如:青浦区赵巷镇佳迪路东侧B5-01地块中小套型(90平方米以下)住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积50%。

记者发现,最新公布的《实施意见》对于住宅用地的调控细则更为严格,更注重刚需刚改住房保障。政府大量增加中小套型供应,保证并扶持首套自住需求。

未来中心城区
主打中小套型

《实施意见》提出优化住房供应结构。增加中小套型商品住房供应,中心城区不低于70%,郊区不低于60%(部分供需矛盾突出的区

域提高到70%)。保障性住房中小套型供应比例,中心城区100%,郊区不低于80%。轨道交通站点周边的区域(中心城、郊区覆盖范围分别为600米、1500米)中小套型供应比例提高到80%以上。多层、小高层和高层的中小套型建筑面积标准分别是90平方米、95平方米和100平方米。建立租售并举,鼓励企业持有一定比例商品住房用于社会租赁。本市商务集聚区、科技创新区、产业社区周边1000米范围新增商品住宅用地,用于社会租赁比例不低于15%。

目前,外环线内的中小套型住房(90平方米以下)面积比重仅5.5%,外环线外的比重为16.9%。近年来,中心城区基本主打高端大平层产品,难觅小户型房源。部分市民的刚性置业需求得不到满足。上海中原研究部龚敏分析道,由此要求新增的土地在中心城区的中小套型比重不低于70%,在郊区不低于60%。中心城区加大中小套型比重

将直接增加房源的供应套数,可以满足部分购房者的购买需求。值得注意的是,此次针对不同建筑形态设置了中小套型面积标准,也体现出因房制宜的人性化举措。

“未来,上海的中心城区有望改变现有的供应结构,主打中小套型产品。”华燕房盟研究中心方秀玲认为,增加中小套型供应量,对提高郊区小户型的占比影响不大,因为郊区部分房地产项目大多数定位以刚需为主,刚需房源的比例在50%-70%之间,如顾村的中铁青秀城项目、嘉定古猗新苑、浦东唐镇壹号项目等。

目前,上海地区的100平方米以下商品住宅库存面积为213.5万平方米,接近半年平均去化速度,去化周期仅需4.6个月。方秀玲介绍,新政有望促使开发商大力增加小户型供应,将对房地产开发企业带来更多考验。今后,轨道交通站点、90-100平方米全生命周期三房或四房紧凑型房型,将在沪上走俏。

商办物业库存
去化将更有效

同时,《实施意见》还提出优化商业办公用地供应结构。根据商业和办公市场供应,综合评估确定商业、办公用地功能业态、供应时序、有效统筹不同区域商业办公用地供应。新增商业办公用地,一般地区商业持有比例不低于80%,办公物业不低于40%,且持有年限不低于10年。现阶段供应比较大的区,商业持有比例提高到100%,办公不低于60%或100%,年限不低于10年或长期持有。

近年来,上海住宅土地拍卖价屡创新高,溢价率居高不下,而商办土地总有流标或是低价底价成交为主。分析主要原因,一方面前期商办土地供应规模较大,另一方面是伴随电商的冲击以及实体商业同质化经营普遍使得商业地产遇冷。办公物业租售方面波动较大,随着世博、

大虹桥等中高端商务土地供应和开发相对集中,使得竞争愈发激烈。

“在土地供应紧张的背景下,商办类土地出让必然面临调整。”龚敏分析道,《实施意见》提到一般地区对商业持有比例不低于80%,办公物业不低于40%,通过增加开发商的持有时间,使得这些潜在供应不至于过快地流到供应市场,可以缓解目前商办物业库存较大的压力。

截止至2016年2月22日,上海待售商办物业面积累积高达1938.63万平方米,按照近半年的平均去化速度,当前商办物业的去化周期需要43个月,去化压力较大。方秀玲分析道,《实施意见》对于商办用地的出让要求较为严苛,明确了物业的规范持有比例与年限,一方面是控制住了商办物业的供应源头,缓解供需矛盾,保障商办库存有效去化;另一方面,则是对开发商的一种实操考验,商业前期招商与后期运营对于项目的成败都至关重要。

本报记者 杨玉红

延伸阅读

增加中小套型商品住房供应,对开发商来说,无疑增加了建造的成本。记者采访发现,沪上部分房地产开发企业负责人表示“支持”,中小套型商品住房供应增多对房地产市场健康成长有积极作用。

地铁小三房将走俏

9号线泗泾站下,从地铁站步行十分钟,记者看到多个新建小区。昨天,记者在松江区泗泾板块看到,地铁周边80-90平方米小三房受到置业者的欢迎。

“项目开发前,我们曾经对客户做市场调研,结果显示,新建项目临近9号线地铁,吸引了部分在徐家汇、漕河泾开发区、莘庄、甚至还有浦东新区工作的置业者的兴趣;部

小户型房让更多人买得起

缓解供需矛盾或可抑制房价飞涨

分置业者为新上海人,还有一部分置业者为结婚首次置业,都希望房价控制在250万元左右。”松江区泗泾板块一项目负责人张静波介绍,根据客户的需求,该项目定位开发80-90平方米的小三房;为了和周边其他大型品牌楼盘进行错位竞争,该项目将层高增加至3.5米,满足更多年轻人的居住需求。

“去年,项目推出400多套房源,全部销售完毕。今年,项目还将计划推出200余套房源,满足更多首次置业者、小家庭改善置业的需求。”张静波笑道。

随着二孩政策的放开,沪上家

庭结构将更丰富。他建议道,对于地铁周边的项目而言,还可以开发一些100平方米左右的小四房,满足更多四口之家的居住需求。

可有效抑制房价快速上涨

去年开始,上海土地市场迎来一波又一波的热浪,土地出让的溢价率越来越高。部分业内人士不禁感叹:“面粉比面包更贵。”

土地价格越拍越高,部分房地产开发企业纷纷开发高端住宅。新城控股副总裁欧阳捷直言,目前,在中心城区,中小套型房源越来越少,大户型、高端住宅项目越建越多。高

端楼盘开发不仅挤压了中小套型的空间,还拉升了周边的房价,部分市民的刚性居住需求得不到满足。

数据显示,上海2015年至2016年2月23日,商品住宅的供应量1223万平方米,成交量1586万平方米,供需比1:1.3。目前,总土地供应量逐年减少的前提下,增加中小套型的供应,不仅能暂缓刚需的供需矛盾,还可抑制房价快速上涨。

境外经验有助于控制成本

项目将大户型改成中小套型,需要更多墙体、硬件,建造的成本更

高了。对此,欧阳捷表示,对开发商而言,增加中小套型供应、有效控制成本确实有挑战。

“建造150平方米的大户型套型,一个房间约30平方米,中小套型的房间可能只有15平方米,墙体自然增加了,排水、管道布置设计的要求也更高。”欧阳捷笑道,户型面积变小了,如何确保房子的舒适度,也非常考验设计单位。

值得一提的是,国外有很多经验,对增加中小套型的设计、有效控制成本有帮助。比如日本,住宅层高相对较低,能有效降低建造成本;日本的卫生间大多采用整体式卫浴设备多,设计精巧、紧凑、不漏水,值得学习。在欧洲部分国家,居民房屋的窗户比较小,不仅有利于房屋的节能环保,也可以减少房屋的建造成本。

本报记者 杨玉红



■ 靠近地铁的小户型房子受购房者欢迎

图 CFP