

呼和浩特：多层住宅成稀缺品 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_91_BC_E5_92_8C_E6_B5_A9_E7_c57_613127.htm 家住新城区团结小区附近的张阿姨打算买一套140平方米的房子，可是逛了大半天，她发现：除了个别项目有多层住宅的规划以外，已经居住多年的多层住宅几乎找不到了，难道今后购买多层住宅只有到“二手房市场”上去找吗？在采访中，记者发现与张阿姨持有同样观点的购房者不在少数。业内人士预测，多层住宅未来郊区化。二环路以内多层项目少 记者大致对呼市目前有多层在售的楼盘进行了一个分析，发现在这些项目中，好多项目都在二环路外，为数不多的项目在二环路以内，而且大多集中在回民区；而在有多层需求的消费者之中，据某地产中介公司提供的数据有将近80%的消费者把自己的第一选择定在了二环路以内。这样一来，在二环路以内多层的供应量明显的供不应求。根据记者粗略调查的情况，呼市二环路内在售楼盘将近130个，其中多层楼盘包括含有多层住宅的楼盘不到30个，仅占在售楼盘总量的21%左右。同时，在所有项目中，纯多层的项目更是几近绝版，只有幸福易居、筑家、水岸人家等为数不多的几个项目为纯多层项目。一位不愿透露姓名的呼市某地产代理公司的张先生分析到，今后呼市市区的多层如果还有的话，那也仅限于政府规划的文化保护区或是二手房市场，而多层大盘往往环境清幽、宁静、少有喧嚣、人口稀少、社区配套人均占有量高……这样的生活氛围正是呼市人最为钟爱的生活方式，资源一旦稀缺，市场便会立即作出反应。记者在调查中也了解到，呼市的多层住宅多集中

在回民区，而且多层住宅较之于以前，正在告别原来的中、低定位，在产品设计、建筑风格、户型设计等方面均有较大创新和突破，产品的审美价值和舒适性都大大提高，一些楼盘如海滕名苑甚至加入了电梯元素，身价陡增，多层已开始成为“高档住宅”的一个代名词。对这一现象，业内人士并不惊讶。“未来呼市住宅供应将以小高层、高层为主，多层住宅将显得更加稀缺。2004年呼市政府1号文件《关于城市改造建设中实行优惠政策的通知》中明确规定：对新建主体建筑面积在2万平方米以上的标志性建筑项目，可以享受一定的优惠政策，这也充分显示了呼市政府在建设高层建筑方面的决心。开始就逐渐向高层、小高层时代发展，特别是2005年以来，位于市中心的房子几乎都是大规模的高层、小高层楼盘，多层住宅的比例很少将人越来越少。”新城、赛罕多层住宅均价突破3000元 早在前几年的呼市，无论是城市的东西南北中方向，都可以寻觅到大型的多层住宅的楼盘，其价格也是相对比较低的。当时呼市的多层价格在1000元/平方米左右，2003年位于金桥开发区的公务员小区六楼价格880元/平方米，桥华世纪村，当时的销售价格仅有1900多一点。到了2004年四川的新希望集团、天津滨海集团相继进入呼市，到了2005年，新希望家园、汇豪天下的销售价格也大体在2300元上下，而到了2006年，新希望家园、桥华世纪村、电力家园、阳光诺卡等多层住宅销售价格已经达到了3000元左右；位于回民区的咱家去年开始认购的价格均价为1850元/平方米，而今年位于同样地理位置的欧星·香槟美景内部认购价，起价则为2350元/平方米，据记者了解同样位于回民区新华公园周边的某楼盘去年六楼的价格就卖到了2500

元/平方米，位于回民区县府街西口与巴彦淖尔路交汇处的筑家均价2600元/平方米；位于玉泉区滨河路和昭君路交汇处的世源佳境均价也高达1950元/平方米，同样位于玉泉区鄂尔多斯大街西口(金锋大市场对面)御水人家均价也高达2300元/平方米；2006年位于东河板块的东润豪景均价2300元/平方米，今年同样位于东河板块的碧龙江畔多层均价据了解要达到2800元/平方米。土地稀缺是主因 那么，究竟是什么原因造成了目前的这种局面呢？记者在采访中了解到，最重要的一个原因，就是土地的稀缺。根据呼市土地收储中心的统计，2006年呼市共推出55宗共计6364.023亩，成交总金额达416423.9017万元，平均每亩成交价为65.43万元。2005年共成交63宗，面积8824.44亩，成交总金额33.78亿元，与2005年相比，2006年土地成交面积下降了27.88%，但成交额增长了24%。土地的稀缺这一众所周知的原因，使得政府部门选择住宅规划调整，新建住宅纷纷“由低转高”也就成为必然。由于土地供应的稀缺，2004年1月5日，呼市政府1号文件《关于城市改造建设中实行优惠政策的通知》中明确规定：对新建主体建筑面积在2万平方米以上的标志性建筑项目，可以享受一定的优惠政策，这也充分显示了呼市政府在建设高层建筑方面的决心。内蒙古经济协会的一位负责人表示：“在呼市建设高层和小高层是大势所趋，有限的土地资源上不可能建筑更多的项目，那么只有在‘高’上做文章了。楼层高了这代表着开发商的容积率也高了。”而从开发商角度来说，提高容积率也往往是他们所乐意看到的。“一个项目的容积率越高，能建的房子就越多，一般来说，开发商获利就越高。”位于东河的某房地产公司的负责人王先生这样对

