

“金九银十”楼市井喷,只控制需求难抑房价,急需在供给上下功夫

增加城市容积率应对楼市上涨是否可行

“金九银十”,刚刚过去的国庆长假里,多地频繁上演“日光盘”现象,一些地方甚至上演了“抢房大战”。

中原地产研究中心统计数据显示,国庆 7 天,全国主要的 54 个城市,新建住宅签约套数为 19572 套, 同比 2012 年国庆假期的 18440 套上涨了 6.2%。而在过去的 9 月中,楼市成交量就是大幅增长。

以北京为例,9 月北京新房市场成交量达到 13279 套,创下 4 年来“金九”成交量的最高值。

而与交易量大幅增长相伴的是,房价并没有停下增长的脚步。多家地产中介担心,9 月楼市的热度已经很高,10 月房价可能再创新高。而与此同时,限购等调控政策的效力日益减弱。由此,越来越多的人开始把调控楼市的着眼点由“限制需求”转到了“增加供给”上。

在北京、上海等一线城市,住宅交易量大增、房价高涨与供应不足有着直接的联系。在多位专家看来,如果不能在住宅的供求关系上取得平衡,高房价将难以解决。

多重因素制约着供应的有效增加。在我国现有的土地供应结构中,用于住宅的土地被限定在 30%左右。而在用于住宅的土地中,有关容积率的指标又受到严格限制。

能否在有限的土地供应中实现住宅供应的增加? 容积率是这个问题的关键。我国大城市的住宅容积率是否应该提高,以解决住房供应不足的难题?

我国城市容积率是高还是低

所谓容积率,是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。简单地说,也就是单位面积的土地上允许提供的建筑量。高容积率就意味着一块土地能提供

的居住、办公、生产空间越多,反之则越少。那么,在世界范围内,我国城市的容积率处在怎样的水平?

睿信致成管理咨询合伙人朴长春告诉记者,从容积率这个指标来看,在世界范围内,我国城市普遍偏低。北京住宅用地容积率限制在 2.8 以下,上海为 2.5 以下,而香港为 10,纽约甚至高达 12。

按照中国国际金融有限公司 2010 年的报告,我国新建商品住房平均容积率为 1.36,其中一线城市为 1.76,二线城市为 1.53,三线城市为 1.27,四线城市为 1.17。而同期香港为 4.5,新加坡为 3.82,首尔为 2.5,东京为 2.2。

美国曼哈顿地区,建筑容积率是 12~21,北京的金融街,综合容积率为 3.9。芝加哥楼群最集中的区域,1 平方公里的土地上建了 1200 万平方米的建筑,而在北京的望京地区,600 平方公里的土地建了 900 万平方米的建筑。

这是我国大部分城市容积率的真实写照。“容积率是评价土地开发强度,土地利用合理性的重要指标。”朴长春说,在合理的空间环境条件下,容积率愈大,表示地块建设开发强度愈高,土地利用率也愈高;反之,容积率愈小,地块建设开发强度愈低,土地利用率也愈低。

城市容积率是城市规划中的一个微观问题,却非常敏感,影响广泛。

朴长春告诉记者,城市容积率与居民生活质量息息相关。城市容积率通过建筑密度、绿地率等因素影响房屋的周边环境与居住舒适

度。城市容积率还具有经济效益和社会效益,容积率可以在一定程度上影响房价水平,容积率的变化能够调整城市住宅供应结构,还会引起土地出让收益在开发商和政府之间分配的变化。

那么,为什么我国城市的容积率看起来偏低呢?

在朴长春看来,地方政府的思路是造成我国城市容积率偏低的根本原因。盲目造城、土地财政、土地承载力等等都是其中的重要原因。

“比如有些地方政府出于政治利益考虑,盲目开展‘造城运动’,一味地追求扩大城市规模,使土地浪费现象比较严重,城市容积率自然偏低。”朴长春说,另一方面,地方政府财政收入高度依赖土地出让收入,非常注重土地一次性出售的价格,如果土地容积率较低的话,住宅建设对土地需求一直较大,能够保持地价高水平。

此外,我国近 20 年发展迅猛,部分大城市人口与经济发展规模已远超初始规划,目前的配套设施(如交通等)已无法支撑同一区域大量人口的聚集,在一定程度上导致我国部分大型城市容积率偏低。

消费观念也是重要原因。在朴长春看来,当前大多数消费者仍存在“低容积率代表着高档、舒适”的消费认知误区,因而房地产开发企业在一定程度上为迎合消费者,开发低容积率产品。

我国一些特殊的地区,城市规划中对容积率还做了下调处理。比如汶川大地震后,成都市的住宅建设就开始尝试性地转向低密度。

太多的土地被浪费

从数据上看,我国大城市的容积率低于一些世界性大都市。这个问题也曾引起过中央的关注。

数年前,曾有中央领导提出:为什么我国的大城市不能把容积率调高一些,以增加住宅供应量?

