

## 商品房供应结构生变

## “70/90”政策或将卷土重来

日前，国办下发的“国十一条”成为业内普遍关注的焦点。其中第一条就明确要求，加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。这与去年遭到松绑的“70/90”政策不谋而合。对此，业内人士表示，目前各地正在抓紧编制2010年~2012年的住房建设规划，政策向中小套型普通住宅倾斜，将使未来商品房供应结构发生变化。

## 中小套型供求紧张

实际上，国家对于中小套型的支持由来已久。2006年就曾鼓励发展中低价位、中小套型的普通商品住房，当时推出了被业内称为“70/90”的政策，要求凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积在90平方米以下的住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。

一直以来，市场上中小户型供不应求的矛盾十分突出。统计显示，2007年40个重点城市中，新建90平方米以下商品房的批准预售面积、月末累计可售面积和登记

销售面积占比均不到三成，难以满足市场需求。从2008年开始这一情况得到了一定的缓解。到了2009年，国家推出的一系列税收、利率优惠政策使得大量改善型和投资投机型需求入市，市场对于大户型的需求开始上升，从而引发了取消“70/90”政策的呼声。

“市场低迷的时候，中小户型需求量大，市场转好后，大户型产品的机会就增加了。”一位房地产中介坦言，对于首次置业的刚性需求者来说，90平方米左右的中小户型通常功能齐全，而且总价也可以承受，所以需求量很大。“但是当楼市价格过快上涨后，刚性需求逐渐被挤出市场。在改善型需求和投资型需求活跃的市场上，大户型产品更受到关注。”

某房地产开发公司的负责人介绍，在销售中，90平方米以下的小户型实际占比很小，90平方米~120平方米的销售比例是最大的。“去年很多150平方米以上的大户型销售十分火爆，反映出市场需求的变化，但实际上，中小户型的供求依然十分紧张。”

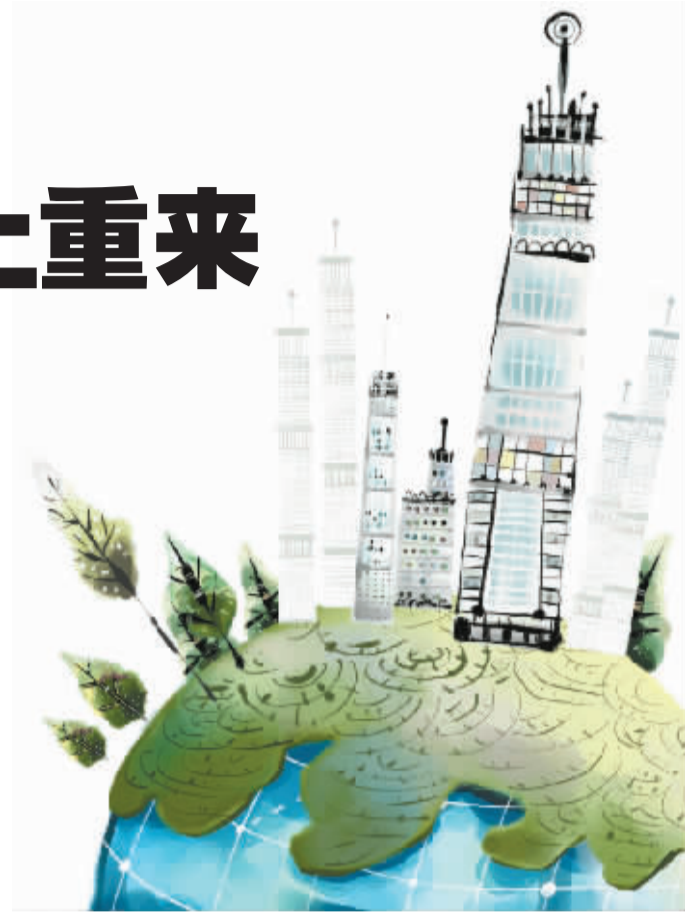
“70/90”政策从诞生到松绑折

射出我国房地产市场的变迁。”分析人士指出，去年楼市从低迷逐渐复苏，市场希望通过修改这一政策来迎合改善型需求，从而提振楼市。不过，目前房地产市场已经由复苏走向过热，房价过快上涨，市场供需不匹配等问题已经摆在面前。尤其是大量中低收入群体以及夹心层的购房需求被抑制，影响了行业的健康发展。“此次行业政策开始向中小套型普通住宅倾斜，意味着未来商品房供应结构将发生改变，中小套型的供应量将得到逐步提升”。

