

住房建设规划显示：

深圳楼市“十三五”供不应求

日前，深圳发布了“十三五”时期深圳市住房建设规划的征求意见稿。规划显示，深圳将长期面临住房供不应求局面。“十二五”期间，即便深圳超额完成住房建设规划任务，深圳房价依旧上涨了76%，远超居民人均可支配收入涨幅。面对长期存在的供不应求问题，购房者呼吁调整住房结构，多建“多房小户型”，缓解住房矛盾。

目前，深圳市规划和国土资源委员会发布了《深圳市住房建设规划（2016—2020）》（征求意见稿）。

根据规划，“十三五”期间，预计深圳商品住房总需求约179万套，其中购房需求约89.8万套，租赁住房需求约89.2万套。

89.8万套的购房需求，由以下三种需求构成：一是深圳存量常住居民新增商品住房购房需求共计55万套；二是深圳就业大学生购买住房需求9.8万套；三是深圳居民在东莞、惠州等地购房需求25万套。

89.2万套的租赁住房需求，则来自于以下两类需求：一是深圳新就业大学生租赁住房需求39.2万套；二是深圳新增外来务工人员住房租赁需求50万套。

而实际上，根据规划，“十三五”期

间，深圳计划实现新增住房有效供应仅65万套；其中，力争新建商品住房批准预售与现售30万套，保障性住房供应35万套。

为缓解供不应求的住房矛盾，深圳一是提出深圳居民在东莞、惠州等地购房25万套；二是提出通过盘活存量住房、促进住房二手市场发展，力争二手商品住房成交35万套。

“十二五”期间，深圳楼市就出现了明显供不应求问题，且同期深圳房价上涨了76%，让深圳人倍感压力。

“十二五”时期深圳住房建设目标是：建设各类住房54万套，其中，建设商品住房30万套、建设和筹集保障性住房24万套。实际上，“十二五”期间，深圳超额完成了任务，合计安排建设住房约60.3万套，完成规划总目标112%；其中，商品住房累计新开工约35.7万套，保障性住房累计新增安排约24.6万套。

即便如此，深圳楼市依然供不应求。深圳市市长许勤在今年2月初接受记者采访时也表示，虽然“十二五”期间，深圳超额完成住房建设任务，但跟购房需求相比还是不足。

供不应求下，“十二五”期间，深圳

房价快速上涨，涨幅远超居民人均可支配收入。深圳市规土委数据显示，2011年1月，深圳新建商品房成交均价为每平方米20168万元。而到2015年12月，深圳新建商品房成交均价已上涨到每平方米42476元。为了剔除结构性成交问题导致价格波动这一因素，记者计算了2011年和2015年全年深圳新建商品房的每平方米成交均价，分别为18988元和33426元，涨幅为76%。而深圳统计局数据显示，同期深圳居民人均可支配收入涨幅仅为22%。

许勤表示，影响房价的因素主要有三个：一方面是供给，一方面是需求，再有就是调控手段和调控政策。

然而，深圳当前存在新增建设用地几近枯竭，住房用地供应紧张问题。“十二五”期间，深圳商品住房供应用地总量仅完成规划目标的64.7%。作为土地供应主力的城市更新项目，因涉及拆迁补偿问题，平均一个项目至少需要7至8年时间。与此同时，因深圳对人口与财富吸纳能力较强、人口结构倒挂、资本流动性充裕，以及居民投资意识较强等因素，住房需求强烈，只增不减。“十二五”期间的楼市调控政策，虽抑制了一部分投资投机购房行为，但依然解决不了供需矛盾，也解决不

了房价过快上涨问题。

因此，供不应求，将是深圳楼市长期面临的一个根本问题。为了在有限的土地空间内加大供给力度，购房者呼吁调整住房供应结构，增加市区内“多房小户型”的供应量。

深圳房地产研究中心主任王峰认为，收紧限购条件和严禁使用金融杠杆配资购房，抑制了一定的投机需求。但刚需担心房价持续上涨，需要借助杠杆尽快实现安居梦的情况的确存在，并且应该得到重视。要解决刚需住房问题，关键是要在供给侧增加供给。

很多购房者都表达了这样一种观点：政府应该在规划上有所考虑，引导开发商在市区内多建小户型，在交通不便的地方多建大户型。这不仅解决了住房问题，也有利于解决交通拥堵问题。

王峰还认为，根据规划，“十三五”期间，深圳将加大保障性住房的供应力度。目前深圳安居型商品房（深圳主推的保障房类型）执行的是按照市场价的七成来定价。他建议，未来在房价过高的情况下，政府进一步降低定价，例如调整成市场价的五成。

（据《经济参考报》）

读
《楼市周刊》
LOU SHI ZHOU KAN
晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343