

»调查篇 (上接 B25 版)

“2010年买什么房”系列报道之一

新规狙击“商改住”潜规则

- 同是 65 年,为何以前按住宅贷款,现在按商业办公对待?
- 同一块地,以前卖掉的就是住宅,现在卖的就变商业办公?
- 5-6 家在售楼盘被卡,15 个土地已拍卖但未上市的楼盘生死未卜?

记者从房产、规划、国土等部门获悉,新政是为堵住开发商借酒店式公寓把商业办公用房改成普通住宅的利益“黑洞”。因为这些“酒店式公寓”并没按住宅标准建配套设施,少花了成本自然难享住宅待遇。但此调整,可能会出现,同一楼盘同一地块,以前卖的是住宅,现在却成商业的情况。

楼市潜规则—— 65年酒店式公寓都算住宅

新规引起这么大反响是因为:此前,南京土地年限为65年的酒店式公寓一直在办证、落户及税收等方面享受了和住宅一样的待遇。

南京市房产局产权市场处商品房管理科负责人告诉记者:房产部门确定房屋性质,都是严格按规划许可证上标注的性质来定的。以前基本只有住宅、商业、办公三类,都很清晰,可不知什么时候起,突然有了“酒店式公寓”,而且年限还是奇怪的65年。“跟70年的住宅,50年的商业,40年的办公都对不上,我们也不晓得该归哪类。”该部门也曾就具体楼盘的性质界定疑给规划部门发函,“答复还是:就是酒店式公寓,既不是住宅类,也不说是办公类。”

于是,房产就照搬规划许可证上的写法,有叫酒店式公寓的,有叫

单身公寓的。据了解,正因规划房产部门的缄默,大凡是65年、70年土地性质的,最后在银行、派出所、税务部门都享受了住宅待遇。

但这无疑破坏了城市规划管理。“城市控制性详细规划会规定每块地的性质,像新街口、中央路等中心区肯定都是商业办公类居多,不会再批住宅,开发商以酒店式公寓名义拿地,实际开发成住宅,怎能和当初的规划性质相符?”

规划局的提示—— 酒店式公寓没有按住宅建配套

但在规划部门看来,城市中心区的65年的酒店式公寓并不是普通住宅。“65年的酒店式公寓应是给在商务中心区内活动频繁的人士短期居住的,并不是给他们在里面买菜做饭的,所以在公建配套上没跟住宅一个标准。”南京市规划政策法规处有关人士表示:比如新街

口的商业酒店式公寓混合楼盘,规划部门不会要求其配建学校,结果开发商将其建成住宅,套型面积超过了100平方米,一下子住进500户住家,购房人肯定要求落户,有户口孩子就要上学。这让规划部门从哪儿变出学校、变出农贸市场来?

因此规划局明确:商业办公用地或酒店式公寓上的酒店式公寓不享用民用水电,不通过管道燃气,不能超过100平米。这种提示无疑立刻对水电、落户、就学等产生影响,没有这些“优势”,银行怎么看待这些房子成了问题。于是,城市商业办公区的酒店式公寓“私自”变身普通住宅的路立刻被堵。

国土局的为难—— 改也不是,不改也不是

记者在南京市土地储备中心的网站搜索了一下,从2005~2009年,江南八区带“酒店式公寓”字样的已出让地块达18块,其中除3幅已开发上市外,其余均未上市。就它们的前途,许多开发商都说“没定”,似乎还有一线转机。据了解,因为在这件事上,南京市国土局和规划局态度迥异。

南京市国土局土地利用处负责人告诉记者,最近有万达西地的

业主咨询该局土地性质,土地部门已明确答复是“65年的酒店式公寓一直是住宅”。而且在拍卖时,所有酒店式公寓用地都是按住宅地价来评估起拍价的。他透露:这是在2003~2004年出现在南京土地市场的概念,当初有文件明文界定其性质。酒店式公寓是住宅的一种;公寓式酒店是酒店。酒店式公寓作为住宅的一种,年限设定在65年。现在如果把它跟商业或办公类用地一样对待,那就不能给它65年,否则就违反土地法规。如果想改酒店式公寓的土地年限,那已出让地块都是有协议的,修改合同可不那么简单。

两难境地—— “受限的住宅地”成唯一出路?

一边是开发商猛钻政策空子,谋取利润,漏洞亟需堵上;另一边是国土部门与开发商早有出让协议,不是土地年限设置违法就是该部门随意更改年限,政府将有失诚信。国土部门与规划部门各有各的苦衷,房产、公安、税务等部门也不知该听谁的好。

国土部门表示:规划部门在实际中发现问题,提出来加强管理是

对的,但应是老人老办法、新人新办法。房产部门对此事的态度也有微妙变化。去年年底出台的“20条”将酒店式公寓界定为“非普通住宅”,但近日出台的购房补贴细则又出现“经批准建设的酒店式公寓作为住宅类别……”字样。

就算土地是住宅也不意味着酒店式公寓逃出生天。市规划局政策法规处负责人表示:“该政策我们研究了一年,也肯定了其居住功能,只是不按住宅配套。”而此时,已有开发商发消息:“御湖国际,70年住宅产权,首付3成、契税1%,民用水电可落户;其他商业式酒店式公寓契税3%,商用水电,不可落户,5年后按差额征收营业税。”土地年限是否是70年,俨然成判断两类酒店式公寓的“硬指标”。

从大类上把65年酒店式公寓界定为住宅,但明确其没有落户就学、民用水电、公积金贷款等“权利”似乎成了目前新政唯一可行的出路。就此,南京市国土局土地利用处负责人透露:规划国土房产三部已商量好,要把公安、税务,甚至教育等其他所有涉及部门都请来集体研究,一次性解决问题。“肯定会有结果公布,而且就在最近。”这位负责人非常笃定。

快报记者 孙洁



江北第一宅

- 69.7、82、90.39平方米精致两房,圆您一个理想的生活家园!40万元两房,解决您的后顾之忧,让生活从即时开始起航!
- 坐拥江北核心地段,生活一站式服务!20分钟直达新街口,上班路上不再遥远!
- 元月1日至元月31日,献礼金陵
一次性付款:97折优惠
按揭付款:98折优惠

垂询电话:

025-85059222

025-85059333

地址:南京大桥北路20号(江北第一站)

开发商:南京泰山房地产开发有限公司