



按照以往市场表现,“金九银十”之后房地产市场会进入淡季。然而,今年的房地产市场却出现了难得的“暖冬”。据官方数据显示,11月份以来,青岛全市新房网签销售面积同比增长25.4%,销售价格同比增长5%,量价齐升态势显现。而根据青岛贝壳研究院数据,11月份第二周,青岛全市总成交量4464套,环比上涨12.1%。其中,新房、二手房成交量环比均上涨,单周成交套数均突破2100套,新房成交四连涨。业内人士一致认为,楼市企稳回升得益于一系列房地产政策的积极推动,特别是降利率、降首付的政策,降低了购房成本,但在一系列购房政策中,有关“调整容积率计算方法”和“建设高品质住宅”等内容也会给购房者带来较大的实惠。

除了降利率 这些“隐性优惠”更给力

在多重购房利好政策中有关调整容积率和建设好房子等给购房者带来另一种实惠

观察

有楼盘喊出“负公摊”口号

“得房率超过120%,真正做到负公摊。”近日在胶南片区便有楼盘喊出了“负公摊”的口号。眼下的公寓式住宅真的能够“消灭”公摊吗?以这一楼盘为例,可以看到其宣传材料中提到,“南向双主卧赠送全飘窗”“全屋规划3个超大阳台,阳台进深均由原新政前最大1.8米增加到2.1米”。如此粗略估算,阳台赠送面积接近34平方米,再加上客厅的6.6米挑空立体空间。这样赠送面积与之前使用面积相加,得到的面积已经超过建筑面积,这便是得房率超过百分之百的由来。

由此可见,所谓的“零公摊”“负公摊”并非代表公摊面积彻底没了。这更像是一种巧妙的户型设计创新,通过优化空间布局,增加赠送面积,让购房者感受到实实在在的“得房率”提升。一般来讲,高层住宅的公摊面积大约为总面积的20%—30%。比如说购入一套100平方米的住房,那么实际可使用的面积差不多在70—80平方米。而通过拓宽阳台、外飘窗等区域,成功将赠送面积的占比提升。如此这般设计,不仅能使房间看起来更为宽敞明亮,也能让买家感到其所花的钱物有所值。

分析

已有政策鼓励“降公摊”

通过增加赠送面积来降低房屋公摊,可以说这是通过另一个角度来降低购房成本。而实际上,这样的操作已经得到政策方面的全力支持。今年9月,青岛已接连出台两批《关于优化居住用地供应和规划管理措施》,从室内挑空空间、封闭式阳台、首层架空层等九大方面对计容规则进行松绑。简而言之,核心的内容就是放宽对赠送面积限制,全方位提升品质。

新政策允许在保持用地性质和容积率不变的情况下调整住房套型,如实现绿化“上楼”,《措施》明确:原则上建筑高度不超过54米住宅每户可以安排设置一处空中户属花园,设置于建筑主体结构以外,进深不小于2.1米,不大于4米,高度不小于两个自然层,进深在2.1米以内的部分,按其水平投影面积的1/2计入容积率,2.1米—4米的部分不计入容积率。套内建筑面积超过140平方米的住宅,允许在起居室(厅)设置一处挑空空间,挑空部分不大于两层层高,其面积不超过住宅套内建筑面积的25%并且不大于50平方米的,按照其水平投影只计算单层容积率。这一措施创新了住宅空间设计模式,进一步扩大室内采光面,增强室内视野通透性让室内功能分区更加合理、舒适。而在3月发布的“第一批措施”中,优化统一了



“好房子”住着更舒适。观海新闻/青岛早报记者 林洪丛 摄

阳台容积率核算标准,将住宅阳台进深尺寸由最大1.8米调改为最大2.1米,且封闭阳台按照一半计算容积率,改变既往全部计容计算规则。按照新措施,一套建面约143平方米的“四代宅”,露台和阳台的水平投影面积最大可达约50平方米,露台最大可达约35平方米。如果奇偶数层分开,阳台和露台最大能赠送约33平方米的面积,相当于降低公摊,更有利于购房者。

