

楼市“变向”，小户型住宅 建得逐渐多起来

市场低迷，大户型不好卖，开发商主动建小房寻出路

本报记者 张璐

随着楼市调控的持续进行，方向性的变化在济南楼市中逐渐显现。

17日，济南东部一家楼盘开盘入市，值得注意的是，这个项目中90平米以下的户型占到全部户型的70%以上。此外，一家“中”字号的开发企业，预计10月份入市的项目中，小户型的房源也占到相当比例。据开发企业负责人介绍，其中3栋楼全部是面积为90平米的户型。

业内人士称，这表明调控政策大力引导的增加中小户型市场供给，已经从政策口号开始逐渐成为开发企业的自发行为。

增加小房供给是“老调重弹”

历数国家层面的楼市调控，增加中小户型、中低价位普通商品房的供给被反复强调，“具体多少次记不清了”，世联怡高客户部经理梁伟称，“只要国家出台调控政策，这部分内容就一定出现在政策文本里，单独列明以示强调”。

配合这种粗线条的规定，住房和城乡建设部、国土部等职能部门也在随后的政策中，对增加中小户型、中低价位商品供给不断予以细化。梁伟认为，其中最典型代表

的就是“7090政策”——新审批、新开工的商品住房建设项目，建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。梁伟回忆，这种政策至少在2006年就被明文规定并颁布实施。

小户型实际供给不充足

但“7090政策”执行效果并不理想。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利称，“从市场实际调查情况来看，包括济南在内，全国楼市对这个政策都弹性执行。目前，济南市区在售的项目中，小户型房源

充其量只能占一半，而将存量住房计算在内，面积大的项目还是占市场供给大多数。”

8月底召开的全省保障住房和房地产调控工作会议证实了上述说法，“从调查的结果来看，我省在售楼盘中100平米以上的户型比例还

小房供给有增多趋势

9月17日开盘的高品·燕园项目位于济南历下区、历城区和高新区交界处，是北大资源集团在山东正式启动的第二个项目。据项目负责人介绍，该项目总建筑面积约30万平米，由10栋高层住宅楼组成。值得注意的是，该项目的设计图中，小户型房源占了绝大多数，其中50多平米一室约占房源的5%左右，70平米到90平米的两室占总房源的65%以上，面积稍大的98平米以上的户型只占全部房源的30%。

新鲜事，但这个项目需要关注的是房源户型构成。薄夫利称，“单个项目小户型占比7成，在目前济南市场上并不多见”。

“中”字头企业华润在济南的项目华润中央公园预计10月入市。在接受记者采访时，华润市场部工作人员林久伟称，小户型在项目当中占相当比例。其中最具代表性的是，在这个项目中，有三栋住宅楼全部是面积为90平米的户型。

据林久伟介绍，这种户型是华润进行市场研究后，针对刚需购房群体

比较高”，针对我省房产市场中结构不合理的现象，副省长夏耕明确称，“这不符合调控导向”，“要认真落实90平米以下住宅占商品住房70%的规定，严格限制大户型和高档住房建设”，“增加中低价位、中小套型普通商品住宅供给”。

单独设计的。与市场普遍存在的两梯四户板式结构不同，这种独特设计的户型保证了全部房源“南北通透”，“提高了小户型住户的居住舒适度”。林久伟坦言，这种户型设计针对的是刚需购房群体，企业付出的代价是“牺牲了一部分利润”。

此外，在由本报主办的刚刚落幕的第27届房展会上，参展的另外一些在售项目也在接受采访时称，90平米左右的户型房源比较充足。而上述迹象也表明，中小户型的供给至少在济南楼市有逐渐增多的趋势。



在一家楼盘的沙盘前，销售人员手势指向的三栋居民楼，全为90平米、南北通透的户型。销售人员称，这种户型是他们针对刚需购房群体设计的。 本报记者 戴伟 摄

相关链接：

维持暴利

开发商不愿建小房

在采访中记者了解到，90平米以下的小户型历来是市场最为畅销的商品房。济南一些楼盘的90平米左右的小户型一经面市就被抢购一空，而常年滞销的则是一些120平米以上的大户型。

开发企业缘何不愿多建小户型?业内人士称“小户型只能保本，赚钱得靠大户型”，开发企业正是通过多建大房维持较高的利润率。

业内人士分析称，从目标客户群来看，90平米以下的购房者多为刚需群体，这部分购房群体对价格变动十分敏感，“一个平方差一两块钱就能影响到销售”，因此90平米以下小户型“单价提不上去”。反之，有能力购买大户型或别墅的客户群“不差钱”，对价格变动不敏感，大户型、豪宅的单价反而能提上去。

业内人士以其楼盘为例这样算了一笔账，该楼盘90平米以下普通住宅市场售价8000元/平米，大户型每平米起价为1万元，别墅项目每平米更是到了1.5万元，“一般的行情是豪宅的销售单价是普通小户型单价的2倍左右”，两相对照，利润差别一目了然。“(大房、别墅)卖得慢是事实，但与能带来的利润相比，销售延长的时间造成的财务等成本仅是九牛一毛”。

