

一批纯新盘“自觉”主打中小户型 开发商已不再等“9050”政策松绑?



近期楼市调控政策频频松绑，在降息、降首付、降准之后，又有消息称，南京有关土地出让的“9050”政策或将取消。不过，对于实施已有一年多的“9050”政策，业内普遍认为，当前市场环境下，开发商已自行走上中小户型时代，无需政策限制。

现代快报记者 杨晔

市场背景

多地陆续取消“9070”政策

去年2月，南京出台了“9050”土地政策，要求全市90平方米以下商品住房占全部商品住房比例不得小于50%，旨在扩大中小套型商品住房供应。而最近传“9050”政策或取消的消息，也非偶然。

记者了解到，从去年下半年开始，杭州、天津、绍兴以及四川省等地方已陆续取消了类似的“9070”限户型政策。2014年10月，天津在明确全面取消房地产限购的同时，宣布取消对商品住房户型设计“90平方米以下户型占70%以上”的限制性规定；今年1月，四川省住房城乡建设工作会议上披露了“全面取消限购、限价”，以及取消“9070”政策。而在今年“3·30新政”中又提到优化住房供应套型结构，强调“各地要立足市场实际需求，科学把握住房供应套型结构”。

“房地产白银时代，调控空间也将进一步扩大。接下来限制改善住房供求关系的‘9050’政策或将是下一个放开的目标。”对此，南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析表示。不过，记者联系南京国土资源局，“9050”政策将取消的消息并未被证实。

南京数据

小户型供求未现明显变化

从去年2月份政策出台，南京“9050”政策执行已有一年的时间。有数据统计，2014年一年南京土地出让的59幅含宅地中，有52幅地块被要求90平米以下套型面积占比不得低于50%。截至目前，52幅地块中已有银城一方山、招商方山里、新城香悦澜山、电建海赋尚城等10多家楼盘入市。

不过，据网尚研究机构GIS系统统计，截至4月21日，在南京楼市库存房源中，90平米以下的户型房源供应量仅20%出头。而这一数据与2013年楼市库存中90平米以下户型的占比相当。政策执行一年，南京暂未出现结构性的变化。

从网尚研究机构统计的成交数据上看，去年3月到今年3月，90平米以下的房源成交占比超过40%。“市场90平米以下的户型消化比较快，而且，目前‘9050’政策盘未全部上市，不会出现大的变化。此外，‘9050’政策本身调控力度就不大，数据不会有‘9070’政策来得明显。”孟祥远表示。

现实影响

“9050”限制户型创新

然而，“9050”政策在数据上的波澜不惊，并不意味着对市场无影响。记者了解到，“9050”政策实施的这一年却给开发商带来了不少限制。

据了解，万科拿下的位于江浦万科金色半山的邻居地块G87（目前案名确定为万科璞悦山），其负责人透露，项目本欲打造与万科金色半山相似的产品，不过受限于“9050”政策，在户型配比上会有调整。同样，金地负责人也告诉记者，“金地去年拿下两幅地块，一幅为刚需性地块，受限不大。而另一幅为低密度改善地块，本可根据土地的属性打造相对中高端的改善项目，而在“9050”政策限制下，项目必须含有大量90平米以下的产品，就此项目需要涉及到首置人群，其产品打造以及项目定位都受到限制。”

绿地营销负责人则表示，在“9050”政策的限制下，产品同质化现象会比较严重。为了保证“9050”户型的配比，项目在户型设计上受限，而且南京的消防标准也比较高，户型难以有创新。

行业探究

主打中小户型成房企共识?

去年年初，“9050”政策的出台被业内解读为应时的“保刚需”之举。不过，南京楼市经过一年的跌宕起伏，业内多认为，“9050”政策若现在取消，也是顺应市场的趋势。

河西的一位开发商负责人分析称，开发商在拿到地块后，会根据对板块市场需求以及整体市场环境的调研情况，来确定产品的定位以及户型比例。如今楼市是高库存时代，房企资金链普遍紧张，即使没有“9050”政策的存在，开发商也很少会主动去做消化缓慢的大户型产品。

招商地产营销负责人就告诉记者，招商今年将有8家楼盘同时销售，其中招商雍和府、世茂招商语山、招商方山里等不少项目都为“9050”政策盘，但“9050”政策对他们项目开发影响并不大。“近年来，招商已经改走小户型低总价路线，一方面招商拿地主攻刚需地块，另一方面招商打造的中高端项目也不会考虑做大户型。”他表示，现在不少房企都在走中小户型路线，这在南京市场已成为趋势，而这趋势是与“9050”方向相符的。

《金楼市》

一家小区两个筹备组
到底谁是冒牌货?
金3

导读

《居家》

有好房子没好装修
等于白搭
金8