新政策为“好房子”铺路

在这一系列的政策颁布后,青岛已有多个楼盘充分利用阳台新规来“送面积”。如青特滨湖国际二期的建面约160平方米户型,赠送阳台及半封闭空间,实得面积能达到约165平方米,基本实现了“负公摊”。西海岸龙湖光年天屿推出的低密洋房产品,赠送面积大,加上洋房本身的公摊低,部分户型得房率近乎100%,相当于“零公摊”。

然而,所谓的“零公摊”和“负公摊”并非政策的最终目的。10月份发

布的《青岛市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》中提出,2024年8月1日起已出让未开工和未出让优质地块的商品住宅项目,按照高品质住宅标准开发建设。建设“好房子”成为这轮地产调控措施的重要目标之一。青岛市出台的《关于优化居住用地供应和规划管理措施》可以说是在不增加土地和建设成本的情况下,优化面积,提高得房率。不仅增强了房企开发的灵活性和适应性,更确保了住宅设计更符合市场需求和居民生活需求。有助于提升住房品质,改善居住环境,推动房地产市场的持续健康发展。同时,该政策与“购买高品质住宅贷款额度可上浮30%”的措施相呼应,为高品质住宅发展提供了政策支持和市场机遇。

链接

“第四代住宅”呼之欲出

在很多人看来,增加赠送面积像是一种“变相降价”。不过,在浏览一系列政策后发现,对于赠送面积的鼓励政策中,更多是阳台和楼台面积的赠送,而这背后除了要让购房者获得价格上的实惠之外,同时让居住变得更舒适。目前,在一系列政策鼓励下,被称为好房子典范的“第四代住宅”开始流行。

所谓“第四代住宅”强调空中花园,一方面跟中国古代亲近大自然以及“精神需求、情绪价值”有关联,另一方面还跟“低碳环保”“高品质住宅”的践行有所呼应。“第四代住宅”最早出现在成都,随后西安、淄博、郑州等北方城市不断跟进。其实,早在2022年青岛金水云麓也尝试建设空中花园,但在赠送面积、建筑形象等方面与真正的“第四代住宅”还有不小的差距。

2021年5月,中国工程建设标准化协会推出了行业标准《城市森林花园住宅设计标准》,里面涉及户属空中花园、空中共享平台,甚至空中停车区域、户属空中花园种植面积不小于花园总面积50%、共享平台面积不小于连通两层住宅面积的35%……甚至关于防对视和视线遮挡等方面都描述得非常详尽。可见,“第四代住宅”需要更大的露台或阳台来承载空中花园甚至停车区的功用,而这也正是政策鼓励积极推广的建筑形态。如今,相关政策已落地,很多开发商已经在赠送面积上下功夫,相信更多“好房子”“好产品”将逐渐入市。

一周数据

年末“翘尾”值得期待

根据青岛锐理、青岛网上房地产网等机构发布的数据显示,市场在前一周进入深度调整之后,上周(2024年第47周)全市新建商品住宅成交量为1194套,成交面积14.68万平方米,较前一周的569套和7.25万平方米环比涨幅均超过100%,向上动能显著增强。

据统计,全市共有9个区市呈环比上涨走势。其中,市南区成交7套,环比上涨250%;市北区成交82套,环比上涨22.39%;李沧区成交87套,环比上涨128.95%;崂山区成交29套,环比上涨61.11%;西海岸新区成交263套,环比上涨121.01%;城阳成交91套,环比上涨30%;即墨区成交102套,环比上涨183.33%;胶州市成交412套,环比上涨836.36%;莱西市成交58套,环比上涨205.26%。

针对近期新房市场的成交情况,业内人士分析表示,根据以往经验,进入11月份随着气温下降,房地产市场会逐渐步入成交淡季。从近几周的成交量走势来看,虽然市场调整形成了淡季的表现,但从向上动能依然强劲。临近岁末,不少开发商正在通过加推优质房源、促销打折等方式,鼓励购房者积极出手,为收官之战做好充分准备。在多方面因素的推动下,年底的翘尾上涨走势依然可期。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注 “青岛早报地产”