同时，大户型或豪宅的建筑成本相对较低，同样的面积大户型(豪宅)比小户型节省建筑内墙以及上下水管道、水电暖开户等等费用，“每平米成本要低100元左右”。基于上述原因，业内人士称，开发企业普遍没有多建小户型的动力。 本报记者 张璐

小户型成交量 比重较大

从统计数据来看，自今年3月份以来，包括济南在内，全省房地产市场有逐渐回暖趋势，但刚需购房者购买中小户型在成交中始终占有相当大的比重。

山东中原地产刚刚完成的8月份济南楼市月报显示，从成交面积结构来看，目前市场仍以刚需客户青睐的中小户型产品为主，90平米以下房源共成交1283套，占整体市场成交量近四成，91平米到120平米房源成交1105套，超过市场总成交量的三成，而121平米以上大户型成交占比不足三成。统计月报还预测，进入9月份以后，随着包括高品·燕园、恒大雅苑、中建·锦绣城、绿地爱丽舍公馆等一批项目的相继入市，市场整体供应结构中中小户型产品占比将进一步走高，预计未来120平米以下中小户型成交量将占到总成交量的75%，甚至更多。

薄夫利称，统计数据以及市场供给都表明，济南楼市方向性变化已经开始显现，“开发企业更关注中小户型，也开始在中小户型的设计开发上投入成本，这种现象以前并不多见”，薄夫利认为，引导这种方向性变化的来自于两方面的力量，一是政策引导增加中小户型商品房供给的力度还在加大，而更大动力则是来自市场成交的真实表现，“在抑制投资、投机购房需求的调控政策下，大户型住宅市场的持续需求显然不足”。 本报记者 张璐

天材教育 WWW.JINANTIANCAI.COM 济南市天材教育培训学校

鲁济招广字(20120100) 泉城八年一对一个性化辅导机构

制胜新学期 泉城家长会

金秋九月，助力提升！八场家长会！天材教育本月将为泉城家长分忧解惑，全面解析衔接，深度透析新课程，直击考试重、难点，领先新学期！

新学期好礼送！ 优选课程助提升！

课程名称	课程目的
2013中高考专辅特训1对1	把握最新考试动向，针对性打造一对一个性化指导方案，点拨方法，强化训练，提升答题技巧，快速提升综合学习能力；
历年中高考真题串讲、精析1对1	系统梳理中高考常见知识点，精讲重、难点，高效冲刺；
专项特训、定向专辅1对1	专辅特训，针对各大院校报考要求、报考专业应试方向针对性辅导；
查漏补缺、课程衔接1对1	学习问题诊断，学习方法、习惯及学科知识全方位衔接；
学业水平考试冲刺强化1对1	1对1强化指导，精讲重、难点，提升综合学习素质；
小升初专辅特训1对1	小升初择校专项专辅，专辅特训，单科特色强化训练；
方法引导、潜能开发1对1	双向互动式兴趣教学，点拨学习方法，激发学习潜能。

8周年庆 3课时1对1 免费试学

◆ 全程个性化！◆ 服务透明化！
◆ 教研优质化！◆ 培优体系化！

六就近 就近选择

山师校区: 88343766 山大校区: 88340033 舜耕校区: 88343733
大观校区: 88340388 槐荫校区: 88340368 阳光校区: 88340055

齐鲁晚报 生活日报

广告中心服务电话

广告中心客户部: 0531-82963188 82616676(文传)
86196887 86196882
86196180 86196188
设计部: 0531-86196177 86196186
(E-mail: gonggong6666@vip.sina.com 86196232)
财务部: 0531-86196869
拓展部: 0531-86196866(主任室)
86196299 86196137
86196138 86196139
省内代理部: 0531-82608360 82603199
86196280 86196186
省外代理部: 0531-82616688 82616800
86196278
经济刊部: 0531-82608362 86196080
(主任室) 82921268
86196166 86196058
86196148 86196030
医疗广告部: 86196086 86196364
86196960
地方广告部: 0531-82966343 86196188
分集广告部: 0531-86196199
86196184(传真)
地址: 济南市经十路16122号
邮编: 250014

齐鲁晚报 生活日报

20年品牌专业治疗痔 中国肛肠病研究院附属医院
博导名医领衔专家团队 20城全国连锁经验

签约治疗 信心保证

肛肠COOK技术——欧美治疗利器 小巧快、微创无痛

肛肠PPH技术——欧美治疗金标准 治疗迅速、无损伤、恢复快

双节“除痔计” 无刀除痔/签约治疗/诚信专业
原位复发免费治疗 一次治疗，终身免费复查 权威资深专家团队 助你早日摆脱痔患困扰

肛肠STARR技术——欧洲王牌治疗术 微创无痛、治疗彻底

肛肠HCPT技术——传承经典 精确度高、恢复快

9月20日-10月31日，邀您共享

18元肛肠检查套餐(原价208元):
专家挂号费、肛门指诊、
清洁灌肠、韩国进口肛门镜；
肛肠TST技术减免1000元，
肛肠PPH技术减免500元
肛肠COOK技术减免500元
肛肠STARR技术减免500元
肛肠HCPT技术减免500元

2012中国·肛肠(济南)医院诚信年系列活动

健康热线: 0531-62301111 | 地址: 济南市北园大街202号(南全福街站) | 肛肠医院网: www.0531gcw.com

泉城百姓心中的“博导医院”