

深圳：一改先前作风 地产项目控制政策低调放宽 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__E6_B7_B1_E5_9C_B3_EF_BC_9A_E4_c57_613800.htm 曾因率先出台严厉地方调控细则而备受瞩目的深圳，正在悄悄改变自己的口风。与当初将“90平方米以下户型占70%”（下称“90/70政策”）落实到“项目控制”的高调解读不同，深圳政府有可能以“冷处理”方式，对部分地产项目实行区别对待。这究竟是进一步补充细化已有政策，还是在变相“放水”？三类项目或区别对待 记者近日从消息灵通人士处获悉，有望受到政府“区别对待”眷顾的项目分三类：一是今年6月1日之前已规划审批但未动工的楼盘，只要容积率在1.0以下，便不在细则约束之列，仍可按照原规划设计执行；二是此前通过招拍挂方式公开竞得的地块，也按原土地出让合同约定条款执行；三是6月1日前已获得施工许可证但未实际动工的，可视为动工，不受新规影响。该人士透露，政府有意适度松动，但不会专门发文公示，此举或与其不愿引起外界新一轮的议论和批评有关。因为在深圳先行将“90/70政策”落实到“项目控制”之后，中央却解读为“总量控制”，深圳的抢跑被外界指为“猜错了上头的心思”。既有前车之鉴，他们自然不希望再次留下话柄。据深圳一家知名开发商负责人介绍，目前政府已对上述第二类招拍挂取得的项目“放行”。他表示，主管部门既然松了口，开发商一直悬着的心基本落地了。此外，记者从深圳市龙岗区国土局了解到，国土局对上述第三类项目也执行了最新的政策精神。近年来深圳关外大量开发用地出让都集中在该区。深圳某知名中介机构人士更证实，

他们所代理的龙岗区一处中高端楼盘，原来担心要重新修改规划以符合户型比例要求，但最后只是虚惊一场。“网开一面”还是“细化补充”？不过，这样不动声色的“区别对待”，到底该如何判断，当地业界也有不同的声音。深圳知名地产研究人士半求直言，这是对此前严厉的“90/70政策”实行“大赦”。他认为，调控细则出台以来，深圳楼市供应量显著下降，而在楼价持续上扬的重压之下，供应量萎缩无疑会雪上加霜。“‘大赦’部分项目，虽未能根本改变今后深圳市场供应结构单一的局面，但依然能为市场获得了阶段性喘息的机会。”他说。据其预测，如政府严格执行“90/70政策”项目控制的要求，未来一年半内深圳楼盘供应量起码要下降约三分之一，这无疑是个惊人的数字。但深圳中原地产深港研究中心总监张伟却指出，政府此举合情合理，并不意味着在执行力度上的“放水”，相反是对“90/70政策”的细化补充，诸如“6月1日前已获得施工许可证但未实际动工的不受调控影响”的做法，与九部委《意见》及深圳此前出台的细则并无实质的不同。至于对低密度高档项目(即第一类容积率1.0以下者)，以及以竞价方式获得的土地项目区别对待，他表示体现了政府对原出让合同的尊重，不因为后来的调控政策而单方面违背此前具有法律效力的承诺。“如对这些项目一刀切，确有不合理之处，而‘国六条’、九部委《意见》及深圳地方细则对此都没有明确解释，这次政府部门作出灵活处理，也算是个新突破。”他说。但是对以往项目要求的放宽，无疑意味着新批项目在户型限制上将更加严厉。据深圳中原地产估算，此次“放宽”涉及的低密度高端住宅及招拍挂出让项目，合计建筑面积约200万平方米，从深圳完成

“90/70政策”全年总量控制要求的角度看，下半年乃至更长时间内，肯定有更多出让地块将严格甚至超标执行新规，100%中小户型限制项目恐怕也会越来越多。根据记者掌握的最新信息，8月28日深圳房地产协会牵头，有当地政府主管部门高官参加的调控政策文件解读会上，严控土地出让、严格执行户型限制等要求，已成为下一步深圳楼市的政策主旋律。1100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com