记者说。土地稀缺、地价上涨，楼层也必然拔高。近年来，随着地价的不断上涨，开发商考虑到市场购买力，不得不将其楼盘长高，多层住宅将逐步淡出楼市舞台，尤其是中心城区将很难觅到新开发的多层项目的影子。内蒙古大学经济管理学院的李教授表示，随着土地资源的趋少、趋贵，以及消费者居住习惯的进一步转变，小高层、高层住宅将逐步成为开发商的首选，其市场份额也必将进一步加大。购房者居住心理也是因“我觉得多层住着舒服，又省钱，可是现在多层房子越来越少了。”在位于回民区某项目看房的王女士如是说。记者在采访中了解，与王女士有同样想法的购房者不在少数。究竟是什么因素导致购房者如此的热衷于多层住宅呢？内蒙古大学经济管理学院的李教授告诉记者，从古代到近现代，人们都是居住在平房中，解放之后甚至是改革开放之后，才开始逐渐的居住多层楼房，这种低层居住生活已经成为人们的生活的习惯。家住回民区附件厂的老人刘大爷说：“小时候住在厂区的大院里，那时也没有现在那么多娱乐花样，每当晚饭后，住在楼上楼下的邻居们，聚在一起聊天说事、遛狗散步，多年来大家一直乐此不疲。住多层的人，爱在自家的阳台上养养花、种种草，呼吸楼下花园里飘来的清香，喜欢站在窗前，审视着过往的路人，用眼睛感受人间沧桑。”而多层在呼市房地产业内人士看来，多层有着不可复制的优势。北京长河房地产经纪公司的策划经理谭先生表示，从容积率来看，多层住宅的容积率一般在1.0左右，而高层住宅的容积率普遍超过2.5。相比之下，更多的社区资源、绿地、健身设施、会所资源会平摊到多层社区居住者头上。在多层社区内，环境更清幽、宁静，这种少有喧嚣的居家氛围

，正是众多购房者所期待的。其次，公摊面积小。高层住宅由于有电梯、电梯候梯间、地下室等公建部分，需分摊的公用面积比多层更多，实际得房率相对较低。按常规比例，多层住宅的公摊面积一般为总面积的8%10%，而高层住宅达到了15%25%。而北京某房地产公司的白先生则认为，多层住宅对于业主来说，最大的优势在于物业费比较低，社区居住人口较少。多层住宅郊区化 土地资源稀缺使得开发商和城市规划者都不可能再将稀有的土地用于多层建筑的开发和建设，多层住宅走向郊区将是一条必然之路。“现在由于政策的原因和土地资源的原因，总的来说以后要在呼市二环路以内再找到多层住宅已经相当难了。”呼市某房地产公司的负责人王先生告诉记者，“多层住宅基本现在都在向二环路以外走，但是目前呼市的房地产市场上，二环路以外的小高层和高层也开始多起来，甚至有可能成为主流产品，因此多层这个产品将会越来越稀缺。”“在几年前，呼市房地产开发建设中建安成本还要占很大的比例，然而现在由于土地的稀缺性，地价已经成为房地产开发成本中比例最大的部分，”北京某房地产公司白先生告诉记者，“以前修建多层是因为电梯等高层建筑所需要的成本占的比重大，而现在相对于地价来说建安成本已经算很小一部分了，因此高层电梯公寓的出现更符合开发商节约成本获取利润的要求，也更符合房地产市场竞争的要求。”内蒙古大学经济管理学院的李教授表示，随着呼市房地产市场竞争的激烈化以及土地资源的稀缺化，多层住宅产品会越来越少，而且多层住宅会逐渐走向郊区化。

1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com