相关部门为此专门撰写了一个分析报告,其观点是,我国大城市的住宅容积率已经不低,但其他类型土地的利用太过粗放。

这样的观点在我国的规划研究人员中颇为流行。

清华同衡规划设计研究院副总规划师张播告诉记者,除了纽约、香港、新加坡,世界绝大多数城市的密度是低于我国的上海、北京的。我国城市的容积率限定是合适的。

但为什么在数据上,我国的北京、上海等城市住宅容积率要明显低于很多国际性大都市?

“这有两个原因,一个是容积率的统计范围,一个则是用地性质。”张播说,如果单纯计算北京 CBD 三期的容积率,这个数字是 16~20,跟曼哈顿差不多。但如果以城市所有区域为统计范围,这个容积率就降下来了。而之所以整体容积率降下来,最根本的原因就在于用地性质不同造成的容积率差异。

如果仔细分析我国不同类型土地的使用状况会发现,除了住宅用地,其他类型用地基本都是粗放型的。比如,行政办公用地是划拨的,容积率很低;工业用地上基本上是一两层的厂房;交通道路虽然很宽但实际用地却是不够;大型体育场馆用地、大学城用地更是浪费严重。

“这些类型的土地使用非常粗放,从而拉低了整体的容积率。”张播说,我国工业用地很多只建一层的厂房,但在香港,标准厂房是 20 层。再比如教育用地,国内的大学城容积率只有 0.3,往往进门要走很长一段路,然后是一个大广场,土地被严重浪费。

在张播看来,这是很无奈的现实。从整个城市的容积率来说,我国的城市确实不那么高,但很少有人注意到这个结构性问题。对住宅来说,容积率已经不算低。毕竟,在住宅问题上,还需要考虑舒适度、基础设施承载力等现实问题。

张播拿出的资料显示,在住宅这个类型上,世界上有高层住宅的只有首尔、东京、新加坡和香港等地。而这些城市都非常特殊。

“以首尔为例,最初住宅容积率只有一点几,后来发展到 2,再发展到 3.5,但过了若干年之后,这个数字又从 3.5 降回到 3,2.5。”张播说,这个过程与经济发展是贴合的。在经济腾飞时期,人口大量聚集,住宅需求量大增,容积率不断提高,而等经济发展到了一定程度、稳定下来之后,容积率又开始往回调。

在新加坡,绝大部分住宅的容积率都在 3 左右,超过 4 的非常少见。而在东京,尽管有着大量的高层住宅,但大量土地上建设的又是一两层高的住宅楼。

“最为特殊的是香港,住宅的高容积率全世界闻名,通常都在 5 以上。”张播说,香港是明显的土地紧缺、人口高度聚集的城市,同时还是国际金融、商业中心,高容积率是其被迫的选择。但在 2003 年 SARS 之后,相关部门也在思考,这么高的容积率,是否会带来卫生安全问题。

我国内地的房地产市场开发一开始就是以香港为蓝本。但在张播看来,内地政府忽略了一点,香港对住宅采取高容积率的做法成功地保住了其他用地,比如绿地、公园等等,香港人虽然住的密集,但离开家不用走多远就能看到公园和绿地。但在内地,这一点并没有学到,往往住宅容积率提高了,但相关的基础设施配套却没跟上,住宅省下来的土地并没有很好地为居民生活服务。

如何规划才能找到舒适与供应之间的平衡

对容积率高低的争论由来已久,规划部门、开发商、经济学者之间都有着不同的理解和诉求。那么,在当下,我国房价暴涨的二三线城市是否具备调高容积率的可能?

在张播看来,没有必要做出这样的调整,之前的设定并不是拍脑袋的结果,而是经过严格测算得出的数据,现在的关键是把住宅之外的土地类型用好,不再铺张浪费。

社科院经济所研究员汪利娜也持类似观点。“北京当年建方庄社区的时候,很多外国人来参观,都觉得容积率高了,当时也才十几层的住宅。”汪利娜说,提高容积率的好处很明显,住宅供应会增加,但也会带来诸如卫生、交通、治安等等问题,如果相关配套跟不上,反倒会出问题。现在的大问题是,其他类型的土地使用太粗放,而且占城市用地的比例太高,不能一方面粗放使用土地,建厂房、建会场、建行政办公场所、建大型体育场馆,另一方面却不断提高住宅容积率。

但也有学者不断呼吁调高住宅容积率,以缓解大城市住宅供应不足、高房价等问题。

中国房地产业学会副会长、北京大学房地

产研究所所长陈国强就认为住宅的容积率需要调高。

“城市建设要有发展的眼光,现在北京、上海的住宅需求量太大了,这是 10 年前不可想象的,在住宅用地占比无法调高的情况下,调整容积率是一个可取的方法。”陈国强说,规划部门当年对容积率的限定是有依据的,但现在情况变化了,如果还坚持过去的规划理念,跟先进的发达城市相比,差距只会越来越大。