## 加紧规划落实

此次国办通知中，除了明确加快中低价位、中小套型普通商品住房建设外，还要求各地抓紧编制2010年~2012年的住房建设规划，把中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租房的建设规模落实到地块。

业内人士指出，增加保障性住房供应一直是政策导向，今年又到



了住房建设新规划的编制期。在确定规划的同时，如何把计划的供应贯彻到实处仍是各地需要解决的问题。目前推出的一系列政策都体现出国家对于解决中低收入人

家庭购房需求的决心。对于普通商品房这种市场化的产品，仅仅通过行政手段难以控制其供给，应该通过立法、监管等多种手段引导市场健康发展。（据新华网）



1月8日，河南建业太阳城置业有限公司在洛阳广场国际大饭店举行壹号城邦2期客户答谢晚会，精彩的文艺节目博得了观众的阵阵掌声。

图①为该公司壹号城邦项目总经理高峰致辞酒词。

图②为演员即兴表演节目。

（记者 唐景录 本刊记者 乔凡 摄）



## 2010年楼市走势关键看3月

新年伊始，京沪深等地楼市成交量骤然下降，一些二线城市的楼市也出现了急刹车现象。

楼市为何突然遇冷，市场拐点是否再现，房地产市场走势未来怎样？业内人士认为，3月份是关键。

1月成交量低迷几成定局，不会有大的改观。政策方面，去年底召开的中央经济工作会议，明确提出将“遏制房价过快上涨”，这为2010年房地产市场调控定了调，国土资源部等部委也相继出台政策剑指囤地高房价，这使百姓产生“房价有望下调”的美好预期，持币观望情绪浓厚。

市场方面，2009年开发商已超额完成年度销售任务。新年伊始，推出新盘的意愿不足；二手房“营业税2改5”又增加了房屋交易成本，市场上可供挑选优质房源减少；2009年房地产市场异常火爆，在这场“全民抢房大战”中，自住型、改善型等刚性需求也得到了有效释放，短期内居民购房需求减弱。

前期房价涨幅过高也是抵制商品房成交量的一个重要原因。自2009年3月份以来，房地产市场就开始持续升温，经过多月持续上涨，一些中心城市房价已经创出历史新高。房价上涨过快，既超出普通市民购房能力，又使市场存在一定泡沫，短期内有调整的必然。而2月份恰逢春节，从历年情况来看成交量不大，市场观望的气氛更浓。

但3月份以后，市场情况或会好转。一年之计在于春，开发商的开年布局很重要，既要聚拢一定的人气，决战2010年，也要为每年的4月~5月份举行的春季房展会做准备，加大新盘推出力度，并根据市场成交情况合理定价。从2005年以来的市场成交量数据看，3月

份市场成交量往往有较大幅度提升。以北京期房签约为例，2006年、2007年3月份市场成交数据，环比明显增长。2008年即便市场环境较为恶劣，与2月份相比3月份成交数据也较为乐观。随着楼市利空影响的减弱，房地产市场新盘逐步推出，农历新年后部分购房者或会逐步入市。

从外部环境看，2010年房地产市场稳定发展大的趋势不会改变。一是扩内需、保增长依旧是2010年主要任务之一，房地产市场不会出现大的调整；二是信贷资金依然充裕。2010年中央将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，虽然2010年银行信贷投资结构会有所调整，但在实体经济尚未彻底回暖，尤其六大产业产

能过剩的背景下，2010年仍将大量信贷流入股市楼市。而一季度信贷投放额度，又往往占全年信贷投放较大比例。

市场供需方面，2009年释放了大量住房需求，但从成交数据看，居民消费主要集中在二手房市场，期房领域受供应不足限制，需求受阻。受2009年房屋新开工面积降低影响，2009年新房供应明显不足。

2010年3月份后，随着市场新盘不断推出，在一手房市场居民自住型、改善性需求将逐步释放，市场成交量将可能放大。

总体来看，当前房地产市场遇冷也许只是一种暂时现象，3月份之后，市场成交量可能会逐渐放大。

（中正）

