

“2010年买什么房”系列报道之一

65年产权酒店式公寓 遭遇2010“第一尴尬”

》乱象篇

酒店式公寓“乱成一锅粥”

商业性质有促销

元旦期间,万科红郡推出了双重优惠,不仅限时限量推出了10套特惠房源(50平方米的精装修酒店式公寓),配合抽奖环节最高还可以再省5000元购房款。1月5日,记者拨打售楼处电话询问时,售楼人员说,该项目属于商业性质,40年产权,首付要五成,贷款利率也是基准利率的1.1倍,且不能落户。不过,她表示特惠房源已卖完了。

业内人士分析,这类酒店式公寓属于商业性质受新政影响最大,因为购房成本明显增加。

“65年的”说不清

不过,争议集中在土地年限为65年的酒店式公寓。

城南一楼盘业主在业主论坛里表示:“自己已办了房产证,面积大于60平方米,连户口都落进去了。”但该楼盘最近即将开盘的房源却传出:可能无法落户,无法按普通住宅缴税、

贷款。在当年土地出让文件中,记者看到,5号楼、10号楼和这次开盘的房源同属3号地块,性质为“办公(酒店式公寓)”。如果按照最新文件,应归“在商业办公用地或酒店式公寓用地上建设的酒店式公寓”,配建标准不再按照住宅而是按照“公建配套”。

另一些楼盘却强调其住宅优势。御湖国际和三味公寓等处的售楼人员说,由于属于住宅性质,因此税费和贷款政策是按普通住宅算的。以一套70平方米,总价100万的酒店式公寓为例,商业性质的首付50万元,交3万元契税,贷款利率是基准利率的1.1倍;而住宅性质的首付最低只要20万元,契税只要交1万元,还能享受七折贷款利率。不过,不享受0.5%的购房补贴。

今年还有一批楼盘将推出酒店式公寓。目前,售楼人员几乎一致回答说首付比例、贷款利率和契税等都没定下来,要等开盘才知道。 快报记者 文涛

》释义篇

选公寓先查清“身份证”

南京有三类“酒店式公寓”

南京在售数十家主打酒店式公寓概念的楼盘中,据土地性质的不同,可以分为三类:

第一类是纯住宅性质的酒店式公寓,土地性质在出让时就明确规定为纯住宅性质,就是小户型住宅。居住时完全享用民用水电,拥有70年土地产权,首套房贷款时可享受最低首付2成、7折利率的优惠,也能享受到南京政府契税补贴,只需缴纳0.5%的契税。

第二类是纯办公、商业类酒店式公寓。地块性质为办公、商业,居住使用时需按照商业水电缴费,土地年限只有40-50年。办理贷款时,最低首付为5成,且贷款年限不得超过10年,利率为基准利率的1.1倍,缴纳3%的契税。

第三类就是建在酒店式公寓用地之上的酒店式公寓,这类产品的土地年限是65年。经过规划局批准,作为住宅类别使用的(原则上不超过100平方米),需要缴纳1%的契税,不享受购房补

贴。65年产权的酒店式公寓目前贷款利率还没定论。

投资65年酒店式公寓需谨慎

南京工业大学房地产经营管理系副主任吴翔华博士直言,土地性质在全国分为5种:商业性质、办公性质、住宅性质、综合性质和工业性质。65年产权的酒店式公寓用地性质,可以说是南京的独创。因为这种特殊的土地性质,就导致其在银行贷款、转让税费等执行层面遇到一些困难。

有银行个贷部人士模糊表示,若65年酒店式公寓的税费是以住宅类为标准征收1%,那贷款时就应也能够享受到相应的低首付和利率优惠。但这一说法还没有得到来自银行官方的肯定。此外,这类产品在转让时的营业税征收方式也没定论。

“65年产权的酒店式公寓存在很多政策漏洞,建议在税费、利率政策正式落地之前,选择观望。” 快报记者 杨连双 (下转B26版)



星岛 Starland Towers

层出不穷。

88m²精致小复式,空中楼阁满足无限生活可能!

55万元起,楼上楼下享受复式生活空间;
双卫、双阳台,生活细节尽善尽美;



爱上城 3期

南京东部功能核心区

025-58492299 / 58493399

地址:南京市大桥北路99号(大桥北路和柳州路交汇处西南角)

投资商:RSUN 弘阳集团 · 开发商:红太阳地产