在陈国强看来,我国的现实问题是人口过于向大城市、中心城市聚集,要缓解住宅供求矛盾就必须在土地使用效率上下功夫。高层住宅的舒适度比不上别墅、多层住宅,但能够有效节省土地。而且只要相关配套做好了,高层住宅的居住舒适度也未必就不好。“我们需要在居住舒适度与土地利用效率之间寻找一个平衡点。”陈国强说,20 年前国内很少会有 30 层的住宅,但现在却成批出现,这说明土地供应的紧张状况。

朴长春认为,我国的一些城市具备调高容积率的基础。

“人口不断向城市集聚,要不断提高城市人口的接纳能力,就需要提高城市容积率水平。”朴长春说,我国 18 亿亩耕地红线就是在明示,土地利用要提高效率,如果维持粗放的发展模式,土地资源最终将难以承载。

在朴长春看来,容积率应该根据城市人口总量变化而适时调整,但确定合理的容积率是一项复杂而综合性的工作,涵盖经济、社会、环境等多方面因素。从理论上来看,城市合理容积率的范围,一般比较认可的是将城市基础设施与环境容量作为容积率的最上限,将城市人口与用地的供求关系作为容积率的下限,其他相关因素作为重要的调节因素。

实际上,我国近年对土地节约利用也提出了要求。2008 年 1 月,国务院发出《关于促进节约集约用地的通知》,要求走出一条建设占地少、利用效率高的土地利用新路子。

当年 7 月,北京在国内第一个拿出地方性配套文件——《北京市城市建设节约用地标准》(试行)。按照这个文件,北京市住宅容积率的上限被调整至 2.8,工业用地容积率为 0.8~2.5,行政办公用地容积率为 1.0~3.5,教育用地容积率为 0.6~1.6,医疗卫生用地容积率为 0.9~1.8。

这在当时被认为是将节约至少 10%土地的大动作。但实际上,很多学者认为这样的调整依然太保守,并不能解决住宅短缺的问题。

在此之后,行业内不断有新探索。2010 年,时任万通集团董事长冯仑就提出了立体城市的构想。他设想在一平方公里的土地上建设 600 万平方米(建筑面积)、容积率为 6、平均高度在 200 米以上的建筑。这一建筑将容纳 15 万人口,包含农场、医院、超市、教堂甚至火葬场等所有城市配套设施。

这个构想最初计划在河北廊坊实现,后来又转移到成都、西安、北京,但至今尚未见到设想落实。

在长沙,远大集团计划建造高 838 米的“天空城市”,容纳 3 万余人工作和生活,但开工尚不知何时。一直以来,城市建设是横向要空间,但在人口大量向城市聚集的今天,是不是需要改变思路,纵向要空间,向天空要空间?

(据《中国青年报》)

今年第三季度中国十大城市新房涨幅首超二手房

本报综合消息 中国指数研究院 10 月 8 日发布的“中国房地产指数系统百城价格指数 2013 年第三季度总结与第四季度展望”显示,各城市房价同、环比涨幅在第三季度持续扩大,十大城市新房尤为突出,价格涨幅首超二手房。

该专题报告指出,今年前三个季度,全国主要城市新房和二手房价格继续上涨,成交量创近 4 年同期最高,土地市场持续火热,企业拿地金额已超去年全年水平。第三季度,随着政府

调控房价的“国五条”政策效应逐渐淡化,在第二季度受到抑制的量价企稳回升,高地价地块明显增多,北京、广州等热点城市表现突出。

第三季度,十大城市新房和二手房价格上涨均扩大,新房当季涨幅今年以来首次超过二手房。据中国指数研究院统计,1 至 9 月,十大城市新房累计上涨 12.51%,涨幅比二手房低 2.3 个百分点。分季度来看,新房和二手房价格涨幅均在第三季度再度扩大,新房第三季度累计上涨 4.62%,首次超过二手房。

今年以来,一线城市北京、深圳和广州涨幅突出,均接近或超过 20%,其余城市的涨幅普遍在 10%以内;仅北京、广州和成都的新房累计涨幅超过二手房。第三季度,多数城市新房和二手房涨幅超过第二季度。北京新房价格累计上涨近 10%,比二手房涨幅高出 4.8 个百分点,武汉新房价格累计涨幅比二手房高 0.39 个百分点,其余城市二手房涨幅均高于新房。

综合市场走势分析,中国指数研究院认为,第三季度价格涨幅再度扩大,成交量企稳

回升,热点城市量价齐升局面更为突出,地王频现以及部分城市供应不足态势继续加大房价上涨预期,其他绝大多数城市价格趋于平稳,全国总体价格水平不会大幅反弹。预计第四季度政府对房地产政策仍将求“稳”,房产税、土地改革等长效机制或将落实;市场方面,供应高峰和企业加快推盘将推动成交量继续增长,与去年同期的阶段性高峰将基本持平,供求矛盾突出的热点城市房价上行压力依旧突出,但全国整体涨幅将趋于平稳。(中新)