

5年内住房建设规划出台不仅让中低收入者实现居者有其屋梦想,而且

有利进一步平抑广州楼价

□时报记者 罗莎琳
实习生 叶承志

日前,广州市公布《广州市住房建设规划(2008~2012)》,规定今后5年内,广州市将建各类住房4213万~5530万平方米,其中政府保障型住房占比超过一成,至少建7.42万套,再加上旧城区安置房源超3万套,共计10.76万套保障型住房供给低收入人群。普通商品房则规划年供应750万~900万平方米。业内人士分析,规划的出台,将对广州楼市产生多方面的影响,其中最明显的一点就是大量中低收入人群的住房问题将得到解决,广州楼价有利进一步平抑。



规划出台,将使大量中低收入人群的住房问题得到解决。时报记者 罗莎琳 摄

关于土地供应 市中心周边 成用地新区

规划明确,5年内政府将供应保障型住房用地232~340公顷,其中,廉租住房用地46~54公顷;经济适用住房用地186~286公顷。根据规划,金沙洲、白云北部、萝岗中心区、番禺北部、南沙中心区、广州新城和轨道交通站点周边等为新增居住用地主要地区。

此外,广州市在不提高建筑密度和增加绿化率的前提下,将适当提高住房建设开发强度。并且继续停止别墅类房地产开发项目土地供应,严格限制低密度、大套型居住用地供应。

影响

促使新区生活配套紧跟

金沙洲、白云北部、萝岗中心区、番禺北部、南沙中心区、广州新城和轨道交通站点周边等为新增居住用地主要地区,也就意味着随着市中心土地的紧张,新区将成为未来发展的重点,而随之的配套也将紧跟。以萝岗新城为例,相关规划资料显示,鉴于萝岗新城中心区将建设成为集行政、经济、文化教育、文娱和国际赛场为一体的城市中心区,考虑该区域未来发展方向、人口集合及居民居住较为集中的多项综合因素,从科丰路至开创大道路段起由西往东地下六号线进入地下轨道,该规划有效地保护区域内居民免受轻轨影响,对周边楼盘无疑形成重大利好。

市中心楼盘抗跌性增强

近年来,广州市中心住宅供应显示下行趋势。根据广州市公布的土地出让计划,住宅地块大部分集中在花都、从化、南沙及萝岗,市区可供土地相当稀少,且基本为1万平方米以下的小型地块。随着市区土地的进一步开发,市区大型楼盘买少见少,市中心大盘的资源,也显得特别珍贵。尤其是大型园林和大社区配套,这些将为楼盘提供更多附加值,促使楼盘升值。专家指出,从世界主要城市地区的经验表明:城市稀缺大盘的抗跌保值性能很高。据分析,一般在房价上涨时,这类型的物业会具备多涨10%的能力,而在房价下降时,跌幅又会减少10%。

关于低收入阶层

提供10万套保障型住房

在整个住房建设规划中,政府保障型住房建设规模占整个规划建设总规模12%左右。由于考虑5年内低收入住房困难家庭新增量,全市辖区约需提供10万套保障型住房。结合市住房保障办公室提供的2.6万套存量房源情况和住房调查成果,规划期内建设套数不少于7.42万套,建筑面积

约为463万平方米;考虑城市旧城更新改造安置房源需要,最多要建设10.76万套,建筑面积约为680万平方米。其中,建设廉租住房1.82~2.16万套,建设经济适用住房5.6万~8.6万套。市国土房管局表示,广州市还将保证全市年度土地出让金的一定比例应用于廉租住房建设。

影响

低收入者不必抢商品房

未来5年,广州将建设廉租住房1.82~2.16万套,建设经济适用住房5.6万~8.6万套,也就是说,对于低收入者而言,再也不必和中高收入者抢夺商品房市场,同样也能实现居者有其屋的梦想。

满堂红地产研究部总监龙斌表示,最近的调查显示,广州有7.7万户低收入家庭,而且预测未来还有增长。根据这样的现实数据,政府规划未来5年建10万套保障型住房,这是确立住房社会保障的一个措施。

不会直接拉低广州楼价

如此大量的保障型住房释放到商品房中,尽管解决了低收入人群的居住问题,但对于现有的商品房市场来说,是否会带来一定的冲击?龙斌表示,这个措施对广州商品房市场会有影响,但并不是一个直接的影响。因为市场的整个供应量增加了,导致更多的低收入家庭会选择政府保障型住房而不必到市场上去买商品房,所以这里会有一个间接的影响。“总的来讲,我觉得不会直接拉低广州的楼价。”他进一步表示。

关于中收入阶层

住房占规划建设规模58%

根据广州市国土房管局公布2008年~2012年十区5年住房建设规划,在规划期内住房需求总量预计为4200万~5200万平方米。其中中低价位、中小套型普通商品房(含经济适用住房)和廉租住房

的年度土地供应量不低于居住用地供应总量的70%;新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重达到开发建设总面积的70%以上。

在整个住房建设规划中,5年内政府保障型住房建设规模占整个规划建设总规模的12%左右;政府调控的普通商品房根据中等收入阶层的实际需求确定,建设规模占整个规划建设总规模的58%左右。

影响

发展商争相开发高档盘

中等收入阶层住房占规划建设规模58%,商品住房用地供应总量为1250~1850公顷,适合中等收入人群的住房将大幅增多。有发展商表示,为了竞争的差异化,将适度增加高档楼盘的比例。

一位不愿透露姓名的开发商表示,尽管

政府规定,新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重达到开发建设总面积的70%以上,但仍然有30%的空间让发展商自己发挥。“中档楼盘的增多,必然导致竞争的加剧,

市场更稳定定位更清晰

需求不变,而中等收入阶层住房供应量加大,必然导致激烈的竞争。龙斌分析,从目前楼价来看仍然过高,供大于求的情况较明显。高端市场的竞争的

确比以前大很多,在住房的社会保障体系健全以后,这个情况也更明显。可以说,市场竞争直接取决于市场的需求这一块。另有专家认为,一方面是高楼

因此为了实行差异化竞争,在剩余的30%比例中,要将楼盘的高档性发挥到极致。”另有业内人士分析,尽管政策有所规定,但不排除有少数发展商将项目建成“全豪宅”楼盘,服务化公寓、空中别墅等新概念将广泛运用。

价,另一方面是政策面对市场需求有抑制,对投资有抑制。这两方面再加上住房保障体系完善以后,肯定会对市场有影响。它会让市场更稳定,定位更清晰。