

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

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 就近 就近 就近 就近 就近 就近

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(文秘)

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

总机电话: 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

广告中心服务电话

《我是大明星》评委 姜凯

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 助你早日摆脱痔疮困